

Datum: 2020-03-03
Handläggare: Ulrika Andersson
Direktr:
Diariernr: 2020.087 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov ändrad användning av industribyggnad BOMULLEN 1 (LÄRKVÄGEN 4) 2019-708

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-10-22 och avser Bygglov ändrad användning av industribyggnad på fastigheten BOMULLEN 1 (LÄRKVÄGEN 4).

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

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

Sökande uppger att inom fastigheten finns idag etablerade aktörer med friskvård/gym, handel samt café verksamhet. Den aktuella byggnaden är till stora delar tom, endast en mindre andel av uthyrd till aktörer med kontorsverksamhet och försäljning, service mot företag. Deras intention med bygglovet är att flytta och samlokalisera befintliga aktörer inom fastigheten till de friställda lokalerna samt skapa ett nav för friskvård och rekreation.

Totalt 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.

«Ärende_Sokbegrepp»

Yttranden

Remiss har skickats till Miljöskyddskontoret som 2020-01-07 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet, som ingår som bilaga i beslutet, framgår i huvudsak att miljötekniska markundersökningar har påvisat förekomst av trikloretylen (TRI). TRI 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 via 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 av 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 TRI.

Vidare framgår att fastigheten med befintlig bebyggelse ligger intill E20 med stor bullerpåverkan. Även om ändringen av lokalerna inte innebär permanentboende anser miljöskyddskontoret att lokalerna ska anpassas så att riktvärden för buller inte överskrids för att inte olägenhet för människors hälsa som vistas i lokalerna ska uppstå.

Sökande har delgetts yttrandet från Miljöskyddskontoret och har meddelat att deras miljökonsult har kontakt med miljöavdelningen och att de arbetar tillsammans med att ta fram en undersökningsplan som omfattar det som de skall säkerställa.

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 2020-01-23.

Sökande har 2020-01-28 över e-post meddelat att de önskar att ärendet behandlas av samhällsbyggnadsnämnden.

Bedömning

Den sökta ändrade användningen avser *Aktivitet* (Y) och handel med skrymmande varor och byggnaden ska inrymma lokaler för friskvård, gym, lekland, volymhandel, café mm. Denna användning är inte förenlig med den föreskrivna markanvändningen *Industriändamål* som gäller på platsen enligt gällande detaljplaner. Åtgärden är således inte planerlig och bygglov kan inte beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Enligt 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 § PBL, vilken trädde i kraft den 1 januari 2015, får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bar bestämts i detaljplanen.

Att åtgärden ska tillgodose ett angeläget gemensamt behov innebär att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden genomförs. Det kan exempelvis vara en åtgärd som ska användas av merparten av dem som bor i ett flerbostadshus som till exempel ett förråd, ett garage, en tvättstuga eller ett miljöhus. Att behovet ska vara gemensamt innebär att åtgärden inte enbart ska vara till nytta för en eller några få personer. En åtgärd som tillgodoser ett behov för ett enstaka en- eller tvåbostadshus uppfyller inte denna förutsättning. Att det gemensamma behovet ska vara angeläget innebär att åtgärden medför väsentliga fördelar för dem som får nytta av åtgärden (jfr prop. 2013/14:126 sid.182).

En åtgärd som innebär friskvård, gym, lekland, volymhandel, café mm bedöms inte tillgodose ett angeläget gemensamt behov, på samma sätt som exempelvis ett miljöhus tillgodoser ett behov som finns i ett flerbostadshusområde.

Att åtgärden ska tillgodose ett allmänt intresse innebär att den ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet. Det kan exempelvis vara väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och transformatorstationer (jfr prop. 2013/14:126 sid.183).

En åtgärd som bedrivs utifrån ett enskilt intresse och som innebär friskvård, gym, lekland, volymhandel, café mm bedöms inte vara en sådan åtgärd som tillgodoser ett allmänt intresse som ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet.

Avseende punkt 2 i samma paragraf (9 kap. 31 c § PBL) framgår i förarbetena följande: 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 en stor del av byggnaden (8284 kvm) tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål. Åtgärden kan därför inte betraktas som en avvikelse enligt 9 kap. 31 c § 2 p. PBL då åtgärden 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.

Bygglov kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 §, 9 kap. 31 b § eller 9 kap. 31 c § PBL.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Avgiften för avslaget är 3422 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplat</u>
Ansökan	2019-10-22
Fasadritning, väster	2020-01-14
Fasadritning, norr	2020-01-14
Fasadritning, söder	2020-01-14
Sektionsritning	2020-01-14
Planritning, plan 0	2020-01-14

Planritning, plan 0 del 2	2020-01-14
Planritning, plan 0 del 3	2020-01-14
Planritning, plan 0 del 5	2020-01-14
Planritning, plan 0 del 6	2020-01-14
Planritning, plan 1	2020-01-14
Planritning, plan 1 del 1	2020-01-14
Planritning, plan 1 del 2	2020-01-14
Planritning, plan 1 del 3	2020-01-14
Planritning, plan 1 del 4	2020-01-14
Planritning, plan 1 del 5	2020-01-14
Planritning, plan 1 del 6	2020-01-14
Situationsplan	2020-01-14
Intyg, tillgänglighet	2020-01-14
Akustik, ljudprojektering	2020-01-14
Yttrande, Miljöskyddskontoret	2019-11-26

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare