



2022-01-28

Dnr: SBN 2021-001038

Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: FYSIKERN 1 (ALFRED NOBELS ALLÉ 110)
Ärende: **Bygglov för väsentligt ändrad användning av lokal**
Sökande: Fysikern 1 AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för väsentligt ändrad användning av lokal.

Bygglovavgiften¹ är 15 000 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Fastigheten Fysikern 1 ligger i östra delen av Tullinge inom detaljplanelagt område. Sökande önskar ändra användning av befintliga kontorslokaler 1069 m² bruttoarea till gymverksamhet. Enligt gällande detaljplan är bestämmelserna för området industri/kontors verksamhet. Prövningen avser åtgärdens förenlighet med plan- och bygglagen och syftet med detaljplanen. Förvaltningen bedömer på grund av planstridigheten att bygglov inte kan beviljas.

Ärendet

Ansökan avser

Ansökan avser väsentligt ändrad användning av lokal, kontor till gym (byggnadsarea 606 m² och bruttoarea 1069 m²).

¹

Avgift för ändrad användning, planstridig med samråd är 48 639 kronor enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige.

Maxbelopp vid avslag är 15 000 kronor.

Bakgrund

Fastigheten ligger i den östra delen av Tullinge mellan Södra parkhemsvägen och kommungränsen till Huddinge kommun

På fastigheten finns idag en byggnad om 2384 m² byggnadsarea. Byggnaden är uppdelad i två huskroppar sammanlänkade med en inglasad förbindelsegång.

Fastigheten beviljades bygglov för nybyggnad av kontorshus/industribyggnad dnr Lov 98/716-1 med avvikelse från gällande detaljplan avseende överskriden byggnadsarea och in/utfart där utfartsförbud råder. Byggnaden skulle användas för verksamhet som omfattar montering av handikapphjälpmedel.



Beslutsunderlag

Situationsplan inkom 2022-01-13

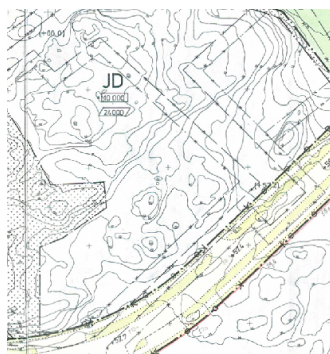
Planritning plan 1 inkom 2022-01-13

Planritning plan 2 inkom 2021-12-02

Fasad, sektion inkom 2021-12-02

Verksamhetsbeskrivning inkom 2022-01-13

Planförhållande



För fastigheten gäller detaljplan 45-12, fastställd 1987-10-28.

Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bl.a. att fastigheten får användas för industri/kontorsändamål. Utan hinder härav kan för området nödvändig handel eller annan service medges. Fastigheten får bebyggas med ca 2250 m² byggnadsarea och ca 5400 m² bruttoarea.

J INDUSTRI. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industri begreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Detaljhandel av stormarknadstyp kan i vissa fall hänföras till industri. Detta gäller framför allt då den avser skrymmande varor som byggvaror, bilar och liknande. Mindre personalbutiker kan förekomma. (Se Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, Planverket 1987)

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Tullinge 19:282 och Genetikern 1 har beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

Tillämpliga bestämmelser se Bilaga 2

Bedömning

Förslaget, bygglov för väsentligt ändrad användning av lokal avviker från detaljplanen avseende markanvändning.

Den aktuella fastigheten ligger inom ett område för en stadsplan från år 1987 som enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, gäller som detaljplan. Enligt planen får området användas för industri/kontor. Där det provas lämpligt kan även nödvändig service och handel medges.

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

Aktuell byggnad beviljades bygglov år 1999 dnr Lov 98/716-1 och erhöll slutbevis 2001-11-13. Avvikelse från detaljplanen medgavs enligt 8 kap 11 § ÄPBL avseende överskriden byggnadsarea och angörande av in/utfart där utfartsförbud råder.

Frågan är om det är förenligt med gällande detaljplan att bevilja det sökta bygglovet för att ta byggnaden i anspråk som gymverksamhet, samt om eventuell avvikelse från detaljplanen är att anse som en sådan liten avvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL och även

sammantaget bedömas med tidigare beviljade avvikelser som liten avvikelse enligt 9 kap 31 d § PBL.

