

2020-12-22

Diarienummer

BN 2020/0477

L 2020-1781

Fredrika Lönnaeus

Bygglövsarkitekt

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, Jane Addams 5

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att ta ut en avgift på 62 664,00 kr för handläggningen av ärendet
(alternativt, ej beslut enligt förslag: 65 258,00 kr för handläggning av ärendet samt en planavgift på 143 603,00 kr)

Sammanfattning

LKF söker bygglov för ett flerbostadshus inom detaljplanelagt område. Huset är ett kollektivboende som ska drivas av företaget CoLive. Konceptet går ut på att kök och vardagsrum delas, medan de boende har egna sovrum med egna mindre toaletter. De individuella rummen är inte tillräckligt stora för att klara kraven i BBR på tillgänglighet. Byggnadsvolymen avviker från detaljplanen, men avvikelserna är små och kan beviljas enligt 9 kap 31 b § PBL. Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan avslås med hänsyn till bristerna i tillgänglighet.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-12-22
- Nybyggnadskarta, 2020-12-15
- Situationsplan, 2020-12-15
- Markplaneringsritning, 2020-12-11
- Illustrationsritning, 2020-11-08
- Planritning plan 09 och 10, 2020-11-08
- Planritning plan 11-14, 2020-11-08
- Planritning samt takplan 2020-11-08
- Sektionsritning A-A 2020-11-08
- Sektionsritning C-C 2020-11-08

2020-12-22

Diarienummer
BN 2020/0477
L 2020-1781

- Fasadritning 2020-11-08
- Ritning komplementbyggnad cykeltak, 2020-11-08
- Yttrande från tillgänglighetsrådgivaren 2020-11-03
- Följebrev, 2020-09-02

Ärendet

Bakgrund

Ansökan har föregåtts av en diskussion om hur den aktuella boendeformen bäst granskas. Sökande har hävdats att varje boendeenhet kan ses som en enda stor bostad, och att det därför behövs färre tillgängliga toaletter. Stadsbyggnadskontoret har däremot kommit fram till att förslaget måste granskas mot 3:227 i BBR – ”bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen”. Slutsatsen kommer av att de boende inte har tillgång till varandras rum, och att de har varsitt eget kontrakt med hyresvärden. I bedömningen har även vägts in hur många som delar boendeenheterna och hur stor omsättningen på nya boende kan förväntas bli. När de individuella rummen betraktas som enskilda bostäder krävs fler tillgängliga toaletter än vad förslaget redovisar.

Föredragning

Fastigheten omfattas av detaljplan 1281K-P198 som vann laga kraft 2018-05-07. Ansökan avviker från detaljplanen gällande fyra frågor. Byggnadens högsta punkter överstiger den tillåtna byggnadshöjden med ca 2,5 meter. Eftersom taket är utformat med en taggig sågform är det endast vissa toppar som bidrar till planavvikelsen.

Balkongerna kragar ut mellan 0,98 och 1,007 meter över prickmark. De strider även mot detaljplanens bestämmelse om att balkonger som mest får hänga ut en meter mot allmän plats eftersom de delvis hänger ut ca två meter från fasaden. Sökande har motiverat avvikelserna med att balkongerna är klädda med en växtvägg som minskar intrycket av att de sticker ut. Djupet behövs även eftersom balkongerna ska fungera som gemensamma platser där de boende möts. Dessutom ger djupa balkonger enligt sökande bra solavskärmning i lägenheterna under.

Enligt detaljplanen ska byggnader i huvudsak placeras i förgårdslinjen. Byggnaden i ansökan är indragen från förgårdslinjen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen inte kommer påverka helhetsintrycket i området, eftersom de olika fastigheternas byggrätter förhåller sig med olika avstånd till gatorna i söder och väster. Avvikelsen från bestämmelsen medför inte att en i övrigt

2020-12-22

Diarienummer
BN 2020/0477
L 2020-1781

obruten linje bryts, utan förstärker snarare intrycket av varierade indrag.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna från detaljplanen sammantagna är en liten avvikelse som kan beviljas enligt 9 kap 31 § b, PBL.

Granskning mot BBR

På plan 10 (entréplan) delar nio enskilda bostäder på kök och vardagsrum. På plan 11-14 har varje våningsplan två enheter som innehåller sex respektive nio mindre bostäder. Varje enhet delar ett gemensamt kök och ett vardagsrum. På plan 15 delar tolv enskilda bostäder på ett kök och ett vardagsrum. Varje enhet har ett rum som är större än de andra, där kraven på tillgänglighet uppfylls. Tvättstuga, lounge och aktivitetsrum finns på entréplan för alla boende. Varje våningsplan har väl tilltagna loftgångsbalkonger att vistas på. Förråd finns i källaren.

Handikapparkering och avfallshantering finns inom de avstånd som rekommenderas i BBR.

Enligt BBR 3:227 får utrymmena för personhygien, matlagning och daglig samvaro helt eller delvis sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skäligen utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

Kök

I BBR 3:224, som gäller bostäder om högst 35 kvm, står att inredningslängden för matlagning bör vara minst 1,8 meter bred. Stadsbyggnadskontoret bedömer att när utrymme för matlagning delas av flera boende är det inte rimligt att det gemensamma kökets inredningslängd ska vara 1,8 meter multiplicerat med antalet boende, eftersom ytor kan användas mer effektivt när de delas. Köken i CoLive bedöms vara tillräckligt stora för att i skäligen utsträckning kompensera för att kök saknas i den privata bostaden. Enligt 3:227 ska köket finnas i nära anslutning till den enskilda bostaden, och får delas av högst tolv personer. Förslaget är utformat i enlighet med detta.

