

2021-03-09

Diarienummer
BN 2021/0071
L 2021-000154

Malin Sjögren
Stadsarkitekt

Ansökan om förhandsbesked på Klosterängen 7

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt förhandsbesked för uppförande av en idrottshall (padel) inom Klosterängen 7
- att ta ut en avgift av 28 667 kr för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingar skickas ut

Sammanfattning

En ansökan om förhandsbesked har inlämnats avseende möjligheten att uppföra en byggnad för idrottsändamål (padel) inom Klosterängen 7 på Norra Fäladen i Lund.

Fastigheten är idag obebyggd och omfattas av en detaljplan från 2009. Planen anger att fastigheten får nyttjas för småindustri av icke störande art samt kontor (ej hotell).

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att idrottsändamål inte ryms inom gällande planbestämmelser och att det därmed ej är möjligt att lämna positivt förhandsbesked för uppförande av en padelhall.

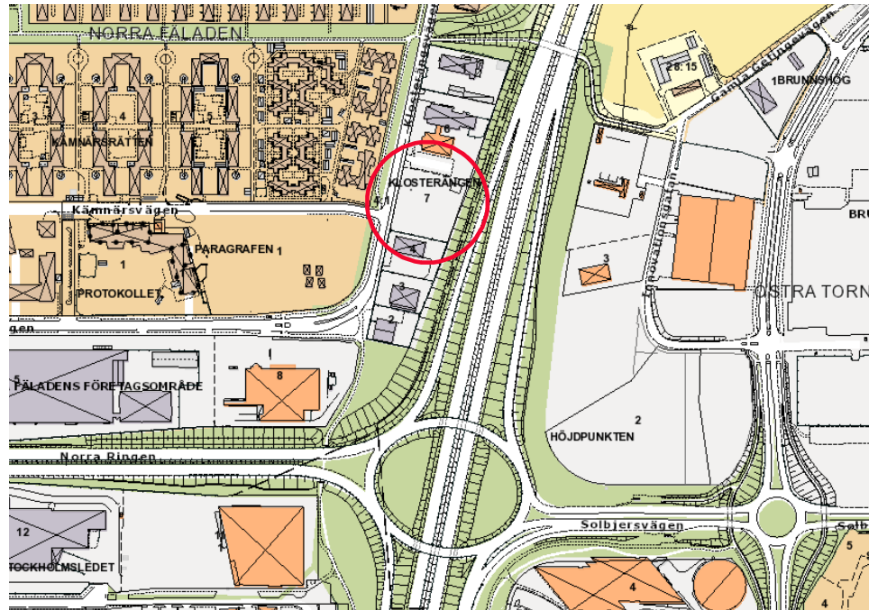
Byggnadsnämnden föreslås lämna negativt förhandsbesked.

2021-03-09

Diarienummer

BN 2021/0071

L 2021-000154



Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-03-09
- Yttrande från Miljöförvaltningen 2021-02-23
- Situationsplan 2021-01-27
- Ansökan 2021-01-27
- MMD Växjö, mål nr P 2303-19, 2019-12-06
- MMD Nacka, mål nr P 2589-19, 2019-09-12

Ärendet

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked har lämnats in avseende möjligheten att uppföra en idrottshall (padel) inom fastigheten Klosterängen 7. Ansökan gäller en idrottshall för permanent bruk.

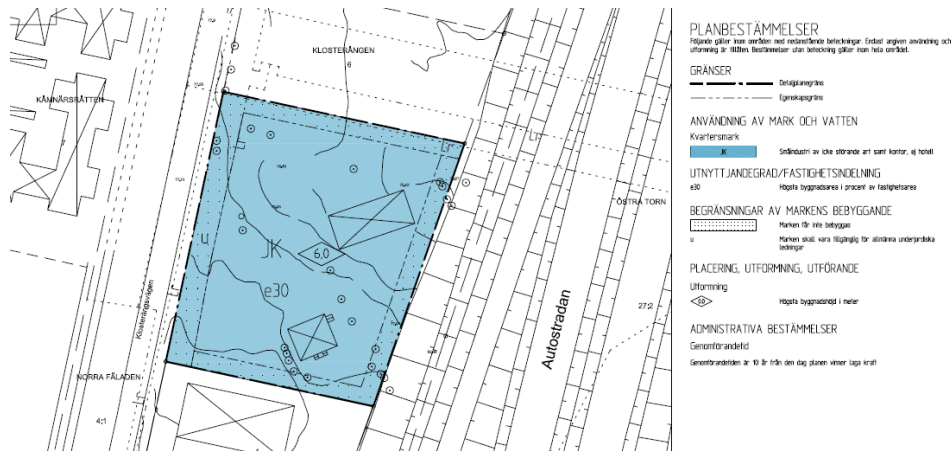
Fastigheten omfattas av en detaljplan från 2009-06-17. Genomförandetiden löpte ut 2019-06-17. Planen anger att fastigheten får nyttjas för småindustri av icke störande art samt kontor (ej hotell).

