

2021-10-05

Diarienummer  
BN 2021/0260  
L 2021-1670

Mia Miettinen Wik  
Bygglövhandläggare

## Ansökan om tidsbegränsat bygglov på fastigheten Kärrvallen 4

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppförande av idrottsanläggning på fastigheten Kärrvallen 4
- att ta ut en avgift om 16 800 kr för handläggning av ärendet
- att motivera sitt beslut i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingarna skickas ut

### Sammanfattning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov till 2031-07-23 för uppförande av idrottsanläggning samt uppställningsplats för fordon. Idrottsanläggningen omfattar två utomhusbanor för padel, plank, parkering, belysning och byggnad för omklädning. Uppställningsplatsen är till för husvagnar och husbilar.

Fastigheten ligger inom område med detaljplan. Tillåten markanvändning är småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Prickad mark får inte bebyggas. Ansökan strider mot detaljplanen i fråga om användning och att plank placeras på mark som inte får bebyggas.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Negativa synpunkter har lämnats. Sökanden har bemött synpunkterna.

Stadsbyggnadskontoret anser att det inte framkommit att behovet av åtgärden är tillfälligt.

Stadsbyggnadskontoret kan inte utesluta att verksamheten kan komma att utgöra en betydande olägenhet för de närboende i fråga

2021-10-05

Diarienummer  
BN 2021/0260  
L 2021-1670

om buller. Vidare anser stadsbyggnadskontoret att parkeringslösningen är olämplig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att avslå ansökan.

### **Underlag för beslutet**

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-10-05
- Bemötande från sökande 2021-09-29
- Markplaneringsritning 2021-09-29
- Sektionsritning 2021-09-29
- Beräkning av ljus 2021-09-29
- Situationsplan avstånd till fastigheter 2021-09-29
- Vatten- och avloppsritning 2021-09-29
- Situationsplan 2021-09-29
- Nybyggnadskarta 2021-09-29
- Yttrande från tekniska förvaltningen 2021-08-19
- Yttrande från granne 2021-08-14
- Yttrande från granne 2021-08-14
- Yttrande från granne 2021-08-11
- Miljöförvaltningens remissyttrande 2021-08-10
- Yttrande från trafikplanerare 2021-08-09
- Sektionsritning 2021-07-28
- Fasadritning, 2 st 2021-07-28
- Fasadritning plank 2021-07-28
- Fasadritning bod 2021-07-28
- Verksamhetsplanering 2021-07-28
- Ändring av ansökan, e-post 2021-07-23
- Planritning bod 2021-06-10
- Ansökan 2021-06-10

### **Ärendet**

#### ***Bakgrund***

Compliq fastighets AB ansöker om tidsbegränsat bygglov till 2031-07-23 för anläggande av idrottsanläggning och uppställningsplats för fordon.

Anläggningen består av två padelbanor, plank, parkering, belysningsstolpar och byggnad för omklädning samt ett inhägnat område för uppställning av husvagnar och husbilar.

2021-10-05

Diarienummer  
BN 2021/0260  
L 2021-1670

Fastigheten är idag obebyggd och ligger inom område med detaljplan, G 26 som fastställts 1980-04-21.

Enligt detaljplanen får området användas till småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Av fastighets yta får byggnader uppta 60 % av fastighetsytan och ha en högsta byggnadshöjd om 5,0 m. Mark betecknad med prickar får inte bebyggas. I fastighetens södra gräns råder in- och utfartsförbud.

39 § byggnadsstadgan gäller som planbestämmelse. Enligt den ska byggnader placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne.

Fastigheten berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Björnstorp – Veberöd.

Ca 20 m söder om den aktuella fastigheten, på andra sidan Genvägen, finns ett område med tomter för småhusbebyggelse. En av tomterna är bebyggd och på övriga har bygglovsprocess eller byggnation påbörjats.

Ansökan avser en idrottsanläggning med två padelbanor, 10x20 m som hägnas in med glasväggar och nät till en höjd av ca 6 m. Till varje bana hör fyra 6 m höga belysningsstolpar. I fastighetens östra del föreslås en byggnad innehållandes omklädningsrum och WC.

Byggnaden är 26,1 kvm, 3 m hög och placeras 4,5 m från tomtgräns mot grannfastighet i öster. Parkering för besökande bilar och cyklar förläggs i väster mot Kontoristgatan. Plank för avgränsning av banor

2021-10-05

Diarienummer  
BN 2021/0260  
L 2021-1670

och omklädningsrum till en höjd av 2,4 m och 1,8 m planeras inne på fastigheten. En mindre del av det högre planket, ca 3,5 m placeras på prickad mark som inte får bebyggas.

Anläggningen ska enligt sökandes bemötande vara öppen mellan kl 06-22.

Den södra delen av fastigheten ska användas som uppställningsplats för husvagnar och husbilar. Infart till uppställningsplatsen sker från väster. I fastighetens södra gräns föreslås ett 43 m långt och 1,8 m högt plank. Planket placeras i helhet på prickad mark som inte får bebyggas.

### **Föredragning**

Detaljplanen anger att marken ska användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Att använda marken för idrottsändamål är inte förenligt med detaljplanen.

Ett ca 43 m långt och 1,8 m högt plank placeras i sin helhet på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Det har i ansökan inte framkommit några skäl för den planstridiga placeringen. Även en mindre del, ca 3,5 m av ett 2,4 m högt plank placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Planken i ansökan är dubbelsidiga men någon isolering eller bullerdämpande material har inte redovisats.

