

UTREDNING DETALJPLAN TOLLSBO 1:19 m.fl.

Bakgrund

Aktuellt ärendet avser frågan om en ansökan om planbesked för ändring av detaljplan, gällande Tollsbo 1:19, från K- kontor/turistlägenheter till B- bostäder. För att såsom uttrycks i ansökan möjliggöra mantalsskrivning på fastigheten.

Kommunstyrelsen har nu återremitterat ärendet för att utreda vad som är juridiskt rätt. Ärendet ska även kompletteras med köpeavtal.

Planbesked

Kommunen kan enligt 5 kap 2 § PBL på begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning. I ärendet har inkommit en begäran om planbesked för att möjliggöra mantalsskrivning på fastigheterna. En förutsättning för att planbesked ska lämnas är att den som begär beskedet har för avsikt att genomföra den åtgärd som omfattas av begäran och att åtgärden förutsätter detaljplan.

Utredningen

I denna utredning tas ställning till vilka typer av verksamheter som innefattas i nuvarande planbestämmelse K-kontor/turistlägenheter samt vad skillnaden är i förhållande till en planbestämmelse B-bostäder. Någon bedömning görs inte huruvida nuvarande användning på Tollsbo 1:19 är planstridig samt inte heller hur planen förhåller sig till beviljade bygglov inom fastigheten.

Gällande detaljplan för fastigheten Tollsbo 1:19

Den detaljplan som idag gäller för fastigheten antogs den 21 juni 2006 och vann laga kraft den 18 juli 2006. I planbeskrivningen anges att planens syfte är att ändra markanvändningen att tidigare gälla som bostäder till att gälla som kontor, hotell och semester/turistlägenheter med gemensamt all aktivitetshus. Det tilläggs därefter att det således inte är något permanent boende. På plankartan är det angivet kvartersmark K kontor/turistlägenheter.

Vid tiden för antagande avsåg planbestämmelsen K Kontor och även hotell. På Boverkets hemsida¹ framgår följande. ”Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen t.ex. saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.”

I nya detaljplaner bör bestämmelsen inte användas utan istället hänvisar Boverket till att använda K Kontor och O# Hotell.

¹<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/>



Skillnaden mellan planbestämmelserna K- kontor (även hotell) och B- Bostäder

Boverket har i några domstolsavgörande utvecklat vad det avser med beteckning K i äldre planer och vilken typ av verksamhet som kan bedrivas.

I Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, 7808-14 avsåg frågan om en bygglovsansökan var förenlig med gällande detaljplan. I planen föreskrevs följande ”K” - konferens- och samlingslokaler, hotell samt kontor. Bostäder medges således inte.

Bolaget som ansökte om bygglov beskrev bl.a. att de skulle bygga 62 sviter fördelat på 31 byggnader och varje byggnad skulle innehålla två våningar och varje våning skulle innehålla en svit om 39 kvm utrustade med pentry, bad/wc, sovrum och vardagsrum. Fastigheten ägdes av en bostadsrättsförening som i sin tur skulle teckna avtal med en hotelloperatör. Bostadsrättsinnehavaren skulle under visst antal veckor ha tillgång till lägenheten själv.

Boverket fick möjlighet att uttala sig i ärendet och de framförde följande. ”Det finns ingen definition av begreppet hotell i plan- och bygglagsstiftningen. Viss ledning kan hämtas från Plan- och byggtermer TNC 95 (Terminologicentrum 1994). Där anges att ett hotell är ett hus eller del därav som inrymmer möblerade, tillfälliga bostäder avsedda för yrkesmässig uthyrningsverksamhet. Boverket anser att hotellenheternas utformning inte påverkar bedömningen av åtgärdens överensstämmelse med den i planen angivna användningen. En hotellenhet kan vara relativt stor och innehålla olika bekvämligheter såsom köksutrustning med mera. Boverket anser att den sökta åtgärden, nybyggnad av hotellenheter, överensstämmer med den i planen angivna användningen K – Konferens och samlingslokaler, hotell samt kontor.” ”Boverket anser inte att det faktum att byggnaderna kommer att ägas av en bostadsrättsförening är skäl för att avslå bygglovsansökan för nybyggnad av hotell. Om hotellenheterna börjar användas av bostadsrättsinnehavarna som bostadslägenheter istället för av konferensanläggningen som hotell är användningen att betrakta som boende. Det gäller oavsett om det rör sig om permanent- eller fritidsboende och oavsett om hotellenheterna endast periodvis används för boende. En sådan användning överensstämmer inte med bygglovet och gällande detaljplan. Om detta inträffar ska byggnadsnämnden påbörja ett tillsynsärende. Boverket anser dock inte att det faktum att byggnadsnämnden kan behöva utöva tillsyn i framtiden är grund för att neka bygglovet.”

Domstolen i sin tur konstaterar att ägandet av en bostadsrättsförening och att rummen utgör 39 kvm i för sig inte utgör hinder för att anse att det kan utgöra hotell, men i det aktuella målet ansåg domstolen att ritningsunderlaget var bristfälligt och återförvisade målet.

Boverket skriver följande på sin hemsida² om planbestämmelsen B- bostäder. ”Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.” Det ska framhållas att det i en detaljplan inte är möjligt att reglera om en B-bostäder ska vara permanent eller fritidsboende. Istället kan kommunen indirekt genom att reglera till exempel bebyggandets omfattning begränsa förutsättningarna för permanentboende.

² <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/B-Bostader/>

Det kan utifrån ovanstående konstateras att nuvarande detaljplan med beteckningen K kontor/turistlägenheter endast medger tillfällig övernattning. Om fastigheterna ska användas som bostäder är det beteckningen B som ska användas.

Slutsats

Syftet med den användning som idag finns reglerad i detaljplanen tycks ha varit att möjliggöra tillfällig övernattning. Vilket också är det som regleras med bokstaven K på plankartan. Vid tiden för antagandet var det främst denna reglering som fanns tillgänglig för denna typ av verksamhet. Även vid tiden för antagandet fanns B-bostäder, men denna bestämmelse finns inte angiven i nu gällande plan.

Om det sker en detaljplaneändring till B-bostäder, kan någon reglering i detaljplanen inte ske huruvida det ska utgöra permanenta bostäder eller inte.