



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-06-13

B 2022-000716

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ÄLTA 10:48 (ÖRKROKEN 23)

Ändrad användning av lokaler i industribyggnad, utvändiga ändringar och markförändringar.

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31c §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) ger marklov med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Rein Lindeberg-Lindvet, som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering SC0953-12, behörighet K.

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

- avgiften för bygglovet för ändrad användning på delar av plan 0 och plan 1 är 63 360 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvärdig ändring är 3 840 kronor,
- avgiften för marklovet är 2 880 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked har redan debiterats i tidigare beslut i ärendet B 2020-001706
- avgiften för ett tillkommande tekniskt samråd är 7 040 kronor
- planavgiften har redan debiterats i tidigare beslut i ärende B 2020-001706

Totalt 77 120 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S10.

Ärendet

Ärendet gäller ändrad verksamhet på plan 0 och plan 1 i förhållande till tidigare lovbeslut. Verksamheten på plan 0 ändras till teknikrum som upptar cirka 200 kvm, utrymme för lager/förråd/gym som upptar cirka 570 kvm och garage med 8-10 parkeringsplatser varav en HKP som upptar cirka 380 kvm. Infart till garaget tillkommer på våningsplanet.

Granskad av
JENSTRU



Verksamheten på två ytor på plan 1 som tidigare var benämnda "lokaler" ändras till verksamheterna gym som upptar cirka 420 kvm bruttoarea respektive frisör som upptar cirka 200 kvm.

Sammanfattningsvis kommer nu cirka 48 % av verksamheten i industribyggnaden att utgöras av friskvårdsverksamhet

Ärendet gäller utvändiga ändringar på byggnadens samtliga fasader med ändrade marklinjer och fönstersättning på plan 1 och plan 3.

Ärendet gäller även ändrade marknivåer kring byggnaden.

Projektbeskrivning

Plan 0 (Garage)

Parkering, teknikrum, förrådsytor samt friskvårdslokal (knyts ihop med plan 1 och 2) Parkeringsplatserna är uthyrda till CATELL AB som kommer bedriva kontor och lager på plan 3. Teknikrummet kommer betjäna hela husets behov cirka 250 kvm. Resterande ytor används som förråd till hyresgäster på plan 1 och 3. Även en träningsyta finns med som kompletterande till padelverksamhet som redan är beviljad på plan 2.

Plan 1 (Entréplan)

För ytan i tidigare beslut benämnd som lokal på 200 kvm ändras användningen till frisörsalong som även säljer produkter. Butiken kommer även att hyra förråd/lager på plan 3 alternativt plan 0 för postorder av egna produkter.

För ytan i tidigare beslut benämnd som lokal på 420 kvm ändras användningen till gym som är tilltänkt som en kompletterande verksamhet till padelbanor för en synergi inom friskvård, hälsa/motion + anslutande gruppträningsrum på plan 0.

Plan 2 padelbanor, inga förändringar i förhållande till tidigare beslut

Plan 3 kontor och lager inga större förändringar i förhållande till tidigare beslut

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 480. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten skall användas till småindustri, kontor. Högsta tillåtna totalhöjd är 18 meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppföras. Stödmurar och plank får uppföras på prickmark. Ekvivalentnivån för buller inomhus får inte överstiga 40dB(A) Inom planområdet får inte uppsättas reklamskyltar som kan medföra störningar för trafiken till exempel genom att vara föränderliga, blinkande eller ha dominerande utformning.

Yttrande från remissinstanser

Trafikenheten har inga synpunkter.

NVOA avfall har inga synpunkter.

NVOA va har inga synpunkter.



Tidigare beslut

Ärende B 2021-388 Beslut MSU § 42/2021 med beslutsdatum 2021-05-19.

Beslutet omfattade bygglov för tillbyggnad och utvändiga ändringar av industrilokal

Beslut om startbesked § 2021-001768 med beslutsdatum 2021-06-23.

Ärende B 2020-1706 Beslut MSU § 128/2020 med beslutsdatum 2020-12-09.

Beslutet omfattade bygglov för nybyggnad av industrilokal och sexton parkeringsplatser och två stödmurar.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 c § får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Nämnden bedömer att åtgärden ändrad verksamhet innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Den kompletterande verksamheten med motionslokaler kommer att ha flest besökare på kvällar och helger, då det omgivande industriområdet inte är lika aktivt. Verksamheten bedöms i övrigt inte innebära någon stor omgivningspåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 och 31c §§ plan- och bygglagen bland annat när det gäller tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning, lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Nämnden bedömer att bygglov kan ges.

Bygglovenheten

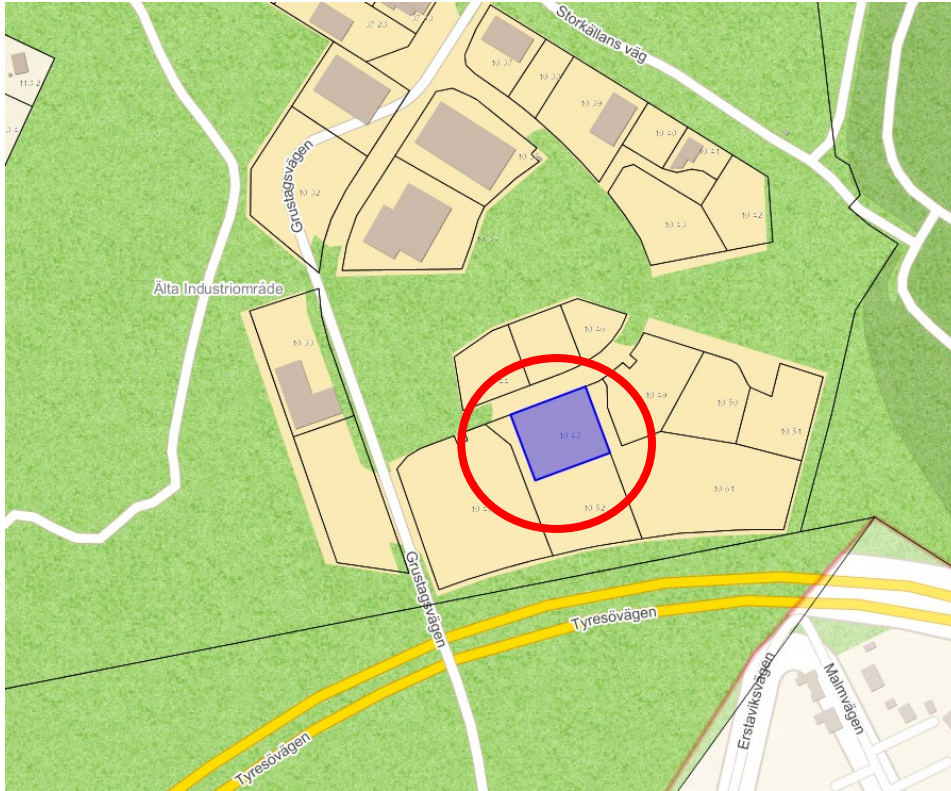
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Projektbeskrivning
4. Tillgänglighet
5. Remissvar

ÖVERSIKTSKARTA



Den röda ringen visar placering av aktuell byggnad