

Datum: 2020-01-25
Handläggare: Oskar Lindstedt
Direktr:
Diariennr: 2020.040 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov ändrad användning av bostad till kontor TJÄDERN 4 (VIKTORIAGATAN 3) (2019-180)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-03-11 och avser Bygglov ändrad användning av bostad till kontor på fastigheten TJÄDERN 4 (VIKTORIAGATAN 3).

Sökande är: Procarbon AB, Box 190, 441 24 ALINGSÅS.

I aktuellt ärende är det totalt 6 rum som ska användas till kontor och övriga rum i bostaden används som tillhörande rum för den kontorsverksamhet som ska bedrivas. Sammanfattningsvis är det hela byggnaden som ska användas för kontorsverksamhet.

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan A70, *Del av Alingsås* (laga kraft 1939-06-09). Detaljplan A70 anger bland annat att den aktuella fastigheten är avsedd för bostadsändamål (ÖII - Endast för bostadsändamål). Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samtliga salar och lokaler för handel och hantverk även som garageutrymmen, sistnämnda slag av utrymmen inom med Ö betecknad område dock endast i den utsträckning, som kan anses motsvara de å tomtenboendes privata behov.

Tidigare användning av fastigheten har i huvudsak varit bostad. Enligt ärende (LOV 2003-000260) sökte fastighetsägaren bygglov för ändrad användning men i det fallet skulle endast två rum och en veranda användas till kontor. Inga anställda i byggnaden och verksamhetens beskrivning skulle inte påkalla störningar för omgivningen i området. Då det endast var en mindre del av bostaden som skulle användas till kontor gjorde man bedömningen att inget bygglov krävdes då det endast avsåg en liten del av byggnaden.

Yttranden

2019-11-18 skickades en kommunicering om avslag till sökande Procarbon AB där man gav dem möjligheten yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i nämnden.

2019-12-11 inkom sökande med ett yttrande där man skriver att Procarbon AB är ett familjeföretag med bas i Alingsås, man har varken produktion eller lager i anslutning till kontoret. Den primära verksamhet bygger på handel med råvaror till stål- och legeringsindustrin. Verksamheten bedrivs under ordinarie kontorstid, 8-17 på vardagar. I övrigt framgår följande:

Fastigheten är renoverad som en privatbostad och utifrån sett ser fastigheten bebodd ut med vacker belysning och en ombonad inredning. För sökande är det viktigt att ge ett gott intryck eftersom de själva bor i närområdet och känner grannarna runt om. Sökande anser att fastighetens läge intill en väl trafikerad korsning är bättre lämpad till kontorsverksamhet, än privatbostad. I det absoluta närområdet bedrivs olika verksamheter, bland annat utslussningshem, kyrka, mödravårdscentral, högstadieskola, revisionsbyrå, nyhetsredaktion, tingsrätt och konsultverksamhet. I delar av fastigheten har det dessutom fram tills nu

bedrivits kontorsverksamhet av tidigare ägare. Eftersom Procarbon ABs kund- och leverantörsbas inte finns i närområdet ser man inget behov av att synas. Företaget föredrar att hålla låg profil, och har inga företagsskyltar på fasaden och skyltar inte på något vis om att det bedrivs en verksamhet på fastigheten. Fastigheten är väl upplyst under kvällar och helger för att bidra till ett gott intryck i området. Efter tillstånd från kommunens sida har man anlagt ytterligare en parkering. Procarbon AB anser att man inte belastar gatorna i närområdet, och man kan nu parkera upp till 8 bilar på fastigheten om så behövs men har sällan mer än 2 bilar på plats, vi har få besökare.

Procarbon anser att denna ändring av användning är att se som en liten avvikelse i enlighet med PBL Kap 9:31 b § med hänvisning till kommentarerna ovan. I den ålderdomliga detaljplanen framgår att fastigheten är ämnad som privatbostad men man anser att verksamheten inte innebär någon större påfrestning eller förändring jämfört med hur det tidigare varit. Företagets anställda jobbar även hemifrån och reser en hel del, det är sällan man är full personalstyrka på plats. Procarbon anser inte att den ändrade användningen påkallar störning för omgivningen i området. Man har inte gjort om eller ändrat fastigheten på ett sätt som förändrar bilden av att fastigheten är något annat än en privatbostad (hela yttrandet med bilder finns som bilaga).