Av planhandlingarna kan utläsas att vid framtagandet av planen var syftet att aktuellt område skulle vara en del av verksamhetsområdet som planerades vid Huddinge sjukhus. Nödvändig service för området medges, för övrig service hänvisas till Tullinge centrum. Det har inte funnits någon intention att möjliggöra annan verksamhet för fastigheten.

Vad som kan anses utgöra huvudsyfte för den verksamhet som ska bedrivas i en byggnad får bedömas i varje enskilt fall. Förvaltningen ska i det sammanhanget göra en samlad bedömning av verksamhetens art och omfattningen av den omgivningspåverkan som verksamheten medför för att utröna om åtgärden genererar omgivningspåverkan utöver den som redan är bedömd och accepterad i gällande detaljplan (se MÖD 2012:25).

Sökande har inkommit med verksamhetsbeskrivning avseende verksamheten som önskas bedrivas i lokalerna.” Verksamheten har utvecklats till gym och gruppträning för ca 700-800 medlemmar. Öppettiderna är 5-23 alla dagar med ”nyckelgymsfunktion”. Det erbjuds bland annat en stor maskinpark, konditionspark, öppen träningsyta och gruppträningspass. Träning sker över hela öppettiderna, men som mest är det på kvällen när folk kommer från arbetet. Maxantalet i den nya lokalen är 50st åt gången”.

Förvaltningen bedömer att planerad verksamhet sträcker sig till ett stort antal människor, både inom aktuellt område men framför allt utanför aktuellt område.

Förvaltningen bedömer att användningen av lokalen för gymverksamhet bedrivs vid andra tider än kontor vilket i sig innebär en förändrad omgivningspåverkan. Därutöver innebär den ändrade användningen även ett ändrat person- och trafikflöde, ändrad ljudbild och ändrade angörings- och parkeringsbehov. Verksamheten får anses vara av stor omfattning. Sökande redovisar endast 16 redan befintliga parkeringsplatser som dels ska användas till resterande lokal/verksamhet och dels för kommande verksamheten.

Enligt gällande detaljplan ska marken användas för industri/kontor. Den verksamhet som enligt ansökan ska bedrivas i byggnaden kan inte inrymmas i det planenliga användandet av marken.

Att detaljplanen även medger nödvändig service och handel kan medges, om det provas lämpligt, ändrar inte på den bedömningen. Den ansökta

åtgärden står därmed i strid med detaljplanens bestämmelse om hur området får användas.

Möjligheten att med stöd av 9 kap. 31 b § PBL ge bygglov vid avvikelser från detaljplanen motsvarar det som tidigare gällde enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket första meningen i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. I förarbetena till ÄPBL anges att bestämmelsen inte är tillämplig om någon vill använda marken för ett i planen icke avsett ändamål (prop. 1985/86:1 s. 714).

Även om möjligheterna att tillåta avvikelser från en detaljplan har utökats får tillämpligheten inte leda till en situation där det finns en gällande detaljplan som helt saknar betydelse för bedömningen av om bygglov ska medges eller inte. I ett sådant fall bör planen i stället ändras eller upphävas. Bedömningen av om en åtgärd ska tillåtas måste alltid ske med utgångspunkt i gällande plan. Att tillåta åtgärder som helt och hållet strider mot användningsbestämmelser eller som väsentligt överskrider s.k. byggrättsgrundande bestämmelser (t.ex. bestämmelser om byggnadsarea och våningsantal) bör endast undantagsvis kunna komma i fråga. Det bör vara detaljplanens övergripande syfte som är det väsentliga, t.ex. vilken typ av bebyggelse som planen avser att möjliggöra, snarare än syftet med enskilda planbestämmelser (prop. 2013/14:126 s. 181 ff.)

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.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för väsentligt ändrad användning av lokal inte kan beviljas på fastigheten Fysikern 1.

