

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-11-28

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000610**Ansökan om ändrad användning från lager till partihandel (yrkesbutik) mot juridiska personer, (Kontovägen 1-5) VEDDESTA 2:20****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö och bygglovsnämnden

1. Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 12 000 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 om permanent bygglov för ändrad användning från lager till handel i form av yrkesbutik mot juridiska personer för Swedols verksamhet i en del av byggnaden. Förslaget bedöms inte vara förenligt med detaljplanens ändamålsbestämmelse, Industri. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att ansökan ska avslås.

Handlingar

- | | |
|--|------------|
| 1. Bygglövsavdelningens tjänsteskrivelse | 2019-11-28 |
| 2. Ansökan | 2019-09-20 |
| Skrivelse bilaga till ansökan | 2019-09-20 |
| Skrivelse avsiktsförklaring | 2019-09-20 |
| Planritning A03 | 2019-10-14 |
| Planritning A02 | 2019-10-14 |
| Verksamhetsbeskrivning | 2019-10-14 |
| Länsstyrelsens beslut i ärende 2019-156 | 2019-10-24 |
| 3. Yttrande fr. sökandens ombud 6 sidor | |
| + bilaga 3 sidor | 2019-11-28 |
| 4. Skrivelse två mail fr [REDACTED] | 2019-10-31 |

Bakgrund

Swedol har bedrivit en yrkesbutik med tidsbegränsat bygglov inom byggnaden sedan 2007-06-16, senast givna tidsbegränsade lov gäller till och med 2021-07-11.

Fastighetsägaren har vid två tidigare tillfällen ansökt om permanent lov för ändrad användning från lager till handel i byggnaden. Båda dessa ansökningar innebar ett

mer omfattande inslag av handel än den nu aktuella ansökan. I de två tidigare ansökningarna beslutade en oenig nämnd om avslag.

I Länsstyrelsens beslut 403-38294-2019, i ett av de tidigare överklagade ärendena, påtalar Länsstyrelsen att när det av detaljplanen inte närmare framgår vad som avses med ändamålet Industri, ska planbestämmelserna tolkas mot bakgrund av den vägledning som var gällande när planen antogs (Statens planverks anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag, 1976). Av denna anvisning framgår inte att partihandel inbegrips i industriändamålet.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan S 1981-03-23. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för industriändamål.

Lagstöd

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan bland annat om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen och åtgärden inte strider mot detaljplanen samt åtgärden uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, 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.

Av 9 kap. 31 c § 1 framgår bland annat att utöver vad som följer av 31 b får 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.

Enligt 9 kap. 31 c § 2 gäller att efter 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 innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Företagskonsekvensanalys

Förslaget till beslut bedöms ha en omedelbar och konkret negativ påverkan på både det enskilda företaget Swedol som bedriver verksamheten och fastighetsägaren tillika hyresvärden IJA Fastighet AB.

Tillåten användning inom fastigheten regleras enligt PBL i gällande detaljplan och det har varit känt för såväl verksamhetsutövaren som fastighetsägare sedan år 2007

att handelsändamål inte är förenligt med detaljplanens bestämmelse om industriändamål.

Den berörda fastighetsägaren har varit i direkt dialog med Järfälla Näringsliv AB, kommunens Samhällsbyggnadsavdelning och Bygglovsavdelning under åren.

Bygglovsavdelningens bedömning är att en detaljplaneändring krävs för att fastighetsägaren ska kunna utveckla sin fastighet enligt sina framförda önskemål och för att näringsverksamheten därmed ska kunna fortsätta bedrivas i dagens form.

Yttranden och kommunikering

Sökanden har per telefon informerats om att sökt åtgärd troligtvis inte kommer att kunna ges. Förslag till beslut har därefter kommunicerats med sökanden i brev daterat 2019-11-12. Sökanden inkom via ombud 2019-11-28 med ett yttrande över det kommunicerade förslaget. Där framgår bland annat att sökandens inställning är att förutsättningarna för att bevilja bygglov föreligger och att bygglov därmed ska ges. Sökanden menar vidare att ett avslagsbeslut strider mot likställighetsprincipen då det inom vissa fastigheter inom planområdet bedrivs handel på olika sätt, där vissa är bygglovsgivna verksamheter medan andra sannolikt inte är prövade och vars verksamhet inte förefaller varit föremål för ingripande tillsyn. Yttrandet i sin helhet bifogas som beslutsunderlag.

Motivering

Bygglovsavdelningen bedömer att den sökta åtgärden inte kan anses avse industriändamål i enlighet med den gällande detaljplanen, då planbestämmelserna ska tolkas mot bakgrund av den vägledning som var gällande när detaljplanen togs fram. Då åtgärden är planstridig kan bygglov inte beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

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 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.



Sökandens ombud har framfört ett resonemang om att eftersom lagring och partihandel är exempel på användningar som idag accepteras inom ändamålet industri, så ska den nu sökta åtgärden inte betraktas som något annat än begränsad och därigenom en liten avvikelse. Bygglövsavdelningen delar inte och finner inte stöd för denna tolkning i förarbeten eller rättspraxis.

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

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att ansökan ska avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.

Marika Jegréus
T.f. Bygglövschef

Helena Fernsjö
Bygglövhandläggare

Beslutet expedieras:

Akten
Sökande
Fastighetsägare