



Beslutande organ

Miljö-och byggnadsnämnden

Plats och tid

Vänersalen, stadshuset i Mariestad

Fredagen den 19 januari 2018 kl 08:30-09:25

Beslutande

Kjell Lindholm (C)	Ordförande
Björn Fagerlund (M)	1:e vice ordförande
Gunnar Welin (M)	2:e vice ordförande
Anders Bredelius (M)	Ledamot
Per Rang (M)	Ledamot
Göran Johansson (C)	Ledamot
Karl-Arne Gustavsson (C)	Ledamot
Marina Smedberg (S)	Ledamot
Leif Udéhn (S)	Ledamot
Johan Cord (S)	Ledamot
Roger Wiking (S)	Ledamot
Tommy Thelin (S)	Ledamot
Håkan Fernström (S)	Tjänstgörande ersättare

Övriga deltagare

Per-Olof Pettersson (C)	Ersättare
Annika Kjellkvist	Miljö- och byggnadschef
Malin Bengtsson	Enhetschef
Leif Ahnland	Bygglovsarkitekt
Per Jernevad	Bygglovshandläggare
Anneli Bergqvist Gustavsson	Sekreterare

Justerare

Marina Smedberg

Justerings plats och tid

Röskär, plan 4, Stadshuset i Mariestad,

Sekreterare

..... Paragrafer §§ 1-2
Anneli Bergqvist-Gustavsson

Ordförande

.....
Kjell Lindholm

Justerande

.....
Marina Smedberg



TÖREBODA MARIESTAD GULLSPÅNG
Kommuner i samarbete

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
2018-01-19

Sida 2

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutande organ

Miljö-och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-01-19

Anslagsdatum

2018-01-19

Anslaget tas ner

2018-02-12

Förvaringsplats för protokollet

Verksamhet miljö och bygg, Stadshuset i Mariestad

Underskrift

.....
Anneli Bergqvist-Gustavsson



TÖREBODA MARIESTAD GULLSPÅNG
Kommuner i samarbete

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
2018-01-19

Sida 3

Miljö-och byggnadsnämnden

MBN § 1

Dnr 132

Godkännande av dagordningen

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna upprättat förslag till dagordning för dagens sammanträde.

Miljö- och byggnadsnämnden

MBN § 2

Mariestad Ärlan 3 - Ansökan om bygglov Dnr: 2017.MTG583

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö och byggnadsnämnden beslutar att bygglov beviljas i enlighet med inlämnade handlingar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för bygglovet är 73 060 kronor (för bygglov, startbesked, slutbesked och fastställande av kontrollplan och kungörelse) enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

För att genomföra åtgärden krävs kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 § PBL. Som kontrollansvarig godtas Leif Andersson, LA Byggkonsult i Mariestad, Vintervägen 7, 542 42 Mariestad, som är certifierad kontrollansvarig (SC0884-13) med behörighet K.

Som sakkunnig kulturvärden har utsetts Anna Lokrantz, Lokrantz kulturmiljö HB, Silversköldsgatan 1, 531 31 Lidköping, som är certifierad sakkunnig kulturvärden (SC1302-16) med behörighet K.

Som sakkunnig tillgänglighet har utsetts Klara Laufke, Murman Arkitekter, Peter Myndes backe 12, 118 46 Stockholm, som är certifierad sakkunnig tillgänglighet (KIWA Swedcert 6804) med behörighet TIL 2.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år efter det datum då beslutet vunnit laga kraft.

Observera att åtgärden inte får påbörjas förrän Verksamhet miljö och bygg har lämnat ett startbesked.

Bakgrund

Ansökan om bygglov lämnades in 2017-12-22 och avser utvändig ändring och ändrad användning från kontor till bostäder som är en planenlig åtgärd inom detaljplanen. Fastigheten omfattas av stadsplan för Kv. Ärlan i Mariestad som vann laga kraft 1965, stadsplanen gäller här som detaljplan. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med sammanbyggda hus om högst tre våningar för handels- och bostadsändamål, vindsinredning är tillåten på aktuella huskroppar.

Eftersom fastigheten vid planens framtagande var fullt utbyggd med aktuell byggnad medger detaljplanen möjligheten att anordna parkeringsplatser utanför planområdet.

Inga planbestämmelser innebär något formellt skydd för kulturmiljövärden, däremot gäller alltid det generella varsamhetskravet i PBL. Byggnaden har dessutom bedömts som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL vilket innebär att även förvanskningsförbudet gäller.