Information

Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Avgift för överklagat beslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans. Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

Annelie Fager
Bygglövschef

Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

Bilagor

Bilaga 1- Översiktskarta

Bilaga 2 – Gällande bestämmelser

Bilaga 3 – Del av gällande detaljplan

Bilaga 4 – Planritningar

Bilaga 5 – Situationsplan



Bilaga 2

Gällande lag och bestämmelser

9 kap 30 § plan- och bygglagen anger att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överens-stämmer med detaljplanen, eller 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 fastighetsbildnings-lagen (1970:988), åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller lokalisering och utformningskrav enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, 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. Lag (2014:900).

Enligt 31 c § 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. Lag (2014:900).

Enligt 31 d § om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900).

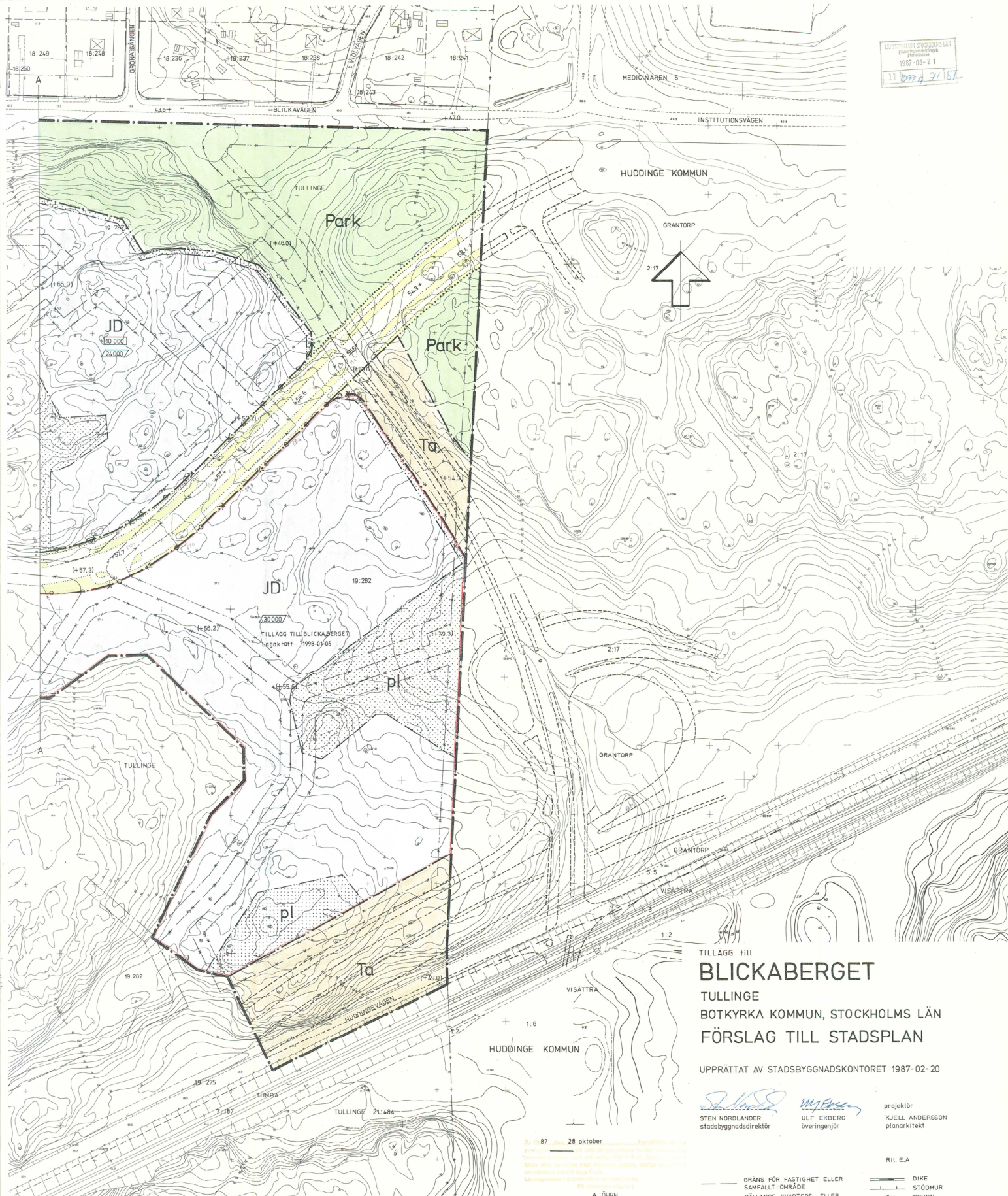
Enligt 31 e § bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Lag (2014:900).

