

Datum: 2020-01-08  
Handläggare: Viktor Linder  
Direktr:   
Diariernr: 2019.517 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Toresgården 3, Bygglov nybyggnad av industribyggnad (Ängsvaktaregatan 28) (2019-0504)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2019-07-22 och avser Bygglov nybyggnad av industribyggnad på fastigheten TORESGÅRDEN 3 (ÄNGSVAKTAREGATAN 28).

Den sökta byggnadens byggnadsarea och bruttoarea är 3105,5 kvm respektive 3195,7 kvm. Det fristående skärmtakets byggnadsarea är 147,6 kvm. Total byggnadsarea som söks är således 3253,1 kvm.

17 p-platser varav en för rörelsehindrade är redovisade, ca 25 m från entré.

Upplag är placerade på mark som enligt detaljplanen är betecknad med prickar. Upplagen avser marksten, mursten, murblock, plint, staket/skärmar och armering.

Enligt situationsplan avser den sökta åtgärden Byggmax, vilket avser detaljhandel som riktar sig mot enskilda.

### *Förutsättningar*

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 156, Verksamheter vid Vänersborgsvägen (laga kraft 2010-09-30).

Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för småindustri. Högsta byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 35 ( $9487 \cdot 0,35 = 3320$  kvm). Byggnadsvolymer och fasader skall utformas enligt rubriken Gestaltning i planbeskrivningen. Byggnad skall placeras minst 6 m från fastighetsgräns. Verksamheter får inte vara störande för omgivande bostadsrekreationsområden. +73,5 är lägsta markhöjd över nollplanet. 12 m är högsta byggnadshöjd i meter.

Prickad mark får inte bebyggas med byggnader, upplag får inte finnas. Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor, både på kvartersmark respektive allmän platsmark, skall renas och fördröjas vid behov innan det släpps ut till fastighetens förbindelsepunkt respektive dagvattendamm.

Utan hinder av byggnadshöjd får frontespis/takkupa/torn utföras på huvudbyggnad till högst en tredjedel av fasadlängden.

Installationsteknik som medför låg vattenanvändning skall användas och att dessa installationer skall ha individuell mätning för varje verksamhet.

Endast flexibla luft- eller vattenburna uppvärmningssystem får finnas i ny bebyggelse.

Markhöjden får inte ändras mer än 0,5 meter utanför byggnader. Undantag kan prövas där byggnadsnämnden prövar det lämpligt.

Detaljplanens upplysning anger följande:

- Entréer till byggnader bör vara synliga från gatan.
- För undvikande av sättningar mm skall anvisningar i de aktuella geotekniska utredningarna följas.
- Belysningsarmaturer skall vara väl avbländande.
- Riktlinjer för skyltar skall följas.
- Dispens krävs vid förändring av de öppna vattendikena.
- Avtal finns som säkerställer bostadshyresgästernas rätt att bo kvar på Nolby 38:1.

Under rubriken Gestaltning i planbeskrivningen anges följande: För att tillkommande byggnader inte ska uppfattas som för alltför dominerande eller enformiga, ska särskild omsorg ägnas åt utformning av byggnads yttre genom variation i gestaltningen. Tillkommande byggnader ska därför delas upp i volymer och variation i materialval ska eftersträvas. Tak ska vara sadeltak eller motstående pulpettak.

Remiss har skickats till byggnadsantikvarien, som över e-post 2019-10-15 meddelat att flera byggnader uppförts i området utan att hänsyn har tagits till gestaltungsbestämmelserna och att det därför inte längre är rimligt att ställa krav på att byggnader ska anpassas till den gamla gården, vilket redan uppförda byggnader borde anpassats till.

#### *Yttranden*

Trafikingenjör på Alingsås kommun har yttrat att de inte kan acceptera parkeringslösningen för kunder, som kommer att göra backrörelser ut mot trafiken på Ångsväktarevägen. Parkeringar måste ske på den egna tomten och inte använda hela gatan för att göra dessa rörelser, utan det ska helst vara endast in- och utfart till fastigheten. Sökande har blivit informerad om det inkomna yttrandet och har därefter reviderat parkeringslösningen. Trafikingenjör har utifrån reviderad handling meddelat att de på Trafik och Planering accepterar denna lösning.

Miljöskyddsinspektör har 2019-09-12 inkommit med ett yttrande enligt vilken de anger att de under granskning ej kunnat finna skäl mot att byggnaden kan uppföras. Miljöskyddskontoret har inget att erinra. Fastigheten berörs inte av några kända naturvärden eller områdesskydd. Miljöskyddskontoret bedömer att den planerade verksamheten ej kommer ge en väsentlig ökning av buller då placeringen sker i ett redan etablerat område med flera liknande verksamheter. Bostäder är förhållandevis långt borta och bedöms inte påverkas av en ny etablering i området om buller hålls under naturvårdsverkets riktlinjer gällande verksamhetsbuller. Miljöskyddskontoret har inte kännedom om några föroreningar på fastigheten.