Bedömning

Av 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bygglov krävs för bl.a. tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov bar anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bl.a. om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen (1a), eller åtgärden inte strider mot detaljplanen (2), och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ (4). Av 9 kap. 31 b § första stycket PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Den aktuella fastigheten ligger i ett bostadsområde med blandad bebyggelse. Fastigheten omfattas av detaljplan A70 (Laga kraft 1939-06-09) som anger bland annat att den aktuella fastigheten är avsedd för bostadsändamål (ÖII - Endast för bostadsändamål). Åtgärden innebär att hela byggnaden blir en kontorsbyggnad med totalt 6 rum som ska användas till kontor och övriga rum i bostaden används som tillhörande rum för den kontorsverksamhet som ska bedrivas, se bifogade planritningar.

Procarbon har i bygglovsansökan redogjort för sin verksamhet och hur man avser att nyttja byggnaden. Byggnaden kommer i sin helhet att användas som kontor för verksamheten som bygger på handel med råvaror till stål- och legeringsindustrin. Byggnaden ska användas för företagets kontorstjänster. Den tänkta användningen av byggnaden som kontor, strider mot gällande detaljplans bestämmelse i det avseende att kontorsanvändning inte kan bedrivas inom mark som är avsedd för bostäder. Åtgärdens användning är således inte planenlig och bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL kan inte beviljas.

Enligt jfr prop. 2009/10:170 sid. 290 framgår att användning för ett i planen inte avsett ändamål inte kan anses vara en mindre avvikelse. Avvikelsen avseende användningen är således inte en sådan liten avvikelse som avses enligt 9 kap. 31 b § PBL och bygglov med stöd av denna paragraf kan inte beviljas.

Enligt bestämmelsen i 9 kap. 31 c § 2 PBL, vilken trädde i kraft den 1 januari 2015, får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov även ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bar bestämts i detaljplanen.

I förarbetena anges bl.a. följande avseende bestämmelsen i 9 kap. 31 c § 2 PBL. Bestämmelsen är endast avsedd att göra det möjligt att medge avvikelser i förhållande till det ändamål som har bestämts i detaljplanen, dvs. i förhållande till detaljplanens användningsbestämmelser som i detta fall är bostad. Exempel på åtgärd som kan utgöra ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen är att en- eller tvåbostadshus delvis inreds som arbetslokal, t.ex. som ett litet kontor som upptar en liten avskiljande del av bostaden eller uppförs som en mindre komplementbyggnad på bostadens fastighet.

Denna bestämmelse är inte aktuell i detta fall då hela byggnaden tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål. Åtgärden kan därför inte betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 c § 2 PBL då det inte rör sig om ett komplement till fastighetens aktuella användning. Verksamheten kan inte anses inrymmas i det planerliga användandet av marken och åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelse om hur området får användas.

Sökande (Procarbon) har blivit upplyst om möjligheten att söka tidbegränsat bygglov, om åtgärden är tidsbegränsad. Möjligheterna för ett beviljande finns vid ett sådant lov men sökande har för avsikt att lovet ska vara permanent och vill därför att beslut ska tas av nämnden gällande ett permanent bygglov för ändrad användning från bostad till kontor.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov för ändrad användning från bostad till kontor avslås med stöd av 9 kap. 31 b och 31 c § 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Upplysningar

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.

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).

Beslut 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 ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Yttrande	2019-12-11
Skrivelse	2019-11-18
Parkeringsredovisning	2019-05-22
Parkeringsredovisning	2019-05-22
Planritning	2019-03-11
Planritning	2019-03-11
Planritning	2019-03-11
Planritning	2019-03-11
Ansökan	2019-03-11

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar som ingår i beslutet

Bilaga 2- Yttrande, Procarbon

Bilaga 3- Kommunikering om avslag

Bilaga 4- Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Amir Azizian
Enhetschef bygglov

Oskar Lindstedt
Bygglovshandläggare