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). I förarbetena betonas vidare att det vid prövningen särskilt bör övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter, samt att en åtgärd som i och för sig är "mindre" på en fastighet t.ex. kan leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde (se prop. 1989/90:37 s. 56).

Avvikelsen ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall (a. prop. s. 55). Detta har även bekräftats i praxis från Regeringsrätten, som i RÅ 1990 ref. 53 II uttalade att avvikelsen inte bör bedömas enbart utifrån absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter.



BETECKNINGAR STADSPLANEKARTAN

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELSGRÄNS
- OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

- ALLMÄN PLATS
- GATA RESP. GATUPLANTERING
- Park
- PARK
- BYGGNADSKVARTER
- B
- BOSTÄDER
- JD
- INDUSTRI KONTOR

SPECIALOMRÅDE

- Ta
- GATUTRAFIK

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- SKYDDSBÄLTE
- (+0.0)
- +0.0
- F
- FRISTÄENDE HUS
- BYGGNADSAREA I KVADRATMETER
- BRUTTOAREA I KVADRATMETER
- ANTAL VÅNINGAR
- II
- FÖRBUDD MOT VINDSINREDNING
- UTFARTSFÖRBUDD, TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT

D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- ILLUSTRATIONSLINJER

TILLÄGG TILL BLICKABERGET

TULLINGE
BOTKYRKA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAT AV STADSBYGGNADSKONTORET 1987-02-20

STEN NORDLANDER
stadsbyggnadsdirektör

ULF EKBERG
överingenjör

projektör
KJELL ANDERSSON
planarkitekt

- GRÄNS FÖR FASTIGHET ELLER SAMFALLT OMRÅDE
- GÄLLANDE KVARTER- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS
- BYGGNAD
- VÄG
- STAKET
- HÄCK
- ELLEDNING
- SV
- SPILLVATTEN- OCH VATTENLEDNING
- TA
- TRYCKAVLOPP

FOTOGRAFOMETRISK FRAMSTÄLLD
KARTA FLYGFOTOGRAFERAD ÅR 1985.
KOORDINATSYSTEM - ST 74
HÖJDSYSTEM - RH 00 WÄTKLASS II
KARTKONTROLL - UTFÖRD
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD JUNI 1986
GENOM UTSEKAD UPP
BOTKYRKA KOMMUNS PRIMÄRKARTA

