

Datum: 2021-03-08
Handläggare: Ann Hiljanen Linder

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktnr:
Diariernr: 2020.734 SBN

Tillsyn Olovlig åtgärd, ändrad användning MEJERIET 7 (2019-261)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser Tillsyn Olovlig åtgärd, ändrad användning på fastigheten MEJERIET 7.

2019-04-17 upprättades ett tillsynsärende på fastigheten Mejeriet 7, eftersom det kommit till Samhällsbyggnadskontorets kännedom att i kontorslokaler på fastigheten har en vårdinrättning (Avonova) inretts utan lov.

Ett brev skickades till fastighetsägaren 2019-09-24. Enligt brevet framgår att ett tillsynsärende finns på den aktuella fastigheten och att det handlar om att en vårdinrättning har inretts utan lov. Fastighetsägaren ges tillfälle att kontakta samhällsbyggnadskontoret om ärendet.

Fastighetsägaren har över e-post skickad till dåvarande handläggare 2019-09-26, angett att han erhållit brevet som skickades enligt detta diarienummer. Han önskade därefter ett möte för att diskutera igenom ärendet.

Möte har hållits på plats 2019-10-02. Enligt tjänsteanteckningar framgår att diskussioner hölls på platsen avseende lovplikt, påföljder, åtgärdens stridande mot detaljplanen, klagörande huruvida 1500 kvm omfattas av åtgärden, när åtgärden påbörjades mm. Fastighetsägaren informerades även om att de bör inkomma med de kompletteringar som hade begärts i det ärende som avsåg tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av lokal enligt ärende LOV 2017-000017. Inga skriftliga yttranden har inkommit i något av ärendena.

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från industrilokal till handel/kontor, 1500 kvm, inkom 2017-01-11 enligt ärende LOV 2017-000017. Eftersom varken ritningar eller beskrivning av projektet hade inkommit i ärendet gjordes förelägganden om komplettering vid tre tillfällen. Inga kompletteringar inkom och ärendet avvisades således 2020-12-21.

2021-01-25 Samhällsbyggnadsnämnden, Alingsås kommun, beslutar att återremitterar ärendet till förvaltningen, för ytterligare utredning, om det finns tidigare bygglov för ändrad användning på fastigheten, samt hur det ser ut gällande andra fastigheter i området (användning i förhållande till vad detaljplanen föreskriver).

Bedömning

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Enligt senaste ärendet på den aktuella platsen (ärende LOV 2000-000111) beviljades bygglov för tillbyggnad, utvändigt ändring samt uppförande av två skyltar på industribyggnad. Tillbyggnaden, en påbyggnad av våning, avsågs användas som kontor. Det framgår inte i ärendet om kontoren var kopplade till industriändamål. Med anledning av att det dock inte framgår att kontoren skulle innebära en avvikelse från detaljplan, får det anses troligt att användningen har bedömts vara planenlig vilket i sin tur innebär att kontoren var kopplade till byggnadens industriändamål. Denna bedömning styrks av det faktum att skyltarna som skulle uppföras var för företaget Turnils, ett solskydds företag som bedrev lagerverksamhet, vilket får anses vara en användning som kan utföras inom ett område avsett för industriändamål.

Den aktuella användningen är avsedd för den verksamhet som företaget Avonova Hälsa AB bedriver. Enligt deras hemsida erbjuder företaget tjänster inom företagshälsa och ledarutveckling. Frågan är om den aktuella användningen är planenlig.

Fastigheten omfattas av detaljplan A 458, *Del av Kristineholm* (antagen 1981-08-31). Enligt detaljplanen är området avsett för industriändamål. Bestämmelsen avseende användning ska utgå ifrån hur tolkningen gjordes när den aktuella detaljplanen antogs, i det här fallet 1980-09-16. För fastigheten gäller enligt detaljplanen användning J - Industriändamål. Enligt handboken Statens Planverk 1976 - Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag (1976), anges följande avseende område avsett för industriändamål;

Till industriändamål räknas även kraftverk, vattenverk, gasverk, större oljeförråd samt större transformatorstationer o dyl. I vissa fall kan sistnämnda anläggningar emellertid redovisas som kvarterersmark för allmänt ändamål, tex då det är fråga om kommun tillhörigt elektricitetsvatten- eller gasverk. Planbestämmelser rörande sådana fall då viss del av industriområde avses utgöra skyddsbalte behandlas i samband med bestämmelserna angående mark som inte får bebyggas.

Planbestämmelser som anger att område får användas endast för visst ändamål får som regel anses inrymma rätt till all användning och bebyggelse som är direkt samhörig med ifrågakvarterets ändamål. ... Inom områden för handelsändamål bör hinder inte anses föreligga att inrymma tex kontors- och lagerlokaler eller andra för rörelsens bedrivande erforderliga utrymmen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att uppdraga till förvaltningen att utreda kring tidigare bygglov för ändrad användning på fastigheten, samt hur det ser ut gällande andra fastigheter i området och jämföra användningen i förhållande till vad detaljplanen föreskriver.

