

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/00068
L 2021-0068

Fredrika Lönnaeus
Bygglövsarkitekt

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till padelhall, Jöns Petter Borg 9

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse.
- att ta ut en avgift på 50 997,00 kr för handläggningen av ärendet och hörande av fler än tio sakägare
(alternativt, ej beslut enligt förslag: 51 323,00 kr för handläggning av ärendet, hörande av fler än tio sakägare, expediering och kungörelse).

Sammanfattning

Fastighetsbolaget Briggen Öresund söker tidsbegränsat bygglov till och med 2031-04-01 för att göra om en lagerbyggnad till en padelhall. Detaljplanen anger att fastigheten ska användas för kontors- och industriändamål och åtgärden är därför planstridig. Åtgärder som endast beviljas tidsbegränsade lov behöver inte stämma överens med detaljplanen. Däremot måste det vara tydligt att åtgärden är temporär. Stadsbyggnadskontoret menar att det inte har redovisats ett tillfälligt behov av padelhallen. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2021-01-26
- Motivering, 2021-02-03
- A-40.1.001, situationsplan, 2021-02-03
- A-40.1.101, plan, 2021-02-03
- A-40.1-201, plan, 2021-02-03
- A-40.2.201, sektion A-A, 2021-02-03
- A-40.2.202, fasadritningar, 2021-02-03
- A-46.4.001, skyltritning, 2021-02-03

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/00068
L 2021-0068

- Yttrande från tillgänglighetsrådgivaren, 2021-02-01
- Yttrande från ägarna till Nektarinen 11, 2021-01-30
- Planritning befintligt, 2021-01-25
- Planritning befintligt, 2021-01-25
- Motivering, 2021-01-25
- Projektbeskrivning, 2021-01-13
- Ansökningsblankett, 2021-01-13

Ärendet

Bakgrund

På fastigheten finns en byggnad som tidigare användes av TetraPak och senare har hyrts ut för andra industriändamål. Den gällande detaljplanen är från 2007 och innehåller en strategi för trafikplats Råby och området väster om infarten. När detaljplanen skapades var Tetra Pak fortfarande verksamma i den aktuella byggnaden. Ruben Rausings gata skulle genom planen få en mer stadsmässig karaktär, förutom den aktuella byggnaden som behöll sin användning som industribyggnad.

Föredragning

Fastigheten omfattas av detaljplan 1281K-836:A667 som vann laga kraft 2007-04-26. I detaljplanen är byggnaden markerad med JK, som står för industri och kontor. Den föreslagna användningen som padelhall strider därmed mot planen.

Stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsrådgivare har erinrat att padelhallen inte lever upp till kraven på tillgänglighet. Eftersom konferensrum, lounge, pausrum och pt-rum planeras på andra våningen behövs en hiss. Som förslaget ser ut nu kan en person i rullstol inte komma upp till plan två.

Sökande har bemött kritiken med att varken planlösning eller funktion kommer ändras på ovanvåningen som redan idag innehåller lounge och konferensrum. Dessutom finns liknande funktioner på bottenvåningen. Stadsbyggnadskontoret menar att särskilt i en offentlig lokal ska alla utrymmen vara tillgängliga, oavsett tidigare användning och eventuella komplement på våningen under. Ansökan lever inte upp till kraven i plan- och bygglagen på tillgänglighet.

Ägarna till fastighet Nektarinen 11 har yttrat att de störs av buller från ventilationsfläkten på byggnadens tak. De vill inte att oljudet ska pågå även under kvällstid. Sökande har förklarat att fläkten i fråga inte kommer användas av padelverksamheten som har sitt eget system inuti byggnaden.

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/00068
L 2021-0068

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges ska åtgärden leva upp till någon eller några, men inte alla, förutsättningar i 9 kap 30-32 a §§ PBL. Det innebär att ett tidsbegränsat lov kan ges även om åtgärden strider mot både detaljplanen och krav på tillgänglighet, så länge något av de krav som normalt ställs när bygglov ska beviljas är uppfyllt. Ett ytterligare villkor är att åtgärden verkligen är tillfällig. Tidsbegränsade lov ska inte användas för att kringgå bestämmelserna i detaljplanen när det handlar om åtgärder av permanent karaktär. I rättspraxis framgår att ansökan ska innehålla konkreta uppgifter om hur och varför åtgärden kommer att upphöra när lovet går ut.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden lever upp till några av kraven i 9 kap 30-32 §§ PBL, till exempel kravet på att inte förvanska byggnaden och kravet på god helhetsverkan. Däremot har sökande inte redovisat på vilket sätt åtgärderna är tillfälliga eller varför behovet av padelverksamheten är temporärt. Bygglov söks till och med 2031-04-01, men det framgår inte varför behovet av padelhallen skulle upphöra då. I ansökan motiveras det tillfälliga behovet med att padel har blivit populärt på kort tid, och att utsikterna för sporten fortfarande är osäkra. Enligt ansökan ändras byggnaden invändigt. Enstaka innerväggar rivs och nya rum byggs upp. Sökande har inte redovisat en plan för hur byggnaden ska återställas när lovet går ut, men påtalar att ändringarna är små och att byggnaden lätt kan återfå sin nuvarande funktion. I motiveringen ingår även att lokalen ska hyras ut, och att ett nekat bygglov kommer innebära ekonomiska förluster för sökande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas tillräckligt konkreta uppgifter om framtiden för att användningen ska kunna förväntas upphöra när lovet går ut. Därmed lever ansökan inte upp till förutsättningarna för ett tidsbegränsat bygglov.

I ansökan framförs att en padelhall skulle passa bra på platsen där den kunde bidra till ett levande stadsrum mellan industriområdena i söder och bostadsbebyggelsen i norr. I planbeskrivningen framgår att gestaltningen av trafikplats Råby är av stor vikt för hur entrén till staden kommer upplevas. I planarbetet har man eftersträvat blandade funktioner och en stadsmässig karaktär längs Ruben Rausings gata. Nya kontorsbyggnader är tänkta att fungera som en buffert mellan Tetra Paks område i söder och bostäderna i norr. Enligt sökande kan en padelhall både fungera som en tålig del av buffertzonen, och samtidigt bidra till det publika livet.

Stadsbyggnadskontoret menar att även om förslaget verkar stämma överens med planens övergripande idé för området som helhet väger det tyngre att den specifika fastigheten är betecknad med industri och kontor på plankartan. Det är heller inte planstridigheten som

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/00068
L 2021-0068

hindrar att ett tidsbegränsat bygglov ges, utan det faktum att åtgärden tycks vara av permanent karaktär. Med hänsyn till rådande rättspraxis kring tidsbegränsade lov måste stadsbyggnadskontoret föreslå att ansökan avslås.

Beslut om avgift

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

Beslut om lov, avslag	44 143,00 kr
Hörande av fler än tio grannar	6854,00 kr
Totalt:	50 997,00 kr

[Alternativ, ej beslut enligt förslag]

Beslut om lov, beviljande	44 143,00 kr
Hörande av fler än tio grannar	6854,00 kr
Expediering och kungörelse	326,00 kr
Totalt	51 323,00

Beredning

Ansökan har remitterats till trafikavdelningen, tillgänglighetsrådgivaren, planavdelningen och räddningstjänsten.

Tillgänglighetsrådgivaren yttrade det saknas hiss upp till andra våningen, att den tillgängliga toaletten saknade dusch, och att måtten på dörrar och duschutrymmen i omklädningsrummen var för små. Sökande har reviderat ansökan så att kraven uppfylls i de delar som rör omklädningsrummen. Det finns fortfarande ingen hiss.

Planavdelningen, räddningstjänsten och trafikavdelningen har inte haft någon erinran mot förslaget.

Eftersom åtgärden avviker från detaljplanen har berörda grannar hörts. Ägarna till fastighet Nektarinen 11 har yttrat att de störs av fläkten på byggnadens tak. De menar att bullret från fläkten kommer öka när verksamhet är igång i byggnaden även på kvällstid, och önskar att placeringen av fläkten ändras så att den riktas mot motorvägen. Sökande har svarat att fläkten ligger på en annan del av huset än den del padelhallen kommer ligga i, och att padelverksamheten kommer ha sin egen separata ventilationsanläggning som inte bullrar.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/00068
L 2021-0068

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 33 § PBL framgår att ett tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/00068
L 2021-0068

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Petter Eiring
Bygglovschef

Fredrika Lönnaeus
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur du överklagar skickas ut i samband med beslutet.