2021-03-09

Diarienummer

BN 2021/0071

L 2021-000154



Föredragning

Förhandsbeskedet är ett särskilt från bygglovsprövningen fristående ärende. I ett ärende om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) ska i första hand prövas om det tilltänkta projektet överhuvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. När platsen eller fastigheten för sökt förhandsbesked omfattas av en detaljplan har markens lämplighet för en viss typ av verksamhet redan gjorts i planen. Prövningen av en sådan ansökan ska därmed göras utifrån de bestämmelser som finns i gällande plan.

Detaljplanen föreskriver att fastigheten får nyttjas för småindustri och kontor (ej hotell). Frågan om en idrottshall är förenlig med detta ändamål ska således behandlas. Ansökan gäller ett förhandsbesked, vilket innebär att byggnadsnämnden har att ta ställning till om sökanden kan räkna med att erhålla bygglov för åtgärden vid en senare tidpunkt.

Enligt gällande rättsläge får en fastighet inte tas i anspråk för ett annat ändamål än vad detaljplanen föreskriver. En åtgärd som avviker från detaljplanen kan dock beviljas om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte, 9 kap. 31 b § PBL. En annan användning, för ett annat ändamål, än vad planen tillåter bedöms dock enligt rättspraxis inte som en liten avvikelse och bygglov kan inte beviljas för en sådan användning, utan att planen först ändras. Av planbeskrivningen framgår att syftet med aktuell plan är att fastigheten får användas för kontors- och industriändamål. Något annat uttalat syfte finns inte och planens utformning i övrigt föranleder inte någon annan bedömning. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att föreslagen idrottshall är planstridig och att den

2021-03-09

Diarienummer

BN 2021/0071

L 2021-000154

inte kan anses utgöra en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 b §. Det är inte heller möjligt att ge ett positivt förhandsbesked

Eftersom planens genomförandetid har gått ut har stadsbyggnadskontoret också utrett om det finns förutsättningar att lämna ett positivt besked med stöd av 9 kap. 31 c § PBL. Enligt den bestämmelsen är det möjligt att ge positivt förhandsbesked om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. En första förutsättning i den prövningen är att det verkligen rör sig om ett komplement till den planenliga användningen. Fastigheten eller området måste domineras av den planenliga verksamheten och komplementet får inte innebära en störningspåverkan. Stadsbyggnadskontorets uppfattning när det gäller möjligheten att inrätta en idrottslokal på fastigheten är att till exempel ett mindre gym som är tänkt att användas av de anställda vid en viss industri inom planområdet skulle kunnat medges som ett lämpligt komplement men bedömning görs att en fristående verksamhet för allmänheten inte utgör ett lämpligt komplement.

Stadsbyggnadskontoret har funnit stöd för sin bedömning gällande frågan om planlighet för idrottsanläggning inom småindustriändamål/kontor i rättspraxis från mark- och miljödomstolarna. Stadsbyggnadskontoret har särskilt noterat två nyare domar som har relevans i sammanhanget.

MMD Växjö 2019-12-06, mål nr P 2303-19

MMD Nacka, 2019-09-12, mål nr P 2589-19

I ovanstående domar konstateras att idrottsändamål inte är förenligt med gällande planbestämmelser där bland annat småindustri och kontor anges som tillåten markanvändning. Eftersom sökta åtgärder strider mot detaljplanens användningsbestämmelser kan ansökan om bygglov inte beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL. Domen från Nacka överklagades men mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd (MÖD mål nr P 10025-19).

Idrottshallen riktar sig inte till verksamheter inom fastigheten eller planområdets ändamål, utan är att betrakta som en anläggning riktad mot en bredare allmänhet. Eftersom idrottshallen riktar sig mot allmänheten utgör den enligt stadsbyggnadskontorets bedömning inte ett komplement till verksamheter inom fastigheten eller närområdet i övrigt. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 c § 1 PBL.

2021-03-09

Diarienummer

BN 2021/0071

L 2021-000154

Sammanfattningsvis konstaterar stadsbyggnadskontoret att en idrottshall inom fastigheten inte kan anses vara förenlig med planbestämmelsen småindustri och kontor. Idrottshallen kan heller inte medges som liten avvikelse från gällande planbestämmelse, anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse eller anses utgöra ett lämpligt komplement på platsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden lämnar negativt förhandsbesked.

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 förhandsbesked	14 280 kr
Kommunikation grannar (4 st)	1 285 kr
Kommunikation kungörelse	12 102 kr
Summa:	28 667 kr

Beredning

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig genom direkt utskick samt genom kungörelse. Några erinringar har ej inlämnats.

Miljöförvaltningen lämnar ansökan utan erinran.

I kontakter med Räddningstjänsten Syd har konstaterats att ett skyddsavstånd på 30 meter från byggnad till väg E22 ska innehållas om en ny byggnad uppförs på platsen.

Sökanden har getts information om att stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att ge ett positivt besked på ansökan eftersom ändamålet med planerad byggnad strider mot detaljplanen. Sökanden vill dock få avvikelsen prövad av byggnadsnämnden.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

2021-03-09

Diarienummer
BN 2021/0071
L 2021-000154***Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på***

Enligt 9 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen

Vidare framgår av 9 kap. PBL att:

30 §

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

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 (1970:988),

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 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636) .

31 b §

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) .

2021-03-09

Diarienummer

BN 2021/0071

L 2021-000154

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) .

Petter Eiring

Bygglovschef

Malin Sjögren

Stadsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.