



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: HAREN 14 (DALVÄGEN 19)
Ärende: **Förhandsbesked för ändrad användning industribyggnad**
Sökande: Hd14 Fastighets AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som förhandsbesked meddela att ändrad användning av industribyggnad till bostadsanvändning inte kan tillåtas.

Avgiften för prövning av förhandsbesked är 21 976 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 17 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

Ansökan avser

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning av industrilokal/kontor till bostadsändamål.

Bakgrund

Den aktuella fastigheten ligger vid anslutning till Dalvägen och är omgärdad av industrifastigheter. Fastigheten är 1258 kvm varav byggnaden upptar 1/3 del av ytan.

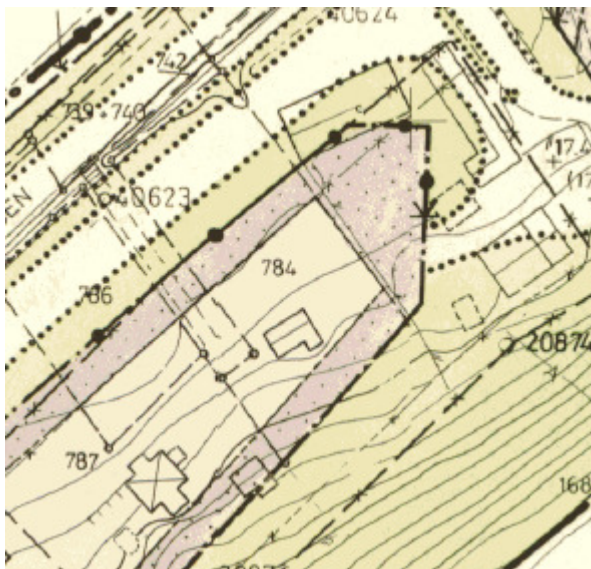
Fastighetensägaren mellan år 2004 och 2020 har sökt bygglov för många olika ändringsområde, från industri till restaurang, kontor, bilverkstad, skönhetssalong och idrottshall.

År 2004, dnr: LOV 04-810-1, har byggnadsnämnden beviljat bygglov i efterhand för att ändra byggnadens vindsvåning till kontor samt förelagt sökanden med vite att upphöra med den olovliga användningen av lokalerna till bostad. **Bild 1**

År 2017 har Brandförsvaret anmält olovlig bostadsanvändning av vindsvåningen, dnr SBN 2017-602. Tillsynsärendet har avskrivits efter att den olovliga verksamheten har upphört.



Planförhållande



För fastigheten gäller detaljplan 16-22 fastställd 1979-12-11, Området betecknat med JM får användas för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Byggnadens bruttoarea får ej överstiga 50% av tomtarean. Punktprick betecknat område får ej bebyggas.

Fastighetens angöring, in- och utfart, är också reglerat.

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt Översiktsplanen är platsen utpekad som område med medeltät stadsbygd samt som ett specifikt förändringsområde runt Dalvägen. Enligt beskrivningen i Översiktsplanen ska området kring Dalvägen vidareutvecklas i den kreativa företagsmiljön och det ska eventuellt kompletteras med bostäder och mer handel.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Tumba 7:206, Tumba 8:529 och fastighetsägaren till Haren 15 har beretts tillfälle att yttra sig och inget svar har inkommit till förvaltningen.

Gällande bestämmelser

I 9 kap 30 § PBL ska bygglov 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.

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL efter ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), som innehöll motsvarande bestämmelse, framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285).

Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Vid denna bedömning ska bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Vid prövning av frågor enligt PBL ska enligt 2 kap. 1 § både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är föreskrivet. De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden redovisas i kommunens översiktsplan. I PBL saknas krav på att översiktsplanen ska redovisa när en planläggning av ett visst område ska ske.

I 2 kap 5 § PBL anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. trafik, vattenförsörjning och avlopp.

I 2 kap 6 § första stycket PBL anges bl.a. att i ärenden om bygglov ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I 2 kap 9 § PBL anges bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt lagen inte får ske så att den avsedda användningen av byggnadsverket kan medföra för omgivningen bl.a. betydande olägenhet.

I 4 kap. 2 § pkt 3 b anges att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I 4 kap 18 § PBL anges att kommunen får i en detaljplan bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen också bestämma

1. hur området ska vara indelat i fastigheter,
2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,
3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och

4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.
En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144). Lag (2015:668).

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL efter ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Det som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

I förarbetena till bestämmelserna framgår att syftet med förhandsbeskedet är att sökanden ska kunna undvika onödiga projektering genom att få tillåtligheten av en byggnation på en viss plats prövad. Avsikten är att projektören ska få markens lämplighet för den avsedda åtgärden prövad (prop. 1985/86:1 s. 284-285).