Med anledning av att upplag placeras på mark som det inte får finnas upplag på har grannar och sakägare (Nolby 38:1, Rättaregården 4, Toresgården 1, Toresgården 2) getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL.

Alingsås kommun har i egenskap av fastighetsägare till fastigheten Nolby 38:1 2019-09-20 inkommit med synpunkter mot sökt åtgärden. Enligt yttrandet anges att Alingsås kommun sålde fastigheten 2018 och det fanns då andra intressenter som var tvungna att tacka nej då

detaljplanen ej godkände handel. Samhällsbyggnadsnämnden gav också negativt planbesked för handel med skrymmande varor på fastigheten 2019-06-20 § 86.

Sökande har blivit informerad om den inkomna erinringen över e-post 2019-09-24.

2019-10-02 har en kommunikering om avslag skickats till sökande, där denne informeras om att bygglov inte kan beviljas eftersom detaljhandel inte ingår under markanvändningen småindustri.

Sökande har 2019-10-27 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet anges att Byggmax Gruppen tagit kontakt med Axxona AB för att utreda möjligheterna att få byggt en butiksanläggning för försäljning av byggnadsvaror i Alingsås, med öppning under sommaren 2020. Byggmax kommer att behöva 7-8 st heltidsanställda samt 14 st tillsvidareanställda till butiksanläggningen i Alingsås.

Vidare anges att avseende upplag, finns inom hela detaljplaneområdet mindre upplag av pallar, avställda bilar, bodar, sandhögar, marksten, tegel osv på prickad mark. Axxona ser sig själv samt övriga fastighetsägares lagerhållning som en naturlig del av företagandet.

Avseende markanvändningen, anges att inom detaljplaneområdet finns ett flertal fastigheter som har både J och H som byggrätt och att tex Toresgården 3 och Rättaregården 4 endast har J-byggrätt ser de som en mindre avvikelse och att det borde varit H även på dessa fastigheter eftersom fastigheterna ligger inom samma detaljplaneområde. Axxona AB äger Rättaregården 4 som fick bygglov beviljat av Samhällsbyggnadskontoret i juni 2014, för försäljning av sällanköpsvaror till konsument och privata företagare. Rättaregården och Toresgården 3 är grannar med endast Ängsvaktaregatan emellan. Axxona AB tycker att likabehandlingsprincipen borde gälla eftersom Colorama, Grangården, AT Works, KaminButiken etc bedriver storskalig handel med sällanköpsvaror inom samma område.

Vidare anges att detaljplanen är 10 år till sommaren 2020 och Axxona AB anser att det är dags att starta upp ett mindre förändringsarbete av detaljplanen för hela området. Axxona AB är beredd att betala del av kostnaden för detta och detaljplaneändringen skulle innebära att upplag inom prickat område tas bort samt att H (sällanköpshandel) bör finnas med i hela området. Axxona AB kan redan nu göra en förfrågan om att fördela plankostnadsarbetet till övriga fastighetsägare inom området om Samhällsbyggnadsnämnden begär det.

Byggmax Gruppen öppnar ca 7 st Byggmax-anläggningar i norden varje år och Byggmax Gruppen har starka önskemål om att få öppna en Byggmax-anläggning enligt den aktuella bygglovansökan och turen har alltså kommit till Alingsås stad. Sökande uppger att detta innebär en möjlighet att ge ett positivt beslut som ger Alingsås invånare och butikens anställda en ny och fin Byggmax-anläggning som kan öppna till sommaren.

Med anledning av att den sökta åtgärden avviker från gällande detaljplan i det avseende att den sökta byggnadens användning inte är förenlig med detaljplanens föreskrivna markanvändning på platsen (Småindustriändamål) har grannar getts tillfälle att yttra sig om denna avvikelse. De har även getts tillfälle att yttra sig om avvikelsen avseende att åtgärden strider mot detaljplanens gestaltningskrav.

Fastighetsägarna till grannfastigheterna Toresgården 2 och Rödene 7:1 har yttrat att de inte har några synpunkter mot sökt åtgärd.

Alingsås kommun, fastighetsägare till grannfastigheterna Toresgården 1, Toresgården 2 och Nolby 38:1, har inkommit med synpunkter mot sökt åtgärd. Enligt yttrandet framförs följande:

”Fastigheten såldes av expl. 2018-07-02 med intentionen att fastigheten skulle bebyggas med småindustri i enlighet med detaljplan. Expl. Var innan köpet i kontakt med annan intressent som fick tacka nej då ändamålet stred mot plan, efter kontakt med SBK. SBN nekade positivt planbesked 2019-06-20 § 86.”

