

Datum: 2021-02-22  
Handläggare: Oskar Lindstedt  
Direktr:   
Diariennr: 2021.093 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Bygglov för tidsbegränsad åtgärd för ändrad användning av industribyggnad BOMULLEN 1 (LÄRKVÄGEN 4) (2020-784)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-10-01 och avser Bygglov för tidsbegränsad åtgärd för ändrad användning av industribyggnad på fastigheten BOMULLEN 1 (LÄRKVÄGEN 4).

Sökande är: Bomullen Fastighets AB, Box 439, 441 29 ALINGSÅS.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181923.85984999966&y=6423054.0764500005&z=9&=222,165>

Åtgärden avser ändrad användning från Verksamhets lokaler (j enligt stadsplan 1967) till Aktivitet (Y) och handel med skrymmande varor.

I ett tidigare ärende 2020-543, har man sökt bygglov för ombyggnad samt fasadändring, för den aktuella byggnaden och bygglov beviljades, 2020-09-30 (§ D BI 2020-001097). I det aktuella ärendet, var inte användningen redovisad, som man nu gjort i denna ansökan och lovet kunde därmed beviljas eftersom detaljplanen inte anger några hinder mot ombyggnation som är knuten till planens tillåtna användning. Ärendet är dock överklagat, 2020-10-20, av sökande avseende debiteringen.

Total bruttoarea som omfattas av den sökta åtgärden är 8284 kvm på plan 1 och 3251 kvm på plan 0 (totalt 11535 kvm).

På källarvåningen (plan 0) ändras en tom lokal till garageplats med 79 parkeringsplatser avsedda för den verksamhet som ska bedrivas på ovanvåningen.

### *Förutsättningar*

Största delen av fastigheten omfattas av detaljplan A 386, Kv Kabeln mm (laga kraft 1967). Enligt gällande detaljplan är den yta som omfattas av denna detaljplan, ett område som får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

En del av byggnaden omfattas av detaljplan DP 132, Verksamheter vid Lärkvägen m fl (laga kraft 2007-03-08). Den delen som enligt planritning för plan 1, avser gruppträning samt reception och kontor för densamma, är enligt gällande detaljplan avsedd för samma användning som gäller enligt tidigare detaljplan (antagen 1967) på bottenvåningen. På övriga plan inom detta område gäller användningen småverksamheter och handel med skrymmande varor (ej störande), kontor samt idrott, träningslokaler och friskvård. Hela den sökta åtgärdens område är således avsett för industriändamål. Den sökta användningen är inte sådan användning som ingår i industriändamål.

### *Yttranden*

Eftersom den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende användning, kommer bygglov inte kunna beviljas och därför har en kommunikering om avslag skickats till sökande 2021-01-14.

Sökande har 2021-02-01 inkommit med svar på den kommunicering som skickats, hela yttrandet finns med som bilaga till tjänsteskrivelsen, Se bilaga.

### *Bedömning*

I ärende 2020-000543 har bygglov för fasadändring samt ombyggnation beviljats 2020-09-30 för den aktuella byggnaden men överklagats av sökande, i ansökan angav man att syftet med ombyggnation samt fasadändring är att dela upp den befintliga ytan och göra den mer uthyrningsbar till fler aktörer. Åtgärderna som omfattas av lovet innebar följande:

-Fasadändring norr: Två nya nödutgångar från plan 0, fem stycken nya nödutgångar för plan 1.

-Fasadändring söder: Befintlig garageport rivs och sätts igen, ny entréingång, upptag för ny öppning med garageport till garage plan 0, upptag för ny enkeldörr till plan 0, ny ramp ner till parkering plan 0. Rampen får en lutning på 10 %.

-Fasadändring väster: Två befintliga lastbryggor med portar tas bort och byggs igen.

-Plan 0: 79 stycken nya p-platser.

-Plan 1: Sex stycken nya omklädningsrum (2 stycken stora och 4 stycken mindre) med möjlighet för omklädning och dusch. En RWC med kombinerad omklädning och duschmöjligheter skapas samt ytterligare en RWC med duschmöjligheter i anslutning till bastumöjligheter.

-Fyra stycken nya personalutrymmen och gemensamhetsytor skapas.

-Befintlig lastning för fjärrbil, där lastkajar samt portar sätts igen och ny lokalyta skapas (lokal F ca 430 m<sup>2</sup>) samt lokal E (ca 129 m<sup>2</sup>) skapas.

-Ändringar som berör samtliga plan: Nytt trapphus/utrymningsväg, nytt hiss schakt, en befintlig hiss demonteras.

I lagtexten framgår det att ett tidsbegränsat bygglov ska vara rimligt och realistiskt med hänsyn till de praktiska och ekonomiska möjligheterna att avveckla åtgärden och återställa platsen eller byggnaden inom den tidsperiod som lovet söks för. Återställandet innefattar utöver själva byggnaden även tillhörande åtgärder och markarbeten. Detta betyder att byggnadsnämnden behöver göra en bedömning av hur omfattande åtgärder som kommer att behövas för åtgärden, i förhållande till den tid som åtgärden ska finnas.

Enligt rättspraxis framgår det att för att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas, krävs det att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Den ändrade användningen omfattar en bruttoarea på 8284 kvm på plan 1 och 3251 kvm på plan 0, sammalagt 11535 kvm. I beslut beviljat för ombyggnation samt fasadändring kan man se att åtgärden har för avsikt att pågå under en permanent tid och är inte av sådan tillfällig karaktär att ett tidsbegränsat bygglov kan beviljas. För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas, krävs det att den sökta åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov. Ombyggnationerna som ska genomföras på samtliga våningsplan är nödvändiga och direkt kopplade till den användningen som söks och det påvisar att användningen som söks, inte är av en tillfällig karaktär, som är en förutsättning för ett beviljande. Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning, på fastigheten Bomullen 1, kommer därmed inte kunna beviljas.

Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning på fastigheten Bomullen 1 kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).

**Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

**Förslag till beslut**

Avslag med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för avslaget är 925 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

**Upplysningar**

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

**Handlingar som tillhör beslutet**

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-10-01
Projektbeskrivning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Planritning	2020-12-02
Sektionsritning	2020-12-02
Fasadritning	2020-12-02
Fasadritning	2020-12-02
Fasadritning	2020-12-02
Bedömning av ärende	2021-01-18
Övrigt	2021-01-26

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden; Akten

Sophia Cohen  
Tf. bygglovschef

Oskar Lindstedt  
Bygglovshandläggare