

Datum: 2020-05-20
Handläggare: Viktor Linder
Direktr:
Diariernr: 2020.343 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov ändrad användning av industribyggnad TORESGÅRDEN 3 (2020-78)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-01-30 och avser Bygglov ändrad användning av industribyggnad på fastigheten TORESGÅRDEN 3.

Den aktuella byggnaden har beviljats bygglov för nybyggnad 2020-03-02 enligt ärende LOV 2020-000100. Byggnaden är enligt bygglovet industri-/lagerbyggnad avsedd för partihandel, med försäljning endast till företag.

Detta ärende avser ansökan för ändrad användning från partihandel till sällanköpshandel med skrymmande varor, beteckning *H*. Av ansökan framgår att verksamheten ska bedrivas av Byggmax AB. Den aktuella byggnaden är ännu inte uppförd men ansökan om bygglov för ändrad användning bedöms ändå kunna göras med stöd av 9 kap. 2 § PBL. Byggnadens utformning har hanterats enligt ärende LOV 2020-000100 och kommer således inte att omfattas av detta ärende.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att (a) 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 har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Den aktuella byggnadens byggnadsarea är 3174 kvm, inklusive skärmtak. Inklusive entresolplan är bruttoarean på huvudbyggnaden 3425,8 kvm.

Sökande har även ansökt om planebesked gällande ändring till att tillåta handel med skrymmande varor på fastigheten.

I Byggmax koncept säljs varor från brädgård, drive-in hall samt butik. Produkter som säljs från brädgård samt drive-in hall är enligt ansökan att anses som skrymmande och avser bland annat virke, skivmaterial, sten, isolering, bruk mm. Även i butik säljs skrymmande varor, tex. Golv samt tillbehör för att kunna färdigställa ett hemmaprojekt såsom spik, skruv, verktyg och färg. Övervägande del, dvs minst 50 % av Byggmax försäljning avser varor av skrymmande karaktär.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 156, *Verksamheter vid Vänersborgsvägen*

(laga kraft 2010-09-30).

Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för småindustri.

Yttranden

Kretsloppsavdelningen har 2020-02-03 yttrat att dagvattenhantering/avledning har av sökande samverkats med Kretsloppsavdelningen.

Förvaltningen har 2020-04-20 skickat en kommunikering om avslag till sökande, eftersom åtgärdens användning strider mot gällande detaljplan.

Sökande har 2020-05-11 inkommit med en skrivelse. Enligt skrivelsen framgår att Axxona AB har beviljats bygglov för partihandel på fastigheten och att bygglovet ger dem möjlighet att uppföra byggnaden som kommer att hyras ut till Byggmax. Dock ger inte befintligt bygglov rätten för Byggmax att öppna sin butik som är beräknad till 2020-10-02. Axxona AB har beviljats positivt planbesked 2020-03-23 och planavtalet är undertecknad av företrädare för Axxona AB och väntar på underskrift av kommunal tjänsteman. Enligt planavtalet kommer fastigheterna Toresgården 3 samt även Rättaregården 4 att ge möjlighet till Sällanköpshandel av skrymmande varor enligt ny detaljplan. Axxona kommer arbeta aktivt och bidra med allt som efterfrågas av plan- och bygglovsavdelningen samt föra planarbetet framåt för båda fastigheterna. Axxona och Byggmax söker redan nu ett positivt bygglovsbesked för att få klart att till 100 % säkert kunna veta att butiken kan öppnas 2020-10-02. Hela yttrandet, inkl. bilagor, framgår enligt bilagor till detta ärende. .

Bedömning

Enligt gällande detaljplan är den avsedda markanvändningen på platsen

Småindustriändamål. Vid tolkning av äldre planer ska den handbok som gällde när planen gjordes användas som vägledning. Den handbok som gällde när aktuell plan gjordes var *"Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering.*

Boverkets allmänna råd 2002:1". Enligt handboken framgår följande avseende

kvartersmark avsedd för industri:

J INDUSTRI – Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Mindre personal-butiker kan förekomma.

Enligt *"Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.9*

Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan" anges att partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen industri.

Detaljhandel, det vill säga handel som riktar sig till enskilda, ingår inte i J - Industri utan bör istället betecknas H - Detaljhandel eller i C - Centrum. (jfr prop. 1996/97:34, sid. 16)

Enligt inkommen ansökan avser åtgärden ändrad användning från partihandel (enligt bygglov i ärende LOV 2020-100) till sällanköpshandel med skrymmande varor, beteckning H. Detta innebär detaljhandel

som riktar sig mot enskilda och denna användning inryms inte inom detaljplanens förskrivna markanvändning avseende småindustri. Bygglov kan således inte beviljas för sökt åtgärd enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte heller liten eller av begränsad omfattning och

nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 b § PBL. Genomförandetiden för detaljplanen har inte gått ut och ett bygglov enligt 9 kap. 31 c § är inte heller aktuellt.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Avgiften för **avslaget** är 11 700 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Vid beviljande godtas Lars-Olof Edsberger som kontrollansvarig, Södra Bränna 1, 464 40 ÅSENSBRUK, behörighetsnivå K, certifieringsnummer 3420 (Kiwa), certifierad tom 2021-04-10.

Avgiften för ett eventuellt bygglov är 111 821 kr i enlighet med taxa framställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Eventuella åtgärder 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 vid ett eventuellt beviljande. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör på telefon.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-04-15
Fasadritning	2020-04-15
Situationsplan	2020-01-30
Skrivelse, Byggmax	2020-04-15

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (loe@edsonsarkitekter.com); Akten

Vid eventuellt bygglov: Grannar fk (Nolby 38:1, Rättaregården 4, Rödene 7:1, Toresgården 1, Toresgården 2); Byggnadsinspektör (PM), PoIT

Amir Azizian
Bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare