

KRAFTEN 11

Diarienumr: BN-2018/02334

Bygglov i efterhand för ändrad användning av flerbostadshus samt fasadändring**Förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för ändrad användning av flerbostadshus samt fasadändring.
2. Avgiften för bygglovet är 17 002 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga Debiteringsunderlag.

Observera att följande förutsättningar inte är uppfyllda för att kunna bevilja ett lov ifall byggnadsnämnden frångår föreslaget beslut.

- Sakägare är inte hörda
- Fastighetsägarna är inte hörda

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov i efterhand för fasadändring angående en mindre ventilations huv på baksidan av byggnaden samt ändrad användning från handelslokal, lager och kontor till kontor inom bottenvåning och källare av ett flerbostadshus på fastigheten Kraften 11. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P14/1952.

Av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. Den största delen av lokalen som berörs är i detaljplanen angiven för handel. Därtill kommer att lokalen ska vara lämplig för sitt ändamål, någonting som bedöms inte uppfyllas på den kontorsyta som ligger i källarplan.

Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02334

områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Föreslagen åtgärd är inte förenlig med detaljplanens syfte då kontor placeras där detaljplanen anger handel.

Åtgärden kan därför inte anses vara förenlig med detaljplanens syfte.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja ett bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Byggnaden där åtgärderna uppförs är det västra av två stora bostads-, kontors- och butikskomplex som omger Järnvägstorget och nedre delen av Rådhusplanaden. Mot Järnvägstorget finns en bågformad huskropp med fyra bostadsvåningar ovanpå en kontorsvåning samt en lager – och förrådsvåning i bottenvåning. Butiker och restauranger är placerade i en bågformad enplanslänga mot torget. Det är en lokal i envånings kroppen, avsedd för handel enligt detaljplanen, som huvudsakligen berörs av förslaget.

Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull (blåprickad) inom byggnadsordningarna.

Ansökan avser:

- bygglov i efterhand för en mindre fasadändring i baksidan av byggnaden avseende en ventilations huv,
- ändrad användning från handelslokal och arkitektkontor till kontor med mindre kök och mötes- och vilrum i entrévåning,

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02334

- samt ändrad användning från handelslokal med lager och mindre kontor inom källaren till kontor i öppet landskap på det första källarplanet samt fikarum, kök och utrymme för raster och pauser på den andra källarnivån.

Under platsbesök som genomfördes 2019-04-30 kunde bygglovskontoret konstatera att arbetet var i ett väldigt avancerat stadium.

Förslaget innebär att ett tillgängligt kontor skapas på entréväning med arbetsutrymme för nio anställda, mötesrum, vilrum, toaletter och kök så att en person med nedsatt rörelseförmåga kan arbeta eller bedriva möten där. Den största delen av verksamheten (52 arbetsplatser) skulle dock bedrivas på källarvåningar i området som betecknas som H (handel) inom den gällande detaljplanen.

Utifrån byggnadens och källarens förutsättningar, kraven på lämplighet för sitt ändamål, tillgänglighet och användbarhet vid ändring av byggnad enligt Boverkets byggregler avsnitt 3:5 och 6:3 samt Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsplatsens utformning (AFS 2009:2) 9§, så har bygglovskontoret kommit fram till att nedanstående inte uppfylls avseende kontorsanvändning:

- Hiss
- Rumshöjd
- Dagsljus
- Utblick

Hiss bör installeras för att tillgängligheten till nedre våningar ska uppfyllas. Enligt BBR 1:2232 kan det finnas skäl för att anpassa kravnivån om ändringen görs för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna ges en ny användning. Utgångspunkten ska dock vara att välja en användning som gör det möjligt att såväl bibehålla byggnadens kulturvärden som tillgodose utformningskrav och de tekniska egenskapskraven. Exempel på när ändringens omfattning kan föranleda en lägre kravnivå är när ändringen berör en så begränsad del av en byggnad att en tillämpning av kraven på den delen inte skulle medföra att byggnaden får nämnvärt förbättrade egenskaper (BFS 2016:6). Skälen som nämns i BBR 3:513 för avsteg från hisskrav är bl.a. att åtgärden medför att en särskilt värdefull byggnad förvanskas och att en hissinstallation i sig skulle medföra omfattande ingrepp i byggnadens stomme, utöver de ingrepp som behövs för själva hissinstallationen. Utifrån ovannämnda anledningar och eftersom entréväningen har utformats så att den blir tillgänglig kan det finnas skäl för att göra ett avsteg om hisskrav.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02334

Rumshöjd till undertak i källarvåning är 2,32m. Rumshöjden vid ändring av byggnader ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa (BBR 3:53). Boverkets byggregler (BBR) 3:3113) och arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsplatsens utformning överensstämmer (AFS 2009:2) gällande att rumshöjd i ett arbetsrum ska vara minst 2,40 m där endast ett mindre antal personer arbetar. I andra lokaler avsedda för ett större antal personer ska rumshöjden vara minst 2,70 m. I avsnitt 3:3112 BBR som gäller för publika lokaler beskrivs att ett rum avsett för ett mindre antal personer har plats för högst 16 personer. Arbetsutrymmen som föreslås i källarplan är avsedda för 20 respektive 32 medarbetare och är planerade i ett öppet landskap.

Notering: Rumshöjd är ett tekniskt egenskapskrav som hanteras i bygglovsprocessen vid tekniskt samråd och startbesked. En brist angående rumshöjd kan hindra att ett startbesked kan ges.

Enligt BBR 6:322 ska alla rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Vidare tilläggs i 6:33 BBR att minst ett fönster i sådana rum bör vara placerat så att utblick ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. Liknande resonemang hittas också inom arbetsmiljöverkets föreskrifter 9§ (AFS 2009:2) där står att vid stadigvarande arbetsplatser, i arbetslokaler och personalutrymmen som är avsedda att vistas mer än tillfälligt, ska det normalt finnas tillfredställande dagsljus och möjlighet till utblick. I samma dokument förklaras vidare att tillgång till dagsljus och utblick är en viktig del i en god arbetsmiljö och riktigt dagsljus och god utblick bör därför eftersträvas. Förslaget innebär att 52 arbetsplatser anordnas i källarplan som saknar fönster eller direkt dagsljus.

Utifrån ovannämnda omständigheter (planavvikelse, avsaknaden av dagsljus och fönster som möjliggör utblick mot det fria), bedöms lokalen inte uppfylla kraven för att vara lämplig för sitt ändamål och därmed kan bygglov inte ges

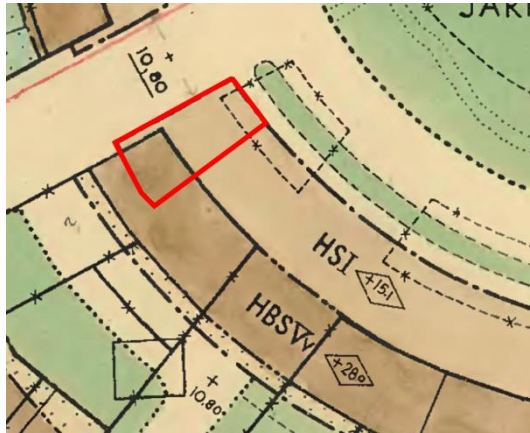
Befintliga förhållanden på fastigheten

Fastigheten Kraften 11 omfattar den västra av två stora bostads-, kontors- och butikskomplex som omger Järnvägstorget, norr om Umeå Centrum. Byggnaden består av en bågformad huskropp med fyra bostadsvåningar ovanpå en kontorsvåning samt en lager- och förrådsvåning i källarplan. Byggnaden binds ihop med butiker i en bågformad enplanslänga mot torget. Bebyggelsen runt Järnvägstorget utgör ett tidstypiskt och värdefullt inslag i stadsbilden.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02334

Bestämmelser



Gällande detaljplan 2480K-P14/1952 är från 1952 och anger HSI, handelsändamål i en våning som berörs den största delen av förslaget samt HBSVv, vilket innebär handels,- kontors- och bostadsändamål och som angår endast de arbetsplatserna som föreslås på entrévåning.

Ansökan strider mot användning eftersom det innebär att kontor inreds i en del som avser endast handel. Inget annat kontor finns idag i den nedre bågförmad kroppen som omger Järnvägstorget.

