



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-05-27

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000156

Permanent bygglov för ändrad användning av byggnad från industri- till handelsändamål (Swedol och NetOnNet), VEDDESTA 2:20 (KONTOVÄGEN 1)

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 6 000 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser ansökan för permanent lov för ändrad användning av del av byggnad från industri- till handelsändamål (Swedol och NetOnNet). Ändamålet handel strider mot detaljplanens bestämmelse om industriändamål.

Handlingar

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-05-27
2	Skrivelse avsiktsförklaring	2019-05-09
3	Skrivelse sökandens svar på föreläggande	2019-05-09
4	Ansökan	2019-05-09
5	Skrivelse bilaga, reservation (fr. Dnr:2016-185)	2019-03-22
6	Ansökan bygglov	2019-03-22

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 1981-03-23. Bestämmelserna innebär att området är avsett för industri.

Tillämpliga bestämmelser

Av 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL följer att det krävs bygglov för bl.a. 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 har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.



I 9 kap. 30 § PBL anges följande. Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

I 9 kap. 31 b § PBL anges följande. Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I 9 kap. 31 c § PBL anges följande. Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har sedan år 2006 och senast i ärende dnr: 2015-125 (Net OnNet) samt dnr: 2015-126 (Swedol) beslutat om tidsbegränsat lov för ändrad användning från lager till handel för verksamheterna NetOnNet och Swedol. De tidsbegränsade



JÄRFÄLLA

loven gäller till och med 2021-07-11, då den maximalt sammanlagda tiden om 15 år för tidsbegränsat lov enligt gällande lagstiftning uppnås.

Sökanden inkom år 2016 med en ansökan om permanent lov för de två verksamheterna som Swedol och NetOnNet bedriver. Byggnadsnämnden beslutade 2016-05-31 om att avslå ansökan om permanent lov.

Sökanden har inkommit med en skrivelse daterad 2019-03-19 och kompletteringar daterade 2019-05-08 där det framkommer att sökanden åter igen ansöker om permanent lov för den användning och det ändamål som under senaste åren bedrivits med tidsbegränsat lov inom fastigheten Veddesta 2:20 för Swedol och NetOnNet.

Yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden 2019-04-10. Det inkomna yttrandet från sökanden ingår i sin helhet som beslutshandling i detta förslag till beslut. Sammanfattningsvis menar sökanden att den verksamhet som bedrivs av Swedol och NetOnNet ryms inom ramen för gällande detaljplan för industriändamål. Sökanden framför vidare att Swedols verksamhet i ytterst liten omfattning riktas mot allmänheten samt menar att NetOnNets nuvarande koncept är en helt annan typ av försäljningskoncept än traditionell butikshandel.

Motivering

Enligt för fastigheten gällande detaljplan får fastigheten användas endast för industriändamål. Med industri avses all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i begreppet industri.

NetOnNet bedriver försäljning av elektronikvaror på fastigheten enligt stormarknadsmodell.

Swedol bedriver försäljning av elartiklar, verktyg, arbetskläder, fordonsdelar och tillbehör, hydraulik, lyft & last samt förbrukningsvaror liksom serviceverkstad i butik på fastigheten som är öppen för allmänheten. Det är således fråga om försäljning av varor och tjänster till allmänheten, dvs. inte om partihandel eller annan industriverksamhet i egentlig mening.

Uppgifter i yttrande den 8 maj 2019 från sökanden, AB Sagax/ IJA Fastighet AB, bekräftar att både NetOnNets och Swedols verksamhet utgörs av handel och inte partihandel eller annan industriell verksamhet.

Ansökan om bygglov avser således ändrad användning från lager till handel. Byggnadsnämndens tidigare ställningstagande, att den sökta användningen strider mot industriändamålet, vidhålls. Hinder mot att bevilja det sökta bygglovet föreligger därmed enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL.



JÄRFÄLLA

En fråga är om den sökta åtgärden kan bedömas som en tillåten liten avvikelse från detaljplanen enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL.

Avsteg som inte ligger i linje med planens syfte får dock inte medges. I sådana fall krävs det en planändring. Detsamma gäller en avvikelse som inte är att anse som liten, även om den skulle vara förenlig med planens syfte. (Jfr prop. 1989:90:37, s. 55.)

I förarbetena till undantagsbestämmelsen (prop. 1985/86:1, s. 714) anför departementschefen bl.a. följande. Smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark – bör enligt min mening kunna medges med stöd av femte stycket. Andra exempel kan vara att överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl eller att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning skall kunna uppnås. Däremot är femte stycket naturligtvis inte tillämpligt, om någon vill använda marken för ett i planen icke avsett ändamål.

Med stöd av ovanstående bedöms den sökta användningen som vare sig som förenlig med detaljplanens syfte eller som liten. Avvikelse kan vidare inte medges med stöd av 9 kap. 31 b § 2 PBL eller 9 kap. 31 c § 1 PBL.

Inte heller förutsättningarna för avvikelse från detaljplanen enligt 9 kap. 31 c § 2 PBL kan anses uppfyllda, eftersom den sökta åtgärden innebär att fastigheten till stor del kommer användas för handel och inte som ett komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, dvs. industri.

Vad sökanden anfört i övrigt föranleder inget annat ställningstagande.

På grund av det anförda ska ansökan om bygglov avslås.

Marika Jegréus
Tf. Bygglovchef

Helena Fernsjö
Bygglovhandläggare

Expedieras
Akten

Beslutet inkl. handlingar som ingår i beslutet delges med rek. brev med mottagningsbevis
Sökande
Fastighetsägaren