



Lena Ahlfors  
046-359 89 25  
lena.ahlfors@lund.se

Byggnadsnämnden

## Ansökan om bygglov för ändrad användning av industribyggnad från lager/kontor till gym, Årdret 12.

### Sammanfattning

Ansökan omfattar bygglov för ändrad användning av industribyggnad från lager/kontor till gym inom detaljplanelagt område.

Sökande planerar att använda 1038 kvm av lokalens 2049 kvm för gymverksamhet. Övriga verksamheter inom fastigheten är SPT Plasmateknik (550 kvm), som utvecklar och tillverkar komponenter till metallindustrin, samt Campusbokhandeln (461 kvm), som säljer kurslitteratur och nyttjar lokalen som centrallager.

Enligt detaljplanen är området avsett för industri. Gymverksamhet innebär en avvikelse från detaljplanen som inte bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31b plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Eftersom genomförandetiden för detaljplanen gått ut får fler typer av avvikelser medges. En möjlighet är att pröva åtgärden som ett lämpligt komplement enligt 9 kap. 31c PBL, men det förutsätter att den kompletterande användningen inte är dominerande i förhållande till den användning som medges i detaljplanen. Sökande redovisar att halva byggnaden kommer att få en planstridig användning. Det innebär att det inte går att tolka åtgärden som ett lämpligt komplement. Att bevilja ett större gym inom området riskerar dessutom att påverka och medföra begränsningar för intilliggande industriverksamheter. Byggnadsnämnden bör därför avslå ansökan om bygglov.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-02-28

Ansökan med projektbeskrivning 2020-02-06

2020-02-28

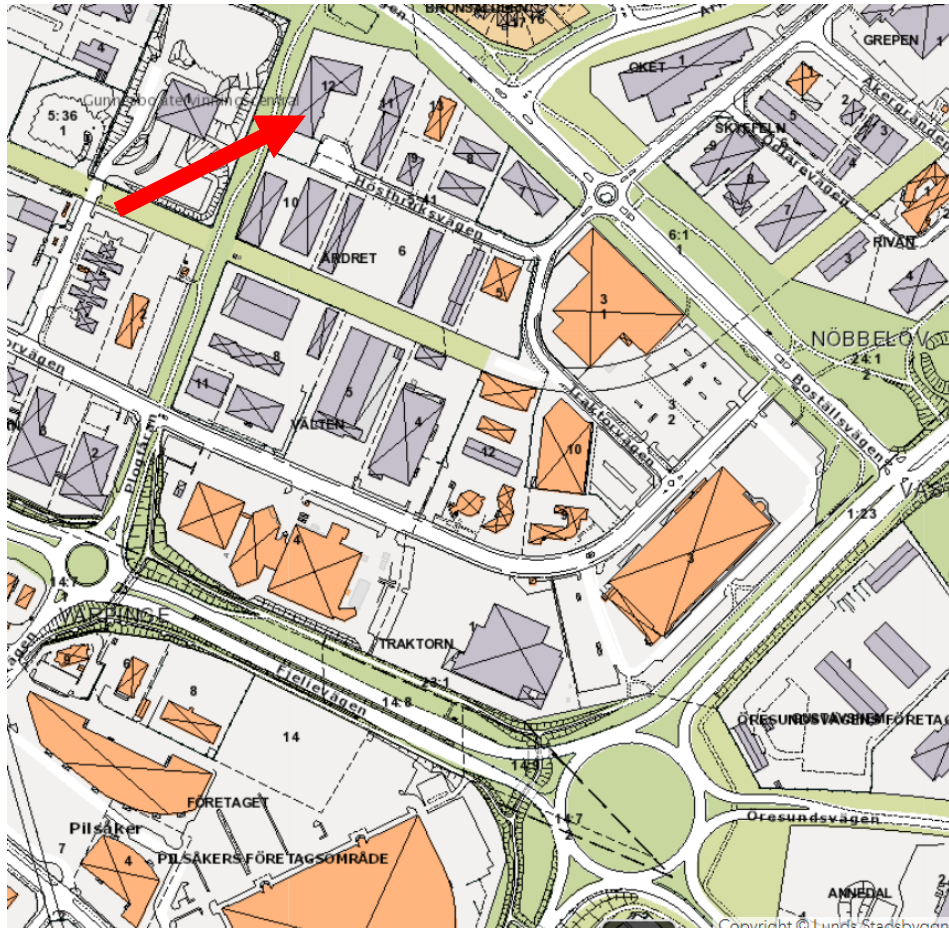
Diarienummer  
BN 2020/0062  
L 2020-0227

## Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha någon sådan påverkan på barn som avses i barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför inte utförts.

