

§ 70

Dnr KS 2022/01159-3.6.2

Beslut - Svar på motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Reservation

Elisabeth Unell (M), Anna Nordin (M) och Johan Henriksson (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för Johan Henrikssons (M) förslag enligt följande:

"Denna motion lämnades in i september 2022 dvs för 1,5 år sen. I motiveringstexten framgår att det inte behövs någon utredning. Det har dock i den beskrivning som byggnadsnämnden gjort visat att det finns möjlighet till dispens vilket också var motionärens intention dvs att visa om man kan ge dispens för att avvika från kravet på takhöjd med 2,4 m. Det har också förekommit i ett fall efter att motionen lämnades att dispens har givits. Det är därför rimligt att bifalla motionen."

Erik Johansson (SD) och Caroline Frisk (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Caroline Frisks (SD) förslag.

Roger Haddad (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Ärendebeskrivning

Anna Thunell (MP) och Kristofer Åberg (MP) har i en motion med rubriken Motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder föreslagit att kommunen utreder förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets 240 cm i takhöjd, vid ändringar av användningsområde för lokaler till bostäder.

Kommunfullmäktige har den 17 oktober 2022 remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning. Motionen har remitterats till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden har inkommit med remissvar.

Västeråsmajoriteten avser att möjliggöra för fastighetsägare att omvandla lokaler till bostäder med lägre takhöjd än minimikravet, om de i övrigt uppfyller boverkets krav. Det var en av de frågor som presenterades på den första gemensamma presskonferensen.

Att-satsen i motionen föreslår att man ska utreda förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets regler om takhöjd. Det behövs ingen ytterligare utredning än den som gjordes för att besvara remissen till motionen. Det finns en rutin i byggnadsnämnden om att ärenden som rör ansökningar om bygglov med undantag från reglerna om takhöjd ska upp till nämnden för avgörande.

Sedan motionen lämnades in har ett ärende behandlats i byggnadsnämnden där undantag gjorts för takhöjd lägre än 240 cm. Beslutet i det ärendet har nu också vunnit laga kraft. I och med det kommer förhoppningsvis fastighetsägare i större utsträckning ansöka om bygglov, även i de fall där takhöjden inte når upp till 240 cm.

Det finns en bred politisk enighet om att det är viktigt att titta på varje enskilt fall, för att bedöma om undantag för takhöjden kan göras. Därför anser Västeråsmajoriteten att motionen inte föranleder någon ytterligare åtgärd.

Västeråsmajoriteten har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Yrkanden

Hawar Asaiesh (V) yrkar att motionen inte föranleder någon ytterligare åtgärd i enlighet med Västeråsmajoritetens förslag.

Johan Henriksson (M), Roger Haddad (L) och Caroline Frisk (SD) yrkar bifall till motionen.

Proposition

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut, dels bifall till Västeråsmajoritetens förslag från Hawar Asaiesh (V), dels bifall till motionen från Johan Henriksson (M) med flera.

Ordföranden föreslår en propositionsordning där de två förslagen ställs mot varandra. Kommunstyrelsen godkänner föreslagen propositionsordning varvid den genomförs. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med Västeråsmajoritetens förslag.

Svar på motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Ärendebeskrivning

Anna Thunell (MP) och Kristofer Åberg (MP) har i en motion med rubriken *Motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder* föreslagit att kommunen utreder förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets 240 cm i takhöjd, vid ändringar av användningsområde för lokaler till bostäder

Kommunfullmäktige har den 17 oktober 2022 remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning. Motionen har remitterats till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden har inkommit med remissvar.

Västeråsmajoriteten avser att möjliggöra för fastighetsägare att omvandla lokaler till bostäder med lägre takhöjd än minimikravet, om de i övrigt uppfyller boverkets krav. Det var en av de frågor som presenterades på den första gemensamma presskonferensen.

Att-satsen i motionen föreslår att man ska utreda förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets regler om takhöjd. Det behövs ingen ytterligare utredning än den som gjordes för att besvara remissen till motionen. Det finns en rutin i byggnadsnämnden om att ärenden som rör ansökningar om bygglov med undantag från reglerna om takhöjd ska upp till nämnden för avgörande.

Sedan motionen lämnades in har ett ärende behandlats i byggnadsnämnden där undantag gjorts för takhöjd lägre än 240 cm. Beslutet i det ärendet har nu också vunnit laga kraft. I och med det kommer förhoppningsvis fastighetsägare i större utsträckning ansöka om bygglov, även i de fall där takhöjden inte når upp till 240 cm.

Det finns en bred politisk enighet om att det är viktigt att titta på varje enskilt fall, för att bedöma om undantag för takhöjden kan göras. Därför anser Västeråsmajoriteten att motionen inte föranleder någon ytterligare åtgärd.