I förarbetena påtalas att behovet att få förhandsbesked gör sig starkast gällande för åtgärder utanför detaljplan men att det finns anledning att ha en möjlighet att ge förhandsbesked även inom detaljplan. Visserligen utgör detaljplanen i sig en form av förhandsbesked, men om genomförandetiden har gått ut kan sökanden – som då inte längre helt kan förlita sig på planen – behöva ett stabilt projekteringsunderlag. Även under genomförandetiden kan det föreligga ett behov av att få tillåtligheten prövad särskilt, t.ex. om planen är enkel och schematisk och ger föga ledning för utformningen av byggprojektet (se prop. 1985/86:1 s. 286). Rätten att begära förhandsbesked är således inte begränsad till bebyggelse utanför detaljplanelagt område. Därför kan det också när en ansökan om förhandsbesked rör en fastighet inom detaljplanelagt område finnas anledning att inrikta prövningen på frågan om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till omgivningskraven i 2 kap. PBL (jfr RÅ 1997 not 226).

Vid en prövning av en ansökan om förhandsbesked inom detaljplanelagt område gäller i enlighet med det ovanstående i huvudsak vad som anges i fråga om ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område enligt 9 kap. 30 § PBL. Av bestämmelsen framgår bl.a. att bygglov ska bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen och om den fastighet på vilken åtgärden ska utföras stämmer överens med detaljplanen samt om 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 §§. Av samma bestämmelse framgår att bygglov får lämnas till åtgärder som 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).

Förvaltningen konstaterar att markens lämplighet för bebyggelse redan har prövats i den för området gällande detaljplanen samt att det aktuella förhandsbeskedet omfattar en prövning av förslagets överensstämmelse med gällande detaljplan.

Förslaget, ändrad användning industribyggnad, avviker från detaljplanen avseende användningssätt. Detaljplanen anger att fastigheten ska användas för industriändamål.

En grundläggande förutsättning för att få bygglov och positiv förhandsbesked inom ett detaljplanelagt område är att både fastigheten och byggnadsverket, där man vill utföra en åtgärd, stämmer överens med detaljplanen.

Av 9 kap 2 § plan- och bygglagen framgår att bygglov krävs när en byggnad tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast använts för.

Inom detaljplanerat område kan bygglov medges för en åtgärd som strider mot detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § första punkten PBL eller annars kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § andra punkten som anger att bygglov får ges om åtgärden är begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen angavs att smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark – bör kunna medges. Som andra exempel på när en avvikelse från detaljplanen skulle kunna

medges angavs ett överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl, eller ett överskridande av tillåten byggnadsarea som motiveras av att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714).

Möjligheten att med stöd av 9 kap 31 b § PBL ge bygglov vid avvikelse från detaljplanen motsvarar det som tidigare gällde enligt 8 kap 11 § sjätte stycket första mening i det äldre plan- och bygglagen, ÄPBL. I förarbetena till ÄPBL anges att bestämmelsen inte är tillämplig om någon vill använda marken för ett i planen inte avsett ändamål (prop. 1985/86 s.714). En avvikelse från detaljplanens bestämmelse om markens användning innebär alltså i detta fall inte en sådan åtgärd som kan medges som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer i enlighet med ovanstående att den aktuella förslaget med ändrad användning från industri- och kontorsbyggnad till bostad inte kan ses som en liten avvikelse som är förenlig med syftet av detaljplanen.

Enligt 9 kap 2 § i punkt 3 a) PBL föreskrivs bygglovsplikt för att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats. Lovplikten gäller alltså oavsett om några inredningsåtgärder behöver företas eller inte.

Av Boverkets *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser* framgår att ändamålet ”industri” avser alla slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Vidare inräknas kontor mm som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av byggda bruksarean inom industrifastighet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

När detaljplanen tagits fram har planförfattaren beaktat bland annat när det gäller bullerfrågan den kommande användningen, industriändamål. Fastigheten ligger i anslutning till högrafikerad Dalvägen vilket innebär att bullernivåerna är för höga för att byggnaden ska användas för bostäder.

Samhällsbyggnadsnämnden har visserligen medgett del av byggnaden avvikelse från detaljplanen avseende ändrad användning men användningen som t.ex kontor kan vara en kompletterande verksamhet till industri ändamål. Idrottsverksamheten som också fått bygglov är en verksamhet där man inte

stadigvarande vistas och därmed är ljudkraven är inte det samma som för bostadsändamål.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att ändrad användning av industribyggnad till bostadsanvändning inte kan tillåtas på fastigheten HAREN 14 (DALVÄGEN 19).

Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor

Översiktskarta