SVEN GUNNAR BRÖSTRÖM
INGENJÖR
STADSBYGGNADSKONTORET
MÄTNINGSÄNDELNINGEN

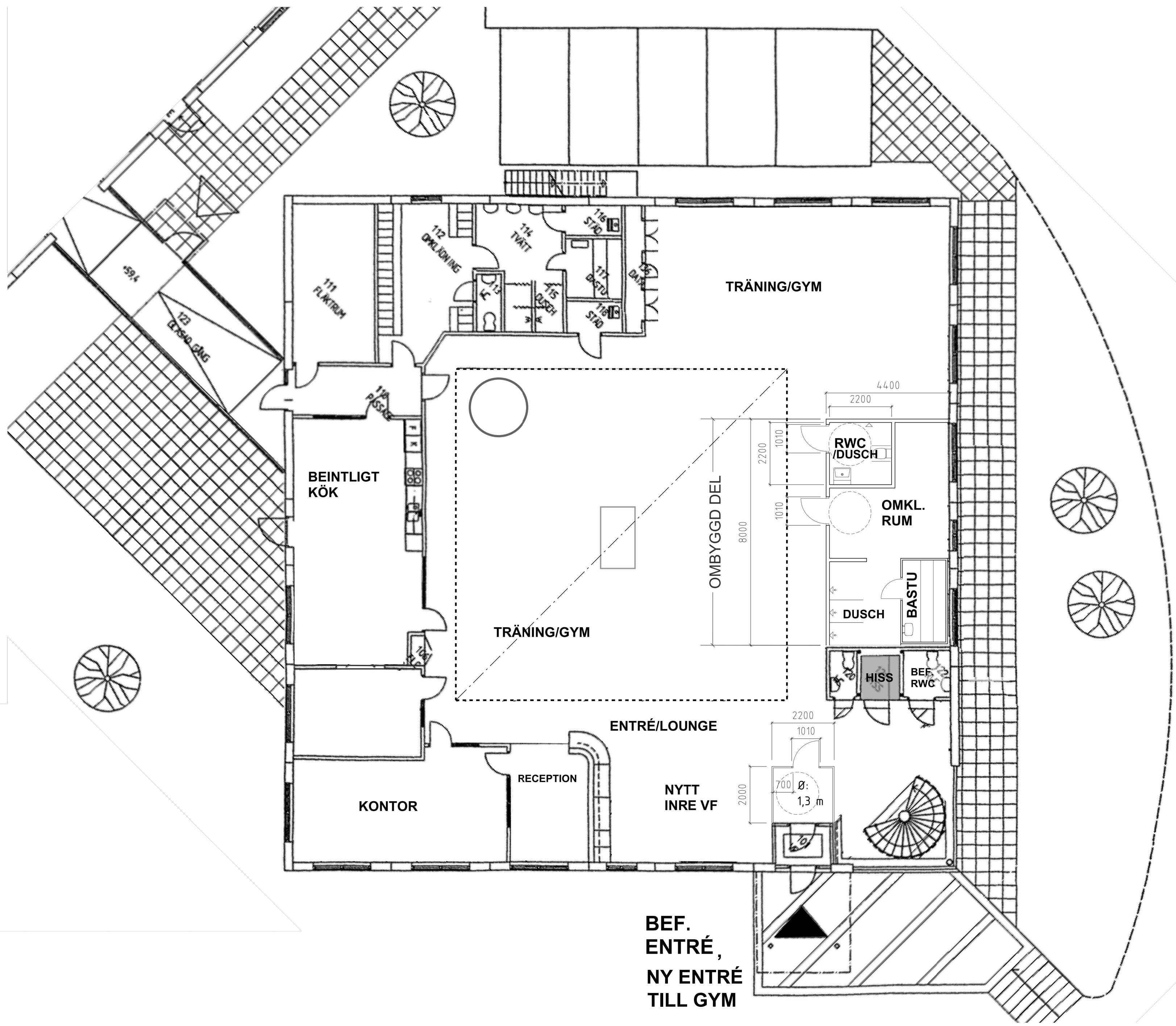
RITAD AV
VIVKA LITSTRÖM

SKALA 1:1000

20 10 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

- Rit. E.A.
- DIKE
- STÖDMUR
- BRUNN
- NIVÅKURVOR
- AVVAGD HÖJD
- 0.23 579
- POLYGONPUNKT