Miljö-och byggnadsnämnden

MBN § 2 forts.

Byggnadens underhåll har under lång tid eftersatts vilket innebär att ursprungliga material och detaljer finns kvar, detta har inför och under handläggningen varit en grundläggande förutsättning för bedömningen av ansökan.

Byggherren har inför bygglovsansökan samrått om åtgärderna vid flera tillfällen med verksamhet miljö och bygg. Under samråden har önskemålet att tillföra gatufasaderna ett långt skärmtak i markplan, balkonger i två våningar samt ett antal takkupor varit centrala frågor. Dialogen har bland annat inneburit att balkongkonceptet reviderades från att vara en mycket framträdande loftgångsliknande konstruktion som täckte stora delar av fasaden vilket inte ansågs acceptabelt. Gatufasaden tillförs i föreliggande förslag 14 balkonger varav 8 har räcken i strama ramar (perforerad plåt) i en grå kulör som minner om granitskivorna, övriga balkonger har endast räcken.

Kulturmiljövården

Ärlan 3 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Mariestad R 17) och karakteriseras av sin centrala placering i stadskärnan, som en viktig del av den stadsmässiga bebyggelsen med handel, kontor och bostäder.

Sakkunnig kulturvården har i ett utlåtande som bifogats ansökan sammanfattat de föreslagna åtgärderna med en konsekvensbeskrivning.

I utlåtandet påtalas bland annat att ”arkitekturen är medvetet genomförd av Paul Hedkvist som var en mycket namnkunnig arkitekt” och att Ärlan 3 ”både i utformning och material är mycket välbevarad och tidstypisk för centrumomvandlingar från mitten av 1900-talet. Exempel på detta är förskjutna byggnadsdelar, raka och skarpa vinklar, symmetriskt placerade fönster och en blandning av olika, äkta material. Karaktärsskapande är att teglet är ställt på högkant, den strikta fönsterindelningen och listverkens rutnät i granit. Stora delar är bevarade i originalutförande, vilket är väsentligt för byggnadens kulturhistoriska värde. Tillägg bör placeras och utformas med hänsyn till detta.”

Sakkunnig kulturvården har framfört följande slutsatser:

Balkonger i plåt innebär att ett nytt material adderas till byggnaden. Genom att ge balkongerna en luftig och väl gestaltad utformning, bör de trots detta korrespondera väl med byggnadens ursprungliga karaktär och bli ett varsamt tillägg från vår tid. Lättheten i uttrycket hos perforerad plåt gör att den befintliga fasaden är fortsatt tydligt avläsbar.

Murman arkitekter har arbetat fram en lösning som bör fungera bra utifrån byggnadens kulturhistoriska värde, och har i sitt gestaltningsförslag argumenterat väl för sin sak. Avgörande för ett gott slutresultat är materialval och färgsättning, samt balkongdörrarnas utformning. Enligt uppgift planeras även fönstren att bytas ut. Det är önskvärt att arkitekterna får fortsatt stort inflytande över materialval och utförande.

Miljö-och byggnadsnämnden

MBN § 2 forts.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kulturmiljöenheten på Västarvet (Västra Götalandsregionen) som är remissinstans gällande kulturmiljöfrågor. Remissvar inkom till verksamhet miljö och bygg 2018-01-11 i vilket det mycket tydligt framgår att remissinstansen avråder från i princip alla föreslagna utvändiga ändringar på gatufasaderna. Utdrag ur yttrandet följer nedan:

Stadsbilden kring Nya Torget uppvisar förvisso en viss variation vad gäller bebyggelsens ålder och karaktär, men även sammanhållande drag. Till det som verkar sammanhållande i torgmiljön hör byggnadernas volym, dess slutna och strikta fasader och det lugna taklandskapet runt torget. Balkonger saknas helt i denna del av staden och takkupor förekommer sparsamt. Utöver de medvetna materialvalen kan man inte nog poängtera byggnadens tidstypiska och karaktäristiska arkitektoniska gestaltning som en viktig del av det kulturhistoriska värdet. Att byggnadens ursprungliga utseende och karaktär bevarats i över 60 år är enligt Västarvets bedömning ovanligt och anmärkningsvärt.

[...]

På grund av det höga kulturhistoriska värdet bör byggnadens exteriör mot Nya Torget, Österlånggatan och Kungsgatan bevaras intakt i samband med den ombyggnad till bostäder som nu planeras. Såväl balkonger och nya fönster som takkupor skulle enligt Västarvets bedömning inverka negativt på det kulturhistoriska värdet.