Förutom ovan nämnda ansökan om ändrad användning på fastigheten, LOV 2017-000017), finns ytterligare en ansökan om ändrad användning. 2013-11-29 beviljades på fastigheten Mejeriet 7, bygglov för ombyggnad och ändrad användning från industri till bilförsäljning, (§ D 766, Dnr 2013-0451).

Tittar man på detaljplanen över området finns det två användningsområden. Den aktuella fastigheten omfattas av beteckningen J, vilket är industriändamål, enligt ovan anförts. Fastigheterna som berörs av bestämmelsen industriändamål är Bajonetten 7, Mejeriet 4, Mejeriet 6, Mejeriet 7, Mejeriet 8 och Mejeriet 9. På fastigheten Bajonetten 7, Mejeriet 6, Mejeriet 8 finns inga registrerade ansökningar om ändrad användning till annat ändamål än industri.

På fastigheten Mejeriet 4 beviljades 2019, ett tidsbegränsat bygglov fram till 2024-06-20 för ändrad användning till idrottshall (LOV 2018-000577). Fastigheten Mejeriet 9, beviljades

bygglov för ändrad användning 1999 (§ 223, Dnr 740-1999) , personalbyggnad för industri till lokal för omsorgsavdelningens dagverksamhet samt hunddagis. Det tidsbegränsade bygglovet avsåg 10 år fram till 2009-11-16. En förlängning av det tidsbegränsade lovet beviljades 2010-11-04, § D 905 (Dnr 2010-0870) fram till 2015-12-31. Ytterligare en ansökan om förlängning inkom till Samhällsbyggnadskontoret 2016, beslut om avslag på ansökan om ytterligare förlängning beslutades av Samhällsbyggnadsnämnden 2018-03-12 (§ 39, 2018-044 SBN), då den maximala tiden för tidsbegränsat lov, enligt PBL hade uppnåtts.

Det andra användningsområdet på detaljplanen är Jm, vilket innebär småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Enligt handboken Statens Planverk 1976 - Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag (1976), anges följande avseende område avsett för småindustriändamål; *Till småindustri brukar i planhänseende i allmänhet räknas sådana industrier som genom sin art inte är störande för omgivningen. Inom området kan medges bostäder för tillsyn och bevakning.*

Jm området är beläget på fastigheterna norr om Kristineholmsvägen (Svärdet 1, Svärdet 2, Herrgården 3, Herrgården 8, Herrgården 9 och Herrgården 10). På fastigheterna Svärdet 1 och Svärdet 2 finns inga registrerade ansökningar som avser tidsbegränsade åtgärder eller ändrad användning.

På fastigheten Herrgården 3, beviljades tidsbegränsat bygglov tom 2017-12-31, för en kioskbyggnad 2015 (§ D 343, Dnr 2014-0497). Den aktuella kioskbyggnaden flyttades ursprungligen från fastigheten Bälunge-Nygård 3:1 till Herrgården 3. 2017-11-16 beviljades permanent bygglov för kiosken (gatukök), (§ D 918, Dnr 2017-0658). I övrigt finns inga andra registrerade ansökningar vad avser ändrad användning på fastigheten Herrgården 3. Övrig verksamhet som bedrivs på fastigheten går under ramen för småindustri.

På fastigheten Herrgården 8, beviljades ändrad användning från småindustri till serveringslokal 1984 (§ 409, Dnr B 202-1984) av Byggnadsnämnden, Alingsås kommun. 1986 beviljade Byggnadsnämnden, Alingsås kommun, bygglov för inredande av kontorslokaler på plan 3-4 (§ 345, Dnr B 221-1986). 1987 beviljades bygglov för ändrad användning och ombyggnad av industri till handelsändamål, lager och personalutrymmen (§ 77, Dnr B 033-1987). 2020-12-28 beviljades bygglov för ändrad användning (§ D BISb 2020-001475, LOV 2020-000848) från handelsändamål till småindustri.

Fastigheten Herrgården 9, 1995 beviljar Byggnadsnämnden, Alingsås kommun, tidsbegränsat bygglov tom 2005-09-30 för ändrad användning av industrilokal till grossist- och detaljhandel, (§ 56, Dnr B 273-1995, 441-1995), en förlängning t.om 2011-02-02, av det tidsbegränsade lovet beviljas 2006-02-02 (§ D 061, Dnr 2006-0068). 2011 beviljas bygglov för ändrad användning av industrilokal till lokal för grossist och detaljhandel (§ D 072, Dnr 2011-0052).