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser i fråga om användning och bebyggande av mark som inte får bebyggas. Förutsättningar för permanent bygglov saknas därmed.

Av 9 kap. 33 § PBL framgår att tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för bygglov, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov till 2013-07-23.

I mål nr 1397-20 anger Mark- och miljööverdomstolen att en förutsättning för att ge tidsbegränsat bygglov är att behovet av den sökta åtgärden verkligen är tillfälligt.

Stadsbyggnadskontoret anser att det finns skäl att ifrågasätta det tillfälliga behovet av verksamheten. Sökanden har angett att man bedömer att detaljplaner i framtiden kommer inkludera möjligheten att bygga padelbanor i Genarp permanent. Stadsbyggnadskontoret tolkar det som att man ansöker om tillfälligt bygglov i avvaktan på en ändring av detaljplanen. Någon ansökan om planändring har inte lämnats in till stadsbyggnadskontoret.

Någon plan för avveckling av verksamheten har inte redovisats.

2021-10-05

Diarienummer  
BN 2021/0260  
L 2021-1670

Vidare anser stadsbyggnadskontoret att planstridigheten i form av bebyggande på prickad mark utefter Genvägen i söder kunnat undvikas. Avvikelsen är i sig självt och sammantaget med den planstridiga markanvändningen stor och därför olämplig att bevilja. Planket får en negativ inverkan på stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Uppställningsplats för husvagnar och husbilar anses förenlig med detaljplanen.

Sökanden har redovisat åtgärder för att förhindra störningar i form av ljus och buller för de närliggande bostäderna.

Fastigheterna Bennet 1, 2 och 3 ligger på andra sidan Genvägen, ca 40-50 m från padelbanorna i en redan bullerutsatt miljö. De har egna bullerplank mot Genvägen och uteplatser på bullerskyddad sida.

Ansökan har remitterats till miljönämnden som ansvarar för tillsyn av verksamheter som kan utgöra olägenheter för människors hälsa, till exempel i form av ljus- och bullerstörningar. Miljönämnden tillstyrker ansökan men förespråkar en begränsning av öppettiderna.

Stadsbyggnadskontorets anser att det inte går att utesluta att verksamheten med öppettider från 06 till 22 får en negativ påverkan på de närliggande fastigheternas bullersituation.

Parkeringsplatserna till padelbanorna är placerade utmed Kontoristgatan. Stadsbyggnadskontoret anser att det är olämpligt ur trafiksynpunkt att placera parkeringarna så att backning direkt ut på gatan behöver ske. Det är även negativt utifrån ett tillgänglighetsperspektiv då en längre sträcka utan kantsten gör det svårt för den med synnedsättning att orientera sig.

Med hänvisning till ovanstående föreslår stadsbyggnadskontoret byggnadsnämnden att avslå ansökan.

### **Beslut om avgift**

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

Plank	4200 kr
Nybyggnad enklare byggnad	6600 kr
Timdebitering 5 timmar, anläggning	6000 kr

**Summa: 16 800 kr**

Avgiften faktureras separat.

2021-10-05

Diarienummer  
BN 2021/0260  
L 2021-1670**Beredning**

Ansökan avsåg inledningsvis endast byggnad för omklädning och plank eftersom padelbanor i sig inte är en lovpliktig åtgärd. Efter samråd med stadsbyggnadskontoret har ansökan ändrats till att avse idrottsanläggning. Stadsbyggnadskontoren brukar rekommendera sökanden att göra en frivillig ansökan i det fall en åtgärd som inte är lovpliktig strider mot bestämmelser i en detaljplan. Detta eftersom Plan- och bygglagen 10 kap. 2 § anger att även åtgärder som inte kräver bygglov måste vara förenliga med en detaljplan.

Eftersom ansökan strider mot detaljplanen har berörda grannar fått möjlighet att yttra sig över ansökan.

Negativa yttranden har inkommit från tre grannar. Av yttrandena framgår osäkerheter avseende öppettider och framtida olägenheter i form av buller och belysning. Grannarna har även synpunkter på hur verksamheten kan påverka parkeringssituationen och dagvattenhanteringen i området. Ägarna till fastigheten Kärrvallen 5 vill att plank och bod placeras 1 meter respektive 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Sökanden har bemött yttrandena. Bland annat har man lämnat en beräkning av belysningens påverkan på omgivningen. Man har även reviderat placeringen av omklädningsboden i enlighet med grannarnas synpunkter.

Ansökan har remitterats till trafikplanerare, miljönämnden och tekniska förvaltningen.

Miljönämnden har ingen erinran mot ansökan men vill bland annat framföra att användandet av idrottsanläggningen tidig morgon och sen kväll bör begränsas för att motverka olägenheter för de närboende.

Gatu- och trafikavdelningen anser att parkeringsplatserna till idrottsanläggningen ska ha en in- och utfart så att fordon inte backar ut på gatan.

Efter revidering av ritningarna har landskapsarkitekt på tekniska förvaltningen svarat att de inte längre har någon erinran avseende avvattning.

Sökanden har bemött synpunkterna.

**Barnets bästa**

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

**Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

2021-10-05

Diarienummer  
BN 2021/0260  
L 2021-1670**Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på**

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen och 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 §§.

Enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32a §§, om sökanden begär det och åtgärden anses pågå under en begränsad tid.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Planavgift får tas ut enligt 12 kap. 9 § PBL för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner, om bygglov för nybyggnad eller ändring av byggnad ges och den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen.

Ian Cortes Guzman  
Bygglövschef

Mia Miettinen Wik  
Bygglovhandläggare

**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista

**Överklagande**

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