

Datum: 2021-04-21
Handläggare: Anna-Catalina Sidea

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktnr:
Diariernr: 2021.093 SBN

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).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181938.67654629977&y=6423051.827487169&z=8&l=222,218>

Åtgärden avser ändrad användning från Verksamhetslokaler (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 11 535 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 och bygglov inte kunna beviljas hade en kommunikering om avslag skickats till sökande den 2021-01-18.

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

Ärendet togs upp på sammanträdet den 2021-03-22 och blev återremitterat till Samhällsbyggnadskontoret för att beredas för ett eventuellt positivt beslut.

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Ägare av fastigheterna Tuvebo 1:10, Bomullen 3 har bedömts vara berörda.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten.

Ärendet är ute på remiss t.o.m. 2021-04-27, eventuella yttrande kommer att biläggas besluts handling.

(I tidigare beviljat bygglov för fasadändring och ombyggnad av industribyggnad, LOV 2020–000543 hade Räddningstjänsten fått tillfälle att yttra sig i ärendet dock svarsyttrande hade ej inkommit men det hade meddelats önskan att medverka på det tekniska samrådet inför startbesked.)

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 m²) samt lokal E (ca 129 m²) 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, sammanlagt 11 535 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).

Utsedd kontrollansvarig är: Toni Schmidt

K-behörighet, SC0533-16, RISE (certifieringsorgan). Giltig t o m 2021-11-27.

Avgift (vid eventuellt positivt beslut)

Avgiften för lovet är 250 739 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett den 2020-12-02.

Beslut om förlängd handläggningstid hade tagits den 2021-02-08, § D Förlhand 2021–000138.

Vid beslut av lov i nämndssammanträde den 2021-05-17 kommer handläggningstiden att överskridas med 3,5 veckor.

Reduktionen blir:

3 264 x 4/5 = -2 611 kr.

114 219 x 4/5 = - 91 375 kr.

Avgift för startbesked och arkivering tas ut med 133 256 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för startbesked och arkivering: 156 753 kr. Faktura sänds separat.

Upplysningar (vid eventuellt positivt beslut)

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat **startbesked** enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan **startbesked** givits enligt 11 kap 51 § PBL.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör, Aferdita Jashari på tel. 0322 61 72 77.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

Besluten om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-10-01
Anmälan om kontrollansvarig	2020-12-02
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

Vid avslag: Sökanden, Akten

Vid eventuellt positivt beslut:

Sökanden; Kontrollansvarig (KA-Schmidt@telia.com); Sakägare fk (Tuvebo 1:10, Bomullen 3); Byggnadsinspektör (XX), PolT, Akten

Sophia Cohen
Bygglovschef

Anna-Catalina Sidea
Bygglovshandläggare