- PUNKT I RUTNÄT

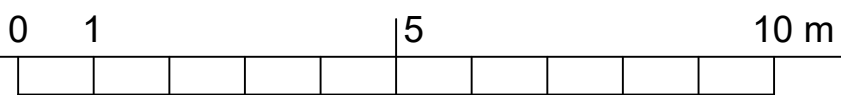
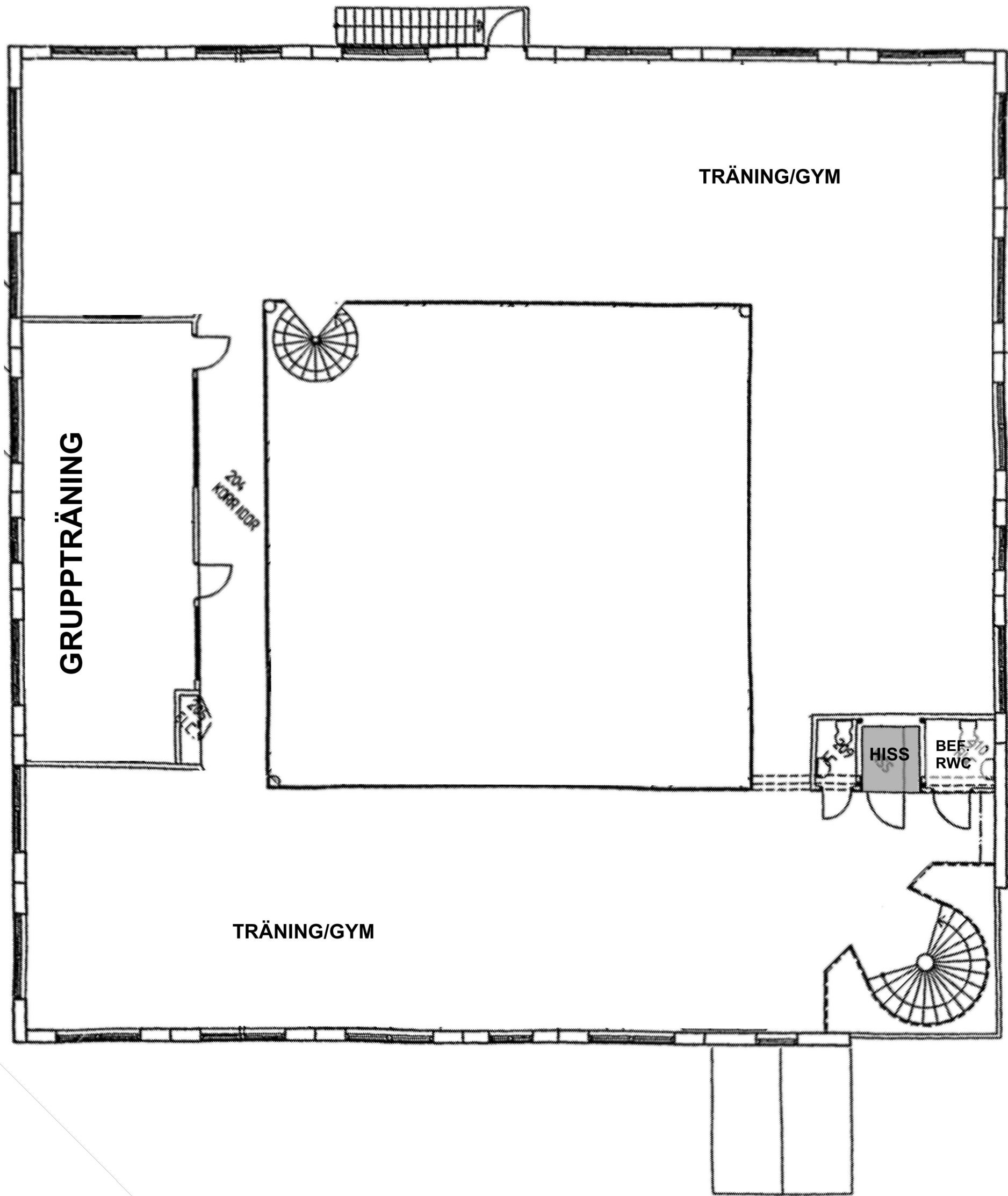
Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka kommun beslut 1987.06.17 §131 betygar
Kommunfullmäktiges Sekr.
Godkänd av BN. 1987.05.12 §94
Antagen av KF. 1987.06.17 §131
Fastställt av LS 1987.10.28



