



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-01-24

B 2013-001364

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 193:16 (HAMMARÉNSVÄGEN 49)

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av del av byggnad

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov för kontor ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen att gälla till och med 2019-02-15, med tillhörande upplysningar.

Följande avgift debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 4160 kronor

Ärendet

Den 17 juni 2013 kom en begäran om ingripandebesked till bygglovenheten från ägare till grannfastigheten Sicklaön 193:5 om bl.a. att bygglov saknas för den verksamhet (kontor för hemtjänst och hushållsnära tjänster) som bedrivs i huvudbyggnaden inom Sicklaön 193:16. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden meddelande per delegation den 24 oktober 2013, § 2013-02807, att en åtgärd (ändrad användning av en del av byggnad till kontor) som motiverar ett ingripande har vidtagits. Bygglovenheten skickade sedan ett föreläggande till fastighetsägaren att ansöka om lov för verksamheten.

Ägaren till Sicklaön 193:16 skickade efter det in en ansökan om tidsbegränsat bygglov för fem år för att ha kontor för den hemtjänstverksamhet med hushållsnära tjänster som redan bedrivs i en del av byggnadens bottenplan. Det är denna ansökan som miljö- och stadsbyggnadsnämnden nu har att ta ställning till.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 143. Bestämmelserna innebär bl.a. att användningen av kvartersmark ska vara bostäder.

Yttranden

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägare till Sicklaön 193:13 och 177:12 har inga invändningar. Ägare till Sicklaön 193:4 motsätter sig användningen och framför bl.a. att närmiljön kraftigt försämrats sedan kontoret för hemtjänst flyttades till fastigheten. Ägare till Sicklaön 193:3 anför bl.a. att fastighetspriserna kan sjunka och att

ökad biltrafik är negativt. Ägare till Sicklaön 193:5 yrkar att ansökan avslås, att fastigheten uteslutande används för näringsverksamhet i strid mot detaljplanen och att det pågår en omfattande olovlig trafik inom området.

Tidigare beslut

Tidsbegränsat bygglov för dagverksamhet för äldre

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade den 24 januari 2007, § 12, bygglov för tillfällig åtgärd för ändrad användning från enbostadshus till dagverksamhet för äldre till och med 2012-01-24. Av planritning och bifogad skrivelse i bygglovet framgick att det var fråga om att det var övervåningen som skulle användas för dagverksamhet.

Beslutet om förlängning av detta tidsbegränsade bygglov till och med den 24 januari 2017 fattades per delegation den 23 november 2011, 3130/2011. Lovet överklagades först till länsstyrelsen och sedan till mark- och miljödomstolen, som båda avslog överklagandena. Lovet överklagades vidare till mark- och miljööverdomstolen som den 8 november 2013 meddelade prövningstillstånd. Någon dom i ärendet har ännu inte kommit.

Permanent bygglov för ramp samt parkeringsplatser

Bygglov för nybyggnad av ramp samt parkeringsplatser beviljades per delegation den 27 augusti 2007, § 1543/2007. Lovet överklagades fyra år senare. Länsstyrelsen upphävde lovet den 18 december 2012 och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning, då det inte kunde anses visat att nämnden uppfyllt sitt åtagande avseende grannyttranden. Nytt beslut i ärendet fattades sedan den 28 januari 2013. Även detta lov överklagades, men länsstyrelsen avslog överklagandet den 17 oktober 2013. Länsstyrelsens beslut har sedan överklagats, men någon dom från mark- och miljödomstolen har ännu inte kommit.

Skäl till beslut

Bygglovenheten besökte Sicklaön 193:16 och byggnaden tillsammans med en av fastighetsägarna den 7 oktober 2013. Vid besöket kunde bygglovenheten konstatera att övervåningen nyttjas för dagverksamhet för äldre, i enlighet med beviljat tidsbegränsat bygglov. På bottenvåningen finns ett större rum som enligt ägaren nyttjas som kontor för hemtjänstverksamhet och hushållsnära tjänster. På bottenvåningen finns vidare ett kök, ett badrum med tvättstuga och två möblerade sovrum. Enligt ägaren har merparten av bottenvåningen tidigare använts för boende, men gör inte det i dagsläget. Ägaren redogjorde för att viss tvätt för dagverksamheten på övervåningen sker i tvättstugan på bottenvåningen och att köket sparsamt nyttjas för hemtjänstverksamheten.

Enligt 9 kap. 2 § 3a plan- och bygglagen krävs bygglov om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Att ändra en bostadslägenhet till kontor är ett exempel på ändrat användningssätt. Lov har ansetts krävas när ägarna av ett tvåfamiljshus hade hyrt ut övervåningen som kontor. Om en fastighetsägare inreder eller tar i anspråk en del av sin bostad som kontor, torde däremot bygglov inte behövas, så länge som byggnaden till övervägande del fortfarande används som bostad av innehavaren. Väsentlighetskravet är då knappast uppfyllt (se Plan- och bygglagen, En Kommentar, Supplement 1, oktober 2012:2-9 s. 5)

I detta fall gör bygglovenheten bedömningen att varken byggnaden som helhet, eller dess bottenvåning, längre till övervägande del används som bostad. Den ändrade användning av en del av bottenvåningen från bostad till kontor för hemtjänstverksamhet med hushållsnära tjänster bedöms vara lovpliktig. Något bygglov för denna verksamhet finns inte. Enligt en skrivelse från fastighetsägaren har de haft ett kontor för hemtjänst i ett av rummen i huset sedan de köpte fastigheten år 2004.

Med tanke på att bygglovenheten inte kan bevisa hur byggnaden, eller delar av byggnaden, använts eller när ändringar skett kan någon byggsanktionsavgift inte tas ut, enligt 11 kap. 58 § plan- och bygglagen.

Att använda fastigheten för verksamhet strider mot det i planen angivna bostadsändamålet, vilket gör att permanent bygglov inte kan ges enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov dock ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ plan- och bygglagen, om sökanden begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Så som bestämmelserna i plan- och bygglagen är formulerade för tillfället får den sammanlagda tiden inte överstiga tio år.

Bygglovenheten bedömer att de verksamheter som bedrivs inom fastigheten och den trafik de alstrar inte innebär en sådan betydande olägenhet för grannar, som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. I bedömningen vägs in att fastigheten är belägen alldeles intill den hårt trafikerade Värmdövägen. Användningen bedöms inte heller på annat sätt innebära olägenhet för närboende.

Sökanden har i en skrivelse beskrivit varför verksamheten avses pågå under en begränsad tid och bygglovenhetens bedömning är att byggnaden enkelt, utan någon ombyggnad, kan återgå till att användas som bostad i framtiden.

Eftersom inga åtgärder kommer att vidtas i byggnaden bedömer bygglovenheten att startbesked och kontrollansvarig inte krävs.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ansökningshandlingar
3. Skrivelser med synpunkter från ägare till Sicklaön 193:4, 193:3 och 193:5.
4. Sökandens svar på skrivelser från grannar