Kommunicering med sökande

Efter kommunikering av tjänsteskrivelsen har sökande inkommit med en skrivelse 2019-08-01. Skrivelsen är väl resonerad och argumenterad och därför kopieras här i sin helhet:

”Vi anser att det finns skäl att bevilja avsteg från dessa och att det även föreligger en möjlighet att rent formellt göra en positiv tolkning (inom ramen för rådande regelverk) och godkänna inflyttning. Vår uppfattning är att det vid en samlad bedömning av ärendet bör gå att bereda Bahnhof möjlighet att bedriva kontorsverksamhet i de numera färdigbyggda, men tomma lokalerna. I mellantiden just nu bedriver Bahnhof sin verksamhet i provisoriska lokaler, och vill helst så snart det är möjligt använda de för ändamålet skräddarsydda arbetsplatserna.

Bahnhofs hållning:

1. Detaljplansavvikelse

Detaljplanen för den del av lokalen där majoriteten av personalen skall vara verksam är satt som Handel, en planering som säkert var högst aktuell i början av 50-talet då den klubbades. Sedan dess har Umeå förändrats, stadskärnan har sakta rört sig bort från den naturliga knutpunkten i järnvägsstationen och stadens handel spridit sig till ytterområden tillsammans med storköp och Ikea. Järnvägstorget har därför också förändrats, parkeringsmöjligheter är numera starkt begränsade vilket gjort det mindre attraktivt för många detaljhandlare att etablera sig i området. Idag dominerar restauranger av varierande dignitet fastighetens

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02334

näringsbestånd där undantaget består av en hifi-butik som även de diskuterat omlokalisering till en mer tillgänglig lokal för att öka exponeringen. Det faktum att många mindre butiker idag dessutom är starkt konkurrensutsatt av e-handeln har resulterat i att flera av dem redan aviserat behov av se över sina lokalbehov, en trend som gör att denna fastighet sakta men säkert börjat tappa sitt värde. En "butiksanpassad" lokal i fastigheten hade inte en enda spekulant under det knappa år som den låg till försäljning.

Övrigt: I sammanhanget bör nämnas att kontoret i Umeå (som färdigbyggdes i juni 2019) är bolagets mest moderna och påkostade i hela företaget där vi lagt stor vikt vid att erbjuda en attraktiv arbetsplats både ur arbetsmiljösynpunkt och ur ett säkerhetsperspektiv för vår verksamhet. Med närmare ett hundratal anställda i närområden, runt det alltmer glesa stationsområdet, kommer Bahnhof helt säkert tillföra ett värdefullt tillskott till lokala näringsidkare, även i gatubilden. Vi ser kontoret i Umeå som en spjutspets i vår satsning på Norrland.

2. Tillgänglighetsanpassning av hela lokalen

Vi har valt att tillgänglighetsanpassa en begränsad del av lokalen. Detta innebär att vi strategiskt har placerat samtliga funktioner en arbetstagare behöver i entréplan; lunchrum, konferens/utbildningsrum, toaletter och arbetsplatser. Samtliga är tillgängliga för funktionsvarierade. En del av denna planering bygger på siffror från SCB som säger att den nationella andelen invånare i åldrarna 16-64 med rörelsenedsättning 2018 uppgår till ca 3,5%, och detta kombinerat med lokalens förutsättningar har varit principorsaker till beslutet. Entréplanet rymmer ca 18% av den totala bemanningen för att ställa det tidigare påståendet i relation. En fullständig anpassning skulle för lokalen innebära några väsentliga förändringar, både i konstruktion och funktion. En enskild hiss som skulle kunna gå genom samtliga tre plan är konstruktionsmässigt inte möjlig på grund av byggnadens förutsättningar, utrymmen finns inte och byggnadens bärande lager skulle äventyras. Separata hissar mellan de olika planen skulle vara tekniskt möjliga genom exempelvis plattformsbaserad trapphiss men detta skulle innebära en inskränkning på dagsljusinsläpp via trapp och tillhörande spegellösning. Ytterligare valde vi att koncentrera vår anpassning till entréplanet tack vare lokalens utrymningsvägar. I de lägre planen innebär detta nämligen en utmaning för en rullstolsburen person att helt sätta sig utom fara, endast det övre källarplanet kan tillhandahålla en säker flyktplats tillgänglig för en rörelsehindrad. Det lägre planet har dessutom en mycket begränsad yta för tillfällig flyktplats och räddningspersonal skulle ha svårt att forsla person med rullstol därifrån (trots att den följer allmänna bestämmelser för utrymningsvägar).