Remissinstansen menar därför att ”eventuella exteriöra förändringar bör koncentreras till gårdsfasaderna, som inte påverkar stadsbilden på samma sätt, men även där måste förändringar utföras utifrån byggnadens karaktär och förutsättningar. Utbyte av gedigna träfönster från byggnadstiden bör inte genomföras, inte ens på gårdsfasaderna. Istället bör man överväga andra åtgärder för att anpassa fönstren till dagens energikrav.”

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms följa detaljplanen i alla hänseenden. Kvarteret Ärlan är beläget i direkt anslutning till stadskärnans viktigaste gångstråk (Österlånggatan) och stadens viktigaste torg (Nya torget) vilket medför att det hör till ett av de mest exponerade i staden. Det är därför av stor vikt att byggnadens arkitektoniska kvaliteter och kulturvärden beaktas likväl som dess betydelse för upplevelsen av stadsbilden. Andra viktiga frågeställningar har gällt tillgången till parkering samt tillgänglighet till och inom byggnaden. Med anledning av att byggherren har rådighet över hela kvarteret har hänsyn tagits till föreslagna framtida åtgärder på angränsande Ärlan 4.

Miljö-och byggnadsnämnden

MBN § 2 forts.

Byggnadens kulturhistoriska värde är högt vilket framgår av samstämmigheten i bedömningen av bygglovshandläggare, sakkunnig kulturvärden samt remissinstans kulturmiljö. Verksamhet miljö och bygg har till skillnad från remissinstansen inte bedömt att byggnaden i sitt nuvarande skick har ett sådant omistligt värde att inga tillägg kan tillåtas på gatufasaderna. Balkongerna, takkuporna och skärmtaket är dessutom relativt sett reversibla tillägg vilket har vägts in. Däremot bör befintlig materia bevaras vilket innebär att befintliga fönster inte bör bytas ut.

Det finns inga tvivel om att föreslagna utvändiga ändringar kommer att förändra byggnadens och stadsbildens karaktär då gaturummet tillförs ett helt främmande inslag med framträdande balkonger.

Till förmån för gestaltningen redovisar föreslagna åtgärder en stringent idé som tar ett tydligt avstamp i byggnadens ursprungliga utformning med genomtänkta materialval och formspråk. Exempelvis har balkongkonstruktionen dimensionerats och gestaltats utifrån fasadens karaktäristiska listverk av granit. Materialmötet mellan fasadens tegel och granit och balkongernas perforerade plåt bedöms kunna fungera. Fasaden förblir avläsbar genom att de något transparenta balkongerna ansluter till huskroppen med förhållandevis små kontaktytor och får ett renodlat, fristående uttryck.

Tillkommande takkupor har inte bedömts vara dominerande i så stor utsträckning att de påverkar byggnadshöjden som därför ska anses vara planelig. Takkuporna bedöms ha ett lågmålt uttryck som relativt rena volymer med stälkonstruktion, delvis klädda i kopparplåt med platt tak samt glasade sidor och front.

Det skärmtak med kopparfront och rostfri undersida som föreslås löpa längs i princip hela gatufasaden kommer att avgränsa byggnaden mellan butikerna i markplan och bostadsdel på plan 2 till 4. Skärmtakets gestaltning antyder en lätthet i uttrycket och avsikten är enligt uppgift att samma konstruktion ska löpa längs hela kvarteret i samband med kommande ombyggnad av Ärlan 4. Helhetsintrycket bedöms vara till förmån för upplevelsen av kvarteret.

Förslaget innebär att befintliga fönsterpartier av trä renoveras och förses med energiglaskasset. Tillkommande balkongdörrar utformas så lika befintliga fönster som möjligt vad gäller material, profil, dimensioner och indelning. Frågor kring brand, ventilation och ljud behöver dock utredas ytterligare för att säkerställa fönstrens funktion. Om det framkommer att fönstren måste bytas så ska de vara i motsvarande träutförande vad gäller material, profil, dimensioner och indelning. Föreslagen fönster- och balkongdörrlösning anses vara en viktig del av byggnadens möjlighet att bibehålla ursprungliga kulturvärden.

I allt övrigt har byggherren respekterat befintliga material i stor utsträckning då skiffertaket läggs om, listverket av granit renoveras, teglet bevaras och detaljer av koppar bevaras eller återskapas.