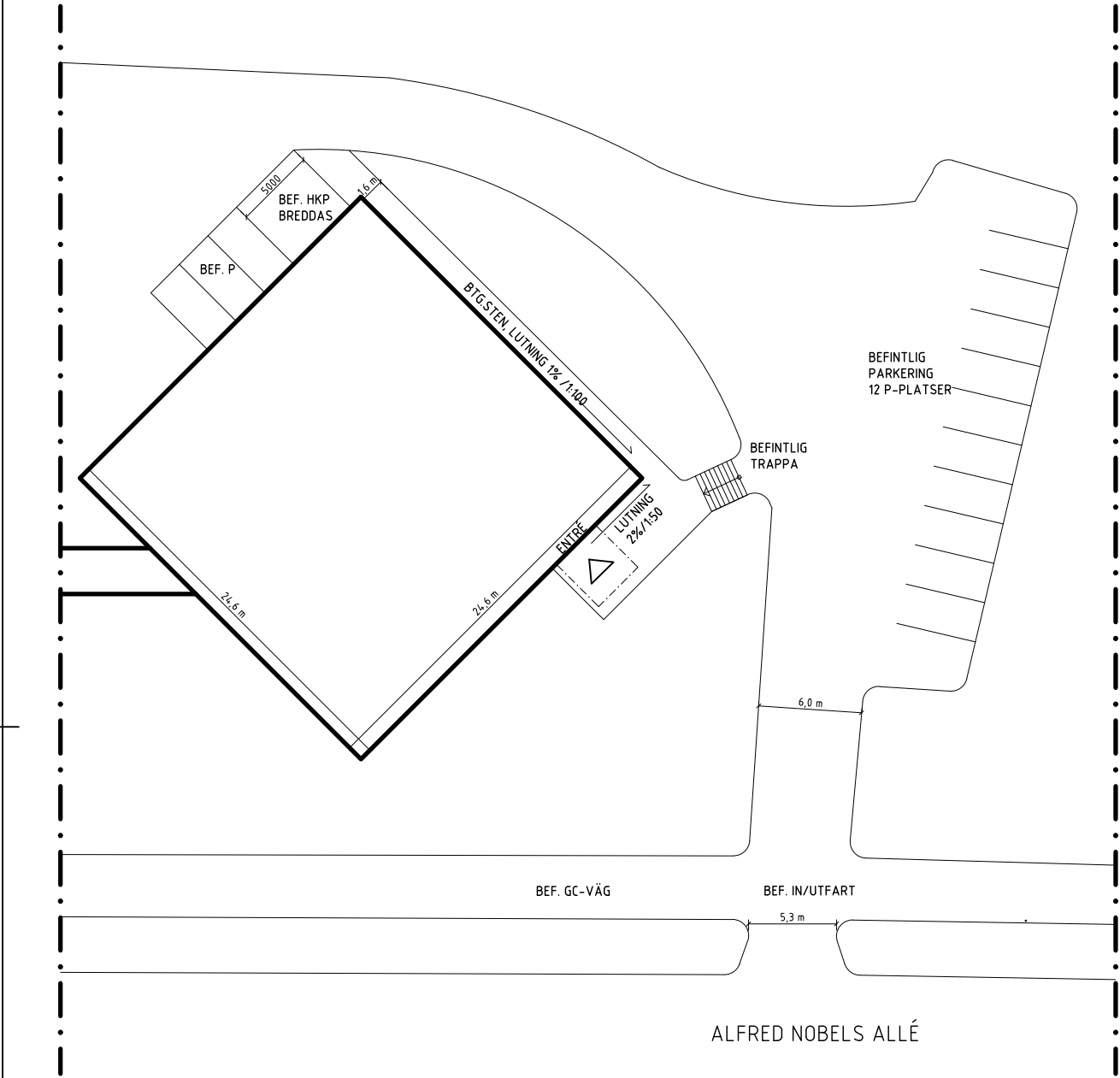
LAGER:

REV A 2022-01-10			
DNR: SBN 2021-001038			
STENDÖRREN FASTIGHETER AB			
KV. FYSIKERN 1			
ALFRED NOBELS ALLÉ 110, BOTKYRKA			
ANSÖKAN OM ÄNDRAD ANVÄNDNING			
PLAN 1			
OMBYGGNAD FÖR GYM			
DATUM 20211202	SKALA	1:100/A1 1:200/A3	A-05

LAGER:

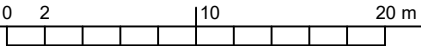


DNR: SBN 2021-001038 STENDÖRREN FASTIGHETER AB KV. FYSIKERN 1 ALFRED NOBELS ALLÉ 110, BOTKYRKA ANSÖKAN OM ÄNDRAD ANVÄNDNING			
PLAN 2 OMBYGGNAD FÖR GYM			
DATUM 20211202	SKALA	1:100/A1 1:200/A3	A-06



UTSNITT AV SITUATIONSPLAN , SKALA 1:200 (A1)

LAGER:



DNR: SBN 2021-001038 STENDÖRREN FASTIGHETER AB KV. FYSIKERN 1 ALFRED NOBELS ALLÉ 110, BOTKYRKA ANSÖKAN OM ÄNDRAD ANVÄNDNING		
SITUATIONSPLAN, UTSNITT MED MÅTT		
DATUM 20220110	SKALA 1:200/A1 1:400/A3	A-07