## Ärendet

Fastighet Årdret 12



## Beskrivning av ärendet

Fastigheten omfattas av en detaljplan 1281K-500:C2901 ÅRDRET som vunnit laga kraft den 21 mars 1989. Genomförandetiden gick ut den 21 mars 1999. Enligt detaljplanen är området avsett för 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.

Sökande planerar att använda nuvarande lager- och kontorslokal som gym. Berörd byggnad består av totalt 2049 kvm varav lokalen

2020-02-28

Diarienummer  
BN 2020/0062  
L 2020-0227

som kommer disponeras av gymkedjan omfattar 1038 kvm. Lokalen ska utnyttjas som gym, personalrum, mötesrum, omklädningsrum, pentry, reception och lager. Övriga verksamheter på fastigheten är SPT Plasmateknik (550 kvm), som utvecklar och tillverkar komponenter till metallindustrin, samt Campusbokhandeln (461 kvm), som säljer kurslitteratur och nyttjar lokalen som centrallager. Åtgärden kommer inte att påverka byggnadens yttre utseende. Fastigheten har en stor asfalterad yta på framsidan med bred infart. Personantalet i lokalen förväntas inte överstiga 80 personer åt gången.

Stadsbyggnadskontoret har inte förelagt sökande att redovisa ritningar över gymmet. Projektbeskrivningen utgör tillräckligt underlag för att kunna bedöma planavvikelsen.

### ***Motivering till stadsbyggnadskontorets förslag till beslut***

Enligt detaljplanen är området avsett för industri. Gymverksamhet innebär en avvikelse från detaljplanen som inte bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31b plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Eftersom genomförandetiden för detaljplanen gått ut får fler typer av avvikelser medges. En möjlighet är att pröva åtgärden som ett lämpligt komplement enligt 9 kap. 31c PBL, men det förutsätter att den kompletterande användningen inte är dominerande i förhållande till den användning som medges i detaljplanen. Sökande redovisar att halva byggnaden kommer att få en planstridig användning. Det innebär att det inte går att tolka åtgärden som ett lämpligt komplement. Att bevilja ett större gym inom området riskerar dessutom att påverka och medföra begränsningar för intilliggande industriverksamheter. Byggnadsnämnden bör därför avslå ansökan om bygglov. Byggnadsnämnden bör därför avslå ansökan om bygglov.

Att områdets gränsar till en detaljplan som medger handel (Coop och Mobilia) ändrar inte bedömningen. För att kunna bevilja bygglov för ett gym krävs en ändring av gällande detaljplanen.

Sökande har fått ta del av stadsbyggnadskontorets bedömning och getts tillfälle att bemöta tjänsteskrivelsen.

### ***Beslut om avgift***

Nämnden får enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut avgift för sin handläggning. Avgiften för ditt ärende är 4 427 kr och är uträknad efter byggnadsnämndens taxa. Avgift tas ut för granskning mot detaljplan.

2020-02-28

Diarienummer  
BN 2020/0062  
L 2020-0227

Vi kommer att fakturera avgiften separat. Fakturan skickas till dig som sökande eller till den du meddelat som fakturamottagare.

***Lagbestämmelser som beslutet grundar sig på***

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att 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,
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 §§.

Trots det får bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Utöver vad som följer av 31 b § får enligt 9 kap. 31 c § bygglov ges efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut 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.

Enligt 9 kap. 31 e § PBL får bygglov enligt 31 b eller 31 c § inte ges om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan, eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

2020-02-28

Diarienummer  
BN 2020/0062  
L 2020-0227

## Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

### ***Byggnadsnämnden föreslås besluta***

- att med stöd av 9 kap. 30, 31b, 31c, 31e §§ PBL avslå ansökan om bygglov för ändrad användning till gym
- att debitera handläggningen i enlighet med byggnadsnämndens taxa, och
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

### **Upplysning om beslutet**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Information om hur du överklagar hittar du sist i detta beslut.

Petter Eiring  
bygglovschef

Lena Ahlfors  
bygglovsarkitekt

*Beslut expedieras till:*  
Enligt sändlista