Kommunstyrelsen
Helena Felldin
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till
Byggnadsnämnden

Underlag för beslut om Motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder

Ärendebeskrivning

Anna Thunell (MP) och Kristofer Åberg (MP) har i en motion med rubriken Motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder föreslagit att kommunen utreder förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets 240 cm i takhöjd, vid ändringar av användningsområde för lokaler till bostäder

Kommunfullmäktige har den 17 oktober 2022 remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning. Motionen har remitterats till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden har inkommit med remissvar. Byggnadsnämnden har inkommit med i huvudsak följande synpunkter:

Rumshöjd regleras i Boverkets byggregler, BBR, 3:3, 3:53, för en god boendemiljö. BBR:s krav har idag en viss flexibilitet och byggnadsnämnden kan medge mindre avvikelser från kraven. Avsteg får dock bara ske i enskilda fall och ska inte göras generell. Byggnadsnämnden bedömer därför att det inte finns någon generell oklarhet gällande tillämpningen av kraven på rumshöjd att utreda. Byggnadsnämnden ser inte heller något behov av utredning eller ifrågasättanden av skälen som ligger till grund för BBR:s minimikrav på rumshöjd.

Faktaunderlag

Rumshöjd regleras i Boverkets byggregler, BBR, 3:3, 3:53. Reglerna om rumshöjd har tillkommit för att undvika olägenheter för människors hälsa. Kraven på rumshöjd är ett övergripande tekniskt egenskapskrav för funktioner som i sin tur preciseras för olika typer av rum och lokaler. Reglerna om rumshöjd i BBR är välkända och inarbetade inom byggbranschen. Rumshöjden är även en förutsättning för att andra tekniska egenskapskrav i BBR ska kunna uppfyllas, som till exempel krav på ljudmiljö, luftvolym, ventilation och fri höjd.

Det ska alltid finnas särskilda skäl till att de vanliga minimikraven inte uppfylls samt att man visar att det blir en god boendemiljö och att de andra tekniska egenskapskraven ändå kan uppfyllas på ett tillfredställande sätt. I de fall dessa förutsättningar är uppfyllda kan byggnadsnämnden redan idag göra mindre avsteg från kraven. Avsteg får dock bara ske i enskilda fall och ska inte göras generell.

Sen byggnadsnämndens remissvar inkom till kommunstyrelsen har Boverket tagit fram förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och

miljö samt om hushållning med vatten och avfall. Förslaget hantera frågan om rumshöjd, och är på remiss till den 16 juni 2023.

Juridisk bedömning

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslutet i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Hållbar utveckling

God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling. Reglerna om rumshöjd har tillkommit för att undvika olägenheter för människors hälsa.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Malin Björk
Enhetschef
Samhällsbyggnadsenheten

§ 14

Dnr BN 2022/00588-1.7.1

Internremiss - Motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder

Beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande daterad 2023-01-12 godkänns som nämndens eget och överlämnas till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Miljöpartiet de gröna i Västerås har genom Anna Thunell och Kristofer Åberg lagt en motion om ”Att kommunen utreder förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets 240 cm i takhöjd, vid ändringar av användningsområde för lokaler till bostäder”.

Bakgrunden till detta är enligt motionen att det den billigaste, snabbaste, hållbaraste och resurseffektivaste bostaden att bygga är den där det mesta redan är byggt. De skriver att dag finns ett stort antal lokaler i Västerås befintliga bebyggelse som fastighetsägare skulle vilja konvertera till bostäder, förutsatt att möjligheten gavs och att en konverterad bostad kräver en bråkdel av materialet, kräver mindre energi, tar inte någon ytterligare mark i anspråk och har på grund av allt detta en betydligt lägre produktionskostnad.

De framhåller att en av anledningarna därför konverteringen inte sker är att de kräver bygglov och att kommunens syn på boverkets riktlinjer om takhöjd på 2,4 meter möjliggör inte omvandlingen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har till byggnadsnämnden lämnat följande förslag till beslut:

1. Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande daterad 2023-01-12 godkänns som nämndens eget och överlämnas till kommunstyrelsen.

Proposition

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut och byggnadsnämnden beslutar enligt detta.

Kopia till

Kommunstyrelsen



Stadsbyggnadsförvaltningen
Vesna Kranjec
Epost: byggnadsnamnd@vasteras.se

Kommunstyrelsen

Yttrande Internremiss - Motion från (MP) om möjliggörande av konvertering av lokaler till bostäder

Ärendebeskrivning

Miljöpartiet de gröna i Västerås har genom Anna Thunell och Kristofer Åberg lagt en motion om ”Att kommunen utreder förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets 240 cm i takhöjd, vid ändringar av användningsområde för lokaler till bostäder”.

Bakgrunden till detta är enligt motionen att det den billigaste, snabbaste, hållbaraste och resurseffektivaste bostaden att bygga är den där det mesta redan är byggt. De skriver att dag finns ett stort antal lokaler i Västerås befintliga bebyggelse som fastighetsägare skulle vilja konvertera till bostäder, förutsatt att möjligheten gavs och att en konverterad bostad kräver en bråkdel av materialet, kräver mindre energi, tar inte någon ytterligare mark i anspråk och har på grund av allt detta en betydligt lägre produktionskostnad.

De framhåller att en av anledningarna därför konverteringen inte sker är att de kräver bygglov och att kommunens syn på boverkets riktlinjer om takhöjd på 2,4 meter möjliggör inte omvandlingen.

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande

Rumshöjd regleras i Boverkets byggregler, BBR, 3:3, 3:53. Reglerna om rumshöjd har tillkommit för att undvika olägenheter för människors hälsa. Kraven på rumshöjd är ett övergripande tekniskt egenskapskrav för funktioner som i sin tur preciseras för olika typer av rum och lokaler. Reglerna om rumshöjd i BBR är välkända och inarbetade inom byggbranschen. Rumshöjden är även en förutsättning för att andra tekniska egenskapskrav i BBR ska kunna uppfyllas, som till exempel krav på ljudmiljö, luftvolym, ventilation och fri höjd. De i BBR stadgade rumshöjderna är minimikrav för en god boendemiljö.

BBR:s krav har idag en viss flexibilitet och byggnadsnämnden kan medge mindre avvikelser från kraven. Det ska alltid finnas särskilda skäl till att de vanliga minimikraven inte uppfylls samt att man visar att det blir en god boendemiljö och att de andra tekniska egenskapskraven ändå kan uppfyllas på ett tillfredställande sätt. I de fall dessa förutsättningar är uppfyllda kan byggnadsnämnden redan idag göra mindre avsteg från kraven. Avsteg får dock bara ske i enskilda fall och ska inte göras generellt.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det inte finns någon generell oklarhet gällande tillämpningen av kraven på rumshöjd att utreda. Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte heller något behov av utredning eller ifrågasättanden av skälen som ligger till grund för BBR:s minimikrav på rumshöjd. Stadsbyggnadsförvaltningen kan däremot bidra med informationsinsatser gällande tillämpningen av reglerna om rumshöjd såväl som de bakomliggande skälen till dagens krav.

Motion - Möjliggör konvertering av lokaler till bostäder

Den billigaste, snabbaste, hållbaraste och resurseffektivaste bostaden att bygga är den där det mesta redan är byggt. Det låter kanske för självklart för att behöva sägas, men det är ibland värt att hålla i åtanke. I ett läge där det ofta pratas om att bygga oss ur en brist på bostäder kan det till exempel påminna oss om den lågt hängande frukt vi annars lätt glömmer. I dag finns ett stort antal lokaler i Västerås befintliga bebyggelse som fastighetsägare skulle vilja konvertera till bostäder, förutsatt att möjligheten gavs. Några exakta siffror är svåra att ta fram, men bara i Västerås innerstad bedöms det kunna finnas upp emot 1200 potentiella bostäder att skapa. Andra fördelar är den låga mängd resurser ett konverterat boende innebär i jämförelse med en nyproduktion. En konverterad bostad kräver en bråkdel av materialet, kräver mindre energi, tar inte någon ytterligare mark i anspråk och har på grund av allt detta en betydligt lägre produktionskostnad.

Det är lätt att tro att en bostad i exempelvis en före detta obsolet tvättstuga skulle innebära en sämre standard för den boende, men så behöver absolut inte vara fallet. Faktum är att dessa lägenheter på grund av den låga produktionskostnaden i förlängningen kan bli billigare för en eventuell hyresgäst, utan att sänka boendets kvalitet.

Så varför händer det då inte? Ett av svaren är att de för denna motion relevanta konverteringarna kräver bygglov, i prövningen av vilka planerna krockar med kommunens syn på en av boverkets riktlinjer. Exempelvis gäller det riktlinjen om en takhöjd på 2,4 meter, där kommunens brist på flexibilitet bidrar till att många billiga bostäder förblir tomma lokaler.

För att ge Västerås fastighetsägare så goda möjligheter som möjligt att få fram de bostäder vi alla vet behövs vill vi därför:

Att kommunen utreder förutsättningarna för att ge bygglov till bostäder med mindre avvikelser från boverkets 240 cm i takhöjd, vid ändringar av användningsområde för lokaler till bostäder.

Västerås 2022-09-09

Anna Thunell (MP)

Kristofer Åberg (MP)