

Datum: 2021-01-21

Handläggare: Oskar Lindstedt

E-post:

Diarienummer: LOV 2020-000784

Bomullen Fastighets AB

Box 439

441 29 ALINGSÅS

## Bedömning av ärendet

### BOMULLEN 1 (LÄRKVÄGEN 4)

#### Bygglöv för tidsbegränsad åtgärd för ändrad användning av industribyggnad

Vi har granskat ert ärende och gör bedömningen att vi inte kan bevilja tidsbegränsat bygglöv. Nedan finns förklaring till vår bedömning.

## Ärendet

### 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.

### Bedömning

Vi har efter en granskning av ert ärende kommit fram till följande:

Miljöskyddskontoret inkom med yttrande i det tidigare sökta ärendet (2019-000708) gällande ändrad användning, enligt yttrandet framgår i huvudsak att miljötekniska markundersökningar har påvisat förekomst av trikloretylen (TRI) som är ett mycket giftigt ämne som anrikas i naturen, är cancerframkallande, giftigt för akvatiska system, hormon och reproduktionsstörande och kan ge långsiktiga skador på organ-nervsystem. Ämnet bryts ner långsamt i vatten och dess nedbrytningsprodukter är också giftiga. Ämnet är lättflyktigt och sprids därför även via luft in i byggnader vi bottenplatta och ventilation. Den senaste undersökningen 2014 visade på låga halter av TRI i grundvatten, inomhusluft och dräneringsbrunnar. Miljöskyddskontoret gjorde då bedömningen att inga fler utredningar krävdes utifrån de omständigheter

och uppgifter som var på platsen. Miljöskyddskontoret kan utifrån det material de har tillgång till och tidigare undersökningar av området inte göra någon bedömning om den ändrade användningen kan leda till olägenhet för miljön eller människors hälsa. Det krävs en ny fördjupad miljöteknisk undersökning på platsen som bland annat görs utifrån historiken på platsen och möjliga spridningsvägar. För ändrad användning av byggnaden behöver man, utifrån vilka uppgifter som framkommer i den miljötekniska undersökningen, göra riskbedömning av vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas för att garantera att inte inomhusluften påverkas av trikloretylen.

Sökande har tidigare meddelat att deras miljökonsult har kontakt med miljöavdelningen och att de arbetar tillsammans med att ta fram en undersökningsplan. En sådan miljöteknisk utredning har inte genomförts för att en riskbedömning ska kunna genomföras. Den aktuella byggnaden för ändrad användning är således inte lämplig för ändamålet även om åtgärden avses pågå under en tidsbegränsad period.

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 kombinerat 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 lastkajor 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.

### **Fortsättning**

Ni kan välja att återta er ansökan, meddela er i så fall skriftligt eller med e-post till [samhallsbyggnad@alingsas.se](mailto:samhallsbyggnad@alingsas.se). Återtagen ansökan faktureras enligt gällande taxa. Har ni inte återtagit er ansökan **inom 3 veckor** från det här dokumentets utskriftsdatum, kommer ärendet tas upp i Samhallsbyggnadsnämnden för avslag den 2021-03-22 och ni faktureras enligt gällande taxa.

### **Möjlighet att yttra sig**

Ni har inför beslutet i Samhallsbyggnadsnämnden möjlighet att yttra er. Yttrandet ska vara oss tillhanda senast den 2021-02-04.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Oskar Lindstedt