Sökande har informerats om det yttrande som inkommit och getts tillfälle att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

## Bedömning

Åtgärden strider mot de gestaltningskrav som beskrivs i planbeskrivningen. Flera byggnader i området avviker dock redan från dessa krav vilket medför att området inte ytterligare kommer att påverkas negativt av den sökta åtgärden.

Uppläggning av foder, gödning och annat i samband med jordbruk kräver inte bygglov. Inte heller uppläggning av material, råvaror, avfall och dylikt som läggs upp i anslutning till en industri eller annan verksamhet kan betraktas som upplag som kräver bygglov. Om verksamheten däremot anordnar ett upplag på en plats som inte ligger i anslutning till verksamheten kräver det lov. Ett tillfälligt upplag för byggande eller underhåll av allmänna vägar kräver inte heller lov. (jfr prop. 1985/86:1 sid.685)

Upplagen är inte bygglovspliktiga, men strider mot detaljplan. Grannehörande har gjorts och ingen har haft något att erinra mot upplagen. Avvikelsen avseende upplagen är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och bygglov bedöms därmed kunna beviljas med stöd av 9 kap. 31 c § PBL, när det gäller detta.

Den sökta åtgärden avviker även från detaljplanen avseende den sökta byggnadens markavändning.

Enligt gällande detaljplan är den avsedda markanvändningen på platsen Småindustriändamål.

Vid tolkning av äldre planer ska den handbok som gällde när planen gjordes användas som vägledning. Den handbok som gällde när aktuell plan gjordes var ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering. Boverkets allmänna råd 2002:1”. Enligt handboken framgår följande avseende kvartersmark avsedd för industri:

J INDUSTRI – Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Mindre personal-butiker kan förekomma.

Enligt ”Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan” anges att partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen industri. Detaljhandel, det vill säga handel som riktar sig till enskilda, ingår inte i J - Industri utan bör istället betecknas H - Detaljhandel eller i C - Centrum. (jfr prop. 1996/97:34, sid. 16)

Ansökan avser Byggmax som bland annat innebär en verksamhet som innefattar detaljhandel riktade till enskilda. Eftersom sådan användning, enligt ovan anført, inte går in under den enligt gällande detaljplan bestämda markanvändningen Småindustri, kan inte bygglov beviljas för sökt åtgärd enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte heller liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 a § PBL.

### **Ekonomisk bedömning**

Avgiften för ett eventuellt bygglov är 100 609 kr (inkl. reduktion av avgift pga överskridande av handläggningstid) i enlighet med taxa framställd av kommunfullmäktige.

Planavgiften vid ett eventuellt bygglov är 419 205 kr i enlighet med taxa framställd av kommunfullmäktige. I enlighet med samma taxa framgår att planavgift inte tas ut om bygglov har lämnats i strid mot plan eller vid tidsbegränsat bygglov.

### **Förslag till beslut**

Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för avslaget är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Vid beviljande godtas Lars-Olof Edsberger som kontrollansvarig, Södra Bränna 1, 464 40 ÅSENSBRUK, behörighetsnivå K, certifieringsnummer 3420 (Kiwa), certifierad tom 2021-04-10.

Avgiften för ett eventuellt bygglov är 100 609 kr (inkl. reduktion av avgift pga överskridande av handläggningstid) i enlighet med taxa framställd av kommunfullmäktige.

Planavgiften vid ett eventuellt bygglov är 419 205 kr i enlighet med taxa framställd av kommunfullmäktige. I enlighet med samma taxa framgår att planavgift inte tas ut om bygglov har lämnats i strid mot plan eller vid tidsbegränsat bygglov. Planavgift kan dock debiteras om det lämnade bygglovets medges med liten avvikelse från planen, det s.k. tolkningsutrymmet.

Faktura sänds separat.

### **Upplysningar**

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Benämning	Ankomststämplad
Ansökan	2019-07-22
Ritning, skärmtak	2019-07-22
Situationsplan	2019-08-30
Höjdsättningsplan	2019-07-22
Planritning	2019-07-22

Fasadritning	2019-07-22
Sektionsritning	2019-07-22
Skyltbeskrivning	2019-07-22
Yttrande, Alingsås kommun	2019-09-20
Yttrande, sökande	2019-10-27
Yttrande, Alingsås kommun	2019-12-05

**Bilagor**

1. Handlingar som ingår i beslutet
2. Hur man överklagar

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden; Kontrollansvarig (loe@edsonsarkitekter.com); Grannar fk (Rödene 7:1, Toresgården 2); Sakägare rek MB (Alingsås kommun); Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors  
Plan- och bygglovschef

Viktor Linder  
Bygglovshandläggare