Fastigheten Herrgården 10, 1990 beviljar Byggnadsnämnden, Alingsås kommun, tidsbegränsat bygglov tom 1995-09-30 för ändrad användning från industrilokal till församlingslokal (§ 67, Dnr B 062-1990). 1993 beviljar Byggnadsnämnden, Alingsås kommun, tidsbegränsat bygglov tom 2003-09-30 för ändrad användning från småindustri till bilförsäljning (§ 174, Dnr B 237.93). 2001 beviljar Byggnadsnämnden tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från småindustri till försäljning av biltillbehör tom 2011-03-20 (§ 66, Dnr 2001-0129) 2011 beviljas permanent bygglov för försäljning av biltillbehör (§ D 139, Dnr 2011-0018). 2017 beviljas bygglov för ändrad användning från kontor och lager till bilverkstad (§ D 632, Dnr 2017-0448).

En sammantagen bedömning av de tidigare ärendena på fastigheterna som omfattas av detaljplanen A 458, går det att utläsa en skillnad mellan beviljade lov för de olika bestämmelserna på detaljplanen, J och Jm. De lov som beviljats permanent för respektive bestämmelse, har en användning som är anpassad efter användnings bestämmelsen enligt detaljplanen.

Med stöd av ovan anført bedöms kontor som är samhörig med användning kopplad till industri, vara förenligt med detaljplanens användningsbestämmelse avseende *Industriändamål*. Kontor som inte har någon samhörighet med industriändamål, bedöms dock inte vara en användning som ingår inom ramen för industriändamål. Den aktuella användningen av lokalen, dvs kontor avsedd för företagshälsa och ledarutveckling, bedöms således strida mot gällande detaljplan.

Nästa fråga är om den ändrade användningen från kontor avsett för företaget Turnils, till kontor avsett för företaget Avonova Hälsa AB, innebär en sådan bygglovspliktig annan användning, som innebär att en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för, enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Eftersom användningen fortfarande är avsedd för kontorsverksamhet och den interiöra inredningen inte bedöms ha ändrats på ett väsentligt sätt, bedöms åtgärden inte vara bygglovspliktig trots att den nya användningen, till skillnad mot den tidigare kontorsanvändningen, strider mot detaljplan.

Med anledning av att den ändrade användningen inte är bygglovspliktig, är det inte aktuellt att påföra fastighetsägaren någon byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Med anledning av att den nya användningen strider mot detaljplan och det inte bedöms att det är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand, är ett rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL dock aktuellt i detta fall.

Enligt tjänsteanteckning i ärendet från 2019-10-02 framgår att vid tillsynsbesöket framfördes att ett rättelseföreläggande kan komma att medföra att fastighetsägaren måste avveckla Avonova och återställa byggnaden till sitt gamla skick (dvs det som det finns lov för, ev. LOV 2000-000111).

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig vid flertalet tillfällen. Inget yttrande har inkommit.

Överträdelsen bedöms ha begåtts när kontoret ianspråktogs för den nya verksamheten. Enligt ansökan till ärende LOV 2016-000656 (2016-11-18), avseende bygglov för skyltar, framgår följande: "Avonova har verksamhet i Mejeriet 7, inga skyltar visar detta." , varefter de har ansökt om lov för skyltarna. Den aktuella verksamheten har således pågått sedan åtminstone denna tidpunkt, men inte längre än 10 år.

Under utredningen har det framkommit att det troligen finns ytterligare ett företag som bedriver kontorsverksamhet inom den aktuella ytan. Företaget heter AFRY och är ett konsultföretag utan koppling till industriverksamhet. Att den aktuella ytan även skulle omfatta även detta företag skulle således inte medföra någon annan bedömning i ärendet.

Den yta som berörs är ca 1500 kvm, vilket framgår av ansökningen till det tidsbegränsade bygglovet enligt ärende LOV 2017-000017 samt de underlag som finns till bygglovsbeslutet avseende ärende LOV 2010-000111.

Rättelse innebär att de kontorslokaler som används av Avonova respektive AFRY på adressen Sandbergsvägen 4A, avvecklas och återställs så att lokalerna återigen används till industriändamål eller kontorslokaler avsedda för industriändamål.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Rättelseförelägga fastighetsägaren till fastigheten Mejeriet 7 att senast inom 10 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att avveckla de kontorslokaler på fastigheten Mejeriet 7 som inte är samhöriga till industriändamål, såsom Avonova respektive AFRY, vilket omfattar en yta på ca 1500 kvm.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), 11 kap. 57 § PBL.

Upplysningar

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

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Handlingar som tillhör beslutetBenämning

Anmälan

Brev

Skrivelse

Ankomststämplad

2019-04-17

2019-09-24 (skickad)

2020-11-03 (skickad)

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare rek MB (Mejeriet 7 AB); Akten

Sophia Cohen

Tf. bygglovschef

Ann Hiljanen Linder

Bygglovshandläggare