Rummen

I BBR 3:146 framgår att rum i enskilda bostäder ska vara tillgängliga och utformas med dimensionerande mått enligt svensk standard SS 91 42 21. De flesta privata rum i ansökan har inte tillräckliga mått för att klara tillgänglighetskraven. De flesta rum är 9,3 kvadratmeter

2020-12-22

Diarienummer
BN 2020/0477
L 2020-1781

stora. Det saknas plats för hjälpare vid sängens bortre sida och badrummen är för små för att vara tillgängliga.

I varje enhet finns dock ett rum som är större än de andra. I det rummet finns plats för hjälpare vid sängens bortre ända, och badrummet är tillgängligt. Dessutom finns en gemensam toalett i varje enhet som också uppfyller tillgänglighetskraven.

I BBR 3:227 anges att ett rum för personhygien får delas av som mest tre enskilda bostäder avsedda för en person. Badrummen ska dessutom finnas "i nära anslutning" till de enskilda bostäderna. På plan 10 delar åtta bostäder på två tillgängliga toaletter. På plan 11-14 delar fem personer på en tillgänglig toalett, och åtta personer på två stycken HWC. På plan 15 delar tio personer på två tillgängliga toaletter. Ansökan avviker därmed från kraven i BBR. Enligt kommunens tillgänglighetsrådgivare är det även en avvikelse att vissa av de privata rummen inte är placerade i nära anslutning till det gemensamma tillgängliga badrummet. Det är enligt tillgänglighetsrådgivaren inte lämpligt att boende och besökare som måste klä av sig på en säng ska behöva åka genom gemensamma utrymmen för att komma till ett användbart badrum.

BBR 3:224 anger även att inredningslängden för förvaring ska vara minst 1,2 meter och kapphyllan minst 0,4 meter. De flesta rummen har tillräckligt utrymme för förvaring men saknar kapphylla.

Sökande har motiverat avstegen med följande. I hyresavtalen kommer det skrivas in att de boende kan behöva byta rum i det fall en rörelsehindrad flyttar in. Den som bor i det tillgängliga rummet får då flytta ut och istället bosätta sig i ett av de mindre rummen. Det är enligt sökande inte statistiskt troligt att mer än en person per enhet kommer vara i behov av ett tillgängligt rum. Alternativet att följa BBR och låta tre bostäder dela på varsitt tillgängligt badrum, men samtidigt plocka bort de mindre badrummen, som i aktuellt förslag finns i varje enskilt rum, hade inneburit en försämring för alla som inte är rörelsehindrade eftersom de inte längre skulle ha ett eget badrum. Att göra alla enskilda bostäder tillgängliga skulle innebära att väsentligt färre bostäder fick plats i byggnaden. De enskilda bostäderna uppfyller sänkt nivå av tillgänglighet. Även om detta inte är fullgott kan det hjälpa en del av de som har mildare funktionsvariationer.

Sammanfattning

Utöver de planavvikelser och avsteg från BBR som nämnts ovan lever ansökan upp till kraven i 9 kap 30 § PBL för när bygglov kan

2020-12-22

Diarienummer
BN 2020/0477
L 2020-1781

beviljas. Stadsbyggnadskontoret menar att även om planavvikelserna kan godtas, och boendeformen är intressant, finns det inget utrymme inom ramen för BBR att bevilja ansökan. Vi föreslår därför att ansökan avslås.

Parkering

Det saknas ett avtal om parkeringsplatser för att ansökan ska leva upp till kommunens parkeringsnorm. Om ansökan beviljas måste ett sådant avtal lämnas in.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt följande.

Beslut om lov, avslag	62 664,00 kr
-----------------------	--------------

[Alternativ, ej beslut enligt förslag]

Beslut om lov, beviljande	62 664,00 kr
Expediering och kungörelse	324,00 kr
Planavgift	143 603,00 kr
Hörande av 1-5 grannar	2270,00 kr
Totalt	208 861,00

Beredning

Ansökan har remitterats till kommunens tillgänglighetsrådgivare som har erinrat sig emot förslaget. Enligt tillgänglighetsrådgivaren brister förslaget främst på tre punkter: de enskilda rummen har inte plats för hjälpare vid sovplatserna, många rum är placerade för långt från tillgängligt hygienrum, och fler än tre boende delar tillgängligt badrum.

Trafikavdelningen har yttrat att ansökan saknar avtal om p-platser. Eftersom kontoret föreslår ett avslag har inget avtal begärts in. Om nämnden skulle bevilja ansökan måste avtal om p-platser lämnas.

Landskapsarkitekten har påtalat vikten av att marken höjdsätts med en tröskel mot allmän plats och att höjderna ska stämmas av med tekniska förvaltningen.

Tekniska förvaltningen, renhållningsverket och räddningstjänsten har inte haft något att erinra.

2020-12-22

Diarienummer
BN 2020/0477
L 2020-1781

Eftersom grannfastigheterna ägs av Lunds kommun har grannhörande skickats till brunnshögsgruppen på stadsbyggnadskontoret. Ingen erinran har inkommit.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Trots det får bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska enligt 9 kap. 31 d § PBL en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Enligt 9 kap. 31 e § PBL får bygglov enligt 31 b eller 31 c § inte ges om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan, eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

2020-12-22

Diarienummer
BN 2020/0477
L 2020-1781

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Petter Eiring
Bygglovschef

Fredrika Lönnaeus
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur du överklagar skickas ut i samband med beslutet.