

2022-03-23

Diarienummer
BN 2022/0096
L 2020-1554

Mia Miettinen Wik
Bygglövhandläggare

Ansökan om bygglov för fastigheten Välten 12

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansöka om bygglov för ändrad användning på fastigheten Välten 12
- att ta ut en avgift på 0 kr för handläggningen av ärendet.
- att motivera sitt beslut i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingarna skickas ut

Sammanfattning

Ansökan avser ändrad användning från verkstadslokal till gym.

För fastigheten gäller en detaljplan som anger att området ska användas för industriändamål. Åtgärden strider mot detaljplanens användningsbestämmelse.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över avvikelsen. Inga yttranden har inkommit.

Eftersom hela byggnaden får en planstridig användning föreslår stadsbyggnadskontoret att byggnadsnämnden avslår ansökan.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2022-03-23
- Remiss till Miljönämnden 2022-03-21
- Remiss till Räddningstjänsten syd 2022-03-21
- Fasadritning 2022-03-03
- Verksamhetsbeskrivning 2022-03-03
- Avtal 2020-12-18
- Markplaneringsritning 2020-07-21
- Situationsplan 2020-07-21
- Planritning 2020-07-21

2022-03-23

Diarienummer
BN 2022/0096
L 2020-1554

- Ansökan 2020-07-21

Ärendet

Bakgrund

Berörd byggnad ligger inom fastigheten Välten 12 på Traktorvägen 6b i Lund.



För fastigheten gäller en detaljplan med två olika användningsområden, industri och kontor. Det finns fem byggnader på fastigheten. Det tre nordligaste, där aktuell byggnad ingår, ligger inom användningsområde industri. Övriga byggnader på fastigheten används plan enligt som kontor, färghandel och bilverkstad. I övrigt reglerar detaljplanen byggnadshöjd och tillåten bruttoarea, in- och utfartsförbud samt mark som inte får bebyggas.

Aktuell ansökan avser ändring av byggnadens användning från verkstad till gym. Gymmet upptar större delen av byggnadens bruttoarea. En mindre del på entréplanet används av en annan verksamhet. Bottenvåningen används i huvudsak till gym. Där finns två omklädningsrum med dusch och toalett samt en handikapptoalett. På entresolplan finns gym, teknikutrymme och förråd.

Sökanden påbörjade aktuell verksamhet redan 2013 men ansökan om bygglov lämnades in först 2020.

2022-03-23

Diarienummer
BN 2022/0096
L 2020-1554

I verksamhetsbeskrivningen anges att gymmet har ca 450 medlemmar i varierade åldrar. Man har medlemmar från hela Lund och även från övriga delar av Skåne. Gymmet samarbetar med flera av de omkringliggande företagen vars anställda utgör ca 30 % av medlemmarna. Man anordnar även tävlingar i lokalerna. Verksamheten har öppet dygnet runt. Parkering delas med kontorsföretag i närheten vilket uppges fungera bra då den största delen av besökarna kommer på kvällar och helger.

Föredragning

Att anlägga ett gym på aktuell fastighet strider mot detaljplanens bestämmelse om att marken ska användas för industriändamål.

När en detaljplans genomförandetid har gått ut är det möjligt att bevilja bygglov för en åtgärd som avviker från detaljplanens användningsbestämmelser om åtgärden innebär ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen. Aktuell detaljplan vann laga kraft 2000 och genomförandetiden gick ut 2005. I förarbetena till Plan- och bygglagen anges att den kompletterande användningen inte bör tillåtas om den blir dominerande och att det därför inte är möjligt att helt och hållet ta en byggnad i anspråk för ett annat (planstridigt) ändamål. I detta fall finns tre byggnader inom den del av fastigheten som ska användas för industriändamål. De övriga två byggnaderna används planenligt. Den planstridiga användningen blir inte dominerande på fastigheten men den blir dominerande för byggnaden. Byggnadens bruttoarea är ca 940 kvm. Gymverksamheten upptar ca 850 kvm av byggnadens bruttoarea. Eftersom ansökan avser att ge större delen av en byggnad en planstridig användning anser stadsbyggnadskontoret att åtgärden inte uppfyller kriterierna för bygglov som lämpligt komplement till tillåten användning.

I förarbetena anges vidare att man i bedömningen av om ett komplement är lämpligt ska lägga stor vikt vid åtgärdens omgivningspåverkan.

I aktuellt fall anses åtgärden få en positiv omgivningspåverkan då verksamheten bidrar till rörelse i området även på kvällar och helger. Stadsbyggnadskontoret har inte kännedom om några klagomål från omgivningen rörande den pågående verksamheten.

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Västerbro antogs av kommunfullmäktige 2018. I FÖP anges intentionerna för Traktorvägsområdet där aktuell fastighet ingår. Den förordar att dagens industriändamål breddas till att även tillåta kontor och service. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att

2022-03-23

Diarienummer
BN 2022/0096
L 2020-1554

gymverksamheten är förenlig med intentionerna i FÖP. Ett mål enligt FÖP är även att värna om pågående verksamheter i området.

Byggnaden har ett entresolplan som delvis inreds för gym, denna del av verksamheten nås endast via trappa vilket innebär ett avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift av sökanden för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt följande. Avgifter faktureras separat.

Beslut om lov (avslag)	13 508 kr
Kommunicering 6-9 sakägare	3 406 kr
Summa:	16 914 kr

Eftersom handläggningen försenats reduceras avgiften med fem femtedelar av avgiften, det vill säga 16 914 kr. **Summa att betala 0 kr.**

Om lov beviljas tas avgift ut enligt följande.

Beslut om lov	13 508 kr
Kommunicering 6-9 sakägare	3 406 kr
Expediering och kungörelse	324 kr
Summa:	17 238 kr

Eftersom handläggningen försenats reduceras avgiften med fem femtedelar av avgiften, det vill säga 17 238 kr. **Summa att betala 0 kr.**

Beredning

Ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret sommaren 2020. Ärendet har hösten 2020 behandlats av stadsbyggnadskontorets ärendeberedning som bedömt att verksamheten har ett visst stöd av intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Eftersom åtgärden strider mot gällande detaljplan har ett grannhörande gjorts. Några yttranden från grannar har inte inkommit.

Sökanden har fått möjlighet att ta del av stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse och bemöta denna.

Ansökan har remitterats till miljönämnden och till Räddningstjänsten syd.

2022-03-23

Diarienummer
BN 2022/0096
L 2020-1554**Barnets bästa**

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 30 § första stycket plan- och bygglagen (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 §§.

Av 9 kap. 31 c § PBL framgår att 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.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 6 § PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan

2022-03-23

Diarienummer
BN 2022/0096
L 2020-1554

påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om inget annat följer av bestämmelser eller föreskrifter ska enligt 8 kap. 2 § dessa krav uppfyllas för hela byggnaden vid nybyggnad och ombyggnad. Om det inte är rimligt att hela byggnaden uppfyller kraven vid ombyggnad ska kraven uppfyllas för den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad ska kraven uppfyllas i fråga om ändringen.

Av 8 kap. 17 § PBL framgår att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet.

Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden enligt 9 kap. 40 a § PBL i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har fastställts.

Ian Cortes Guzman
Bygglovschef

Mia Miettinen Wik
Bygglovhandläggare

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.