Tillgängligheten till bostadslägenheter har lösts med att olika hissar kan behöva användas, vissa fall krävs byte av hiss. Skallkrav om högst 25 meters gångväg uppfylls inte.

Miljö-och byggnadsnämnden

MBN § 2 forts.

Bedömningen att i detta beslut medge föreslagen lösning grundar sig i att byggnadens förutsättningar inte har tillåtit optimal disposition av samtliga hissar samt att byggnadens läge (på alla sidor omgiven av allmän platsmark) inte lämnar utrymme för att anordna egna angöringsplatser. Tillgänglig angöring till byggnaden kan inte heller lösas på fastigheten. Det finns för närvarande tillfredsställande möjligheter att nå tillgängliga entréer via parkeringsplatser på intilliggande gatumark. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet tillsammans med byggherrens projektbeskrivning redogör för en framtida lösning där ytterligare hissar kan nås i samband med nära förestående ombyggnad av markplan för hela kvarteret samt tillskapande av tillgängliga parkeringsplatser i källaren till Ärlan 4.

Erforderligt antal parkeringsplatser (anvisad boendeparkering) kommer att upplåtas på kvartersmark inom cirka 250 meters gångavstånd.

Verksamhet miljö och bygg gör den samlade bedömningen att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL samt kraven i 9 kap. 30 § PBL. Bygglov ska således beviljas.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Verksamhet miljö och bygg har lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd bifogas, se bilaga.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte Verksamhet miljö och bygg meddelar annat.

Senast fyra veckor efter färdigställandet ska anmälan om ny boarea ske till MTG Kommunalteknik/Kart- och mätavdelningen, 542 86 Mariestad.

Ändringar av bygglov under byggandets gång sker genom att begära ändring av bygglov på kommunens blankett på hemsidan eller med ett brev ställt till Verksamhet miljö och bygg, 542 86 Mariestad. Ange bygglovets diarienummer och fastighetsbeteckning. Bifoga ritningar som tydligt visar vad ändringen gäller.

Underlag för beslut

Tjänsteskrivelse upprättad av bygglovsarkitekt Leif Ahnland 2018-01-17, Mariestad
ÄRLAN 3 – Ansökan om bygglov - Utvändigt ändring och ändrad användning av flerbostadshus - Kontor till bostäder

Miljö-och byggnadsnämnden

MBN § 2 forts.

Tjänsteskrivelse upprättad av miljö- och byggnadschef Annika Kjellkvist 2018-01-17, Mariestad ÄRLAN 3 – Ansökan om bygglov - Utvändig ändring och ändrad användning av flerbostadshus - Kontor till bostäder

Projektbeskrivning, ritningar, intentionsavtal parkering, utlåtande sakkunnig kulturvärden, utlåtande sakkunnig tillgänglighet, remissvar Västarvet.

Information om hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar genom att t.ex. ange diarienummer, beslutsdatum och paragrafnummer i protokollet. Ange också varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni vill ha. Bifoga handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning. Underteckna skrivelsen och uppge personnummer/organisationsnummer, postadress och telefonnummer.

Överklagandet ska lämnas in eller skickas till Miljö- och byggnadsnämnden. Adressen är:

Miljö- och byggnadsnämnden, 542 86 Mariestad.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha inkommit till Miljö- och byggnadsnämnden senast tre veckor från den dag då ni fick del av beslutet. Har ert överklagande inkommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen, om nämnden inte själv ändrar beslutet på det sätt som ni har begärt.

Om något är oklart kan ni vända er till Miljö- och byggnadsnämnden.
Telefon 0501-75 60 05, 75 60 20 eller 75 60 30.

Expedierats till:

Protokollsutdrag, kallelse till tekniskt samråd och ritningar:

Mariebus AB, Box 119, 542 22 Mariestad

Protokollsutdrag för kännedom + missiv:

Kommunstyrelsen i Mariestads kommun

Kulturmiljö, Länsstyrelsen Västra Götaland: vastragotaland@lansstyrelsen.se

Ulf Larsson, Västarvet kulturmiljö: ulf.k.larsson@vgregion.se

Protokollsutdrag, kallelse till tekniskt samråd och ritningar för kännedom:

Leif Andersson, LA Byggekonsult i Mariestad, Vintervägen 7, 542 42 Mariestad

Anna Lokrantz, Lokrantz kulturmiljö HB, Silversköldsgatan 1, 531 31 Lidköping

Klara Laujke, Murman Arkitekter, Peter Myndes backe 12, 118 46 Stockholm