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02334

3. Dagsljus och utblick

Det finns precis som bygglovshandläggaren påpekar begränsade möjligheter till dagsljus och utblick för personalen på det plan där majoriteten av verksamheten är planerad, vilket också påpekas ett flertal gånger med stöd av BBR och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Vid vår kontakt med både Boverket och Arbetsmiljöverket kan avsteg från dessa föreskrifter vara realistiska baserat på lokalens förutsättningar och våra specifika kompensationsåtgärder.

Mer specifikt innebär dessa åtgärder en överdimensionerad artificiell belysning som ger både god arbetsmiljö och rikligt ljus samt en uppfattning av dagsljusets förändring genom särskilda ljusväggar vid samtliga arbetsplatser som automatiskt ändrar vitpunkt efter tid och dygnets rytm. I anslutning till det naturliga dagsljusinsläppet på entréplanen har vi dessutom valt att bygga en spegellösning som kommer att reflektera ner ljuset från detta plan. Trots att bygglovshandläggare såg detta som en oväsentlig lösning resonerar Arbetsmiljöverket kring motsatsen.

Värt att notera, Arbetsmiljöverkets föreskrifter uttrycker att dagsljusinsläpp och utblick "bör eftersträvas", ordvalet här är viktigt då de inte formulerar det som ett krav (AFS 2009:2). Vi har även valt att kompensera ytterligare genom ett särskilt rum i lokalens avkopplingsavdelning där vi kommer återskapa en naturlig dygnsrytm liknande den vägglösning som tidigare nämnts tillsammans med avkopplande naturliga ljudscenarion och gräsliknande matta och möjlighet till massage-terapi.

4. Rumshöjd

Arbetsmiljöverket beskriver kravet enklast: individen skall inte hindras i sitt arbete på grund av lokalens form. Vi baserar vår utformning på en snäv bedömning av Boverkets rumsdefinition (arbetsrum), en plats där enskild individ utför arbete. Vår verksamhet fungerar dock bäst i ett så kallat "öppet landskap" där varje individ har nära till handledare och kollegor för att ta hjälp av varandra men även för att bidra till en ökad gemenskap där instängda kontor i många undersökningar leder till motsatsen. Med hjälp av bordsavskiljare begränsar vi dock öppenheten för att hålla de visuella intrycken på en mer kontrollerad nivå varför just definitionen "arbetsrum" känns lämpligast i sammanhanget. Vi har också noggrant valt akustiskt reflektionsdämpande material som är mest effektivt när rumshöjden är på "normal" rumsnivå, enligt exempelvis Boverkets definition om 2.4m. Vår erfarenhet är att rum som är högre ofta innebär större utmaningar att dämpa och därmed skapar större del reflektioner som ofta uppfattas lika utmattande som en allmänt hög ljudnivå. Vi förstår resonemanget kring den högre taknivån, 2,7m men har också tagit hänsyn till lokalens förutsättningar och valt att nyttja detta till vår fördel.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02334

Avslutningsvis:

Vi hoppas på kommunens förståelse i detta ärende. Ombyggnationen av kontoret kunde möjligen ha skett i annan form där vi i varje del kontrollerat de synpunkter som nu framkommit från handläggare. Vi anser dock att omständigheterna inte föranledde oss att tro att lokalen inte skulle gå att använda som nytt huvudkontor för vår stora Norrlandssatsning. Kontoret såldes av lokal mäklare som just "kontor", och vi har nu investerat stora belopp just på att lyfta lokalen till en helt ny nivå. Investeringar och byggnationer är nu klara, men vi kan inte flytta in förrän detta ärende är avgjort. Vi hoppas därför på en positiv och framsynt behandling av detta ärende."

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2019-08-02
- Situationsplan inlämnad 2019-05-03
- Fasadritningar inlämnad 2019-01-09
- Planritningar inlämnad 2019-05-03
- Relationsplanritningar inlämnad 2019-02-15
- Sektionsritning inlämnad 2019-05-03

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beredningsansvarig

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Föredragande

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se "Upplysningar och viktig information".

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökanden

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig