



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-11-23

Rev 2020-12-02

B 2020-001341

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BO I:1070 (PRÄSTKRAGENSVÄG 54)

Ansökan om tidsbegränsat lov för nybyggnad av idrottshall för padeltennis, t.o.m. 2030-11-01

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900) att gälla till och med 1 november 2030, med tillhörande upplysningar.

Innan bygglovet har upphört att gälla ska marken återställas i ursprungligt skick alternativt enligt inlämnad avvecklingsplan.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet är 89 900 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 62 000 kronor.
- Totalt 151 900 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1 och S3.

Vad händer nu?

Du har fått lov men får inte påbörja åtgärden förrän du har fått ett startbesked. Innan du får startbesked ska du ha tekniskt samråd med bygglovenheten där vi går igenom projektet och alla tekniska handlingar. Med detta beslut får du en kallelse till tekniskt samråd.

Granskad av PERSUN



Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av idrottshall för padeltennis till och med 2030-11-01. Byggnaden upptar 2 262 m² byggnadsarea och ca 2 960 bruttoarea. Idrottshallen får en totalhöjd på 12,13 meter vilket innebär att byggnadens totalhöjd är +46,0 meter över nollplanet. Fasader utförs med parocement i kulör motsvarande faluröd S 4550-Y70R. Tak beläggs med pansargrå papp. På fasad mot väster, norr och söder monteras fasadskyltar.

Byggnaden ska rymma åtta padelbanor, gym, läktare, konferensrum, lounge etc. I entrén kommer en restaurang att finnas med målsättning att servera frukost, lunch och middag. Det kommer erbjudas exempelvis vanlig ströbokning, seriespel, ungdoms och vuxenträning, privatlektioner, företagsevenemang med konferens/padelträning och servering, lokala, nationella och internationella ungdoms- och vuxentävlingar. Det kommer finnas behandlingsrum för till exempel naprapater eller massörer.

Verksamheten kommer att sysselsätta padeltränare, platschef med personal för butik, personliga tränare för gym, naprapater, fastighetsskötare och städare. Sammantaget kommer det arbeta ca 25-30 personer i verksamheten inklusive restaurang.

Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Den nya bebyggelsen bildar en utökning av befintligt handelsområde.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 556. Bestämmelserna innebär bland annat att aktuell fastighet är avsedd för småindustri, kontor och handel. Byggnadens totalhöjd i meter över nollplanet exkl. mindre byggnadsdelar får vara +46,0. Inom punktprickad område får marken inte bebyggas, dock får parkeringsplatser anordnas.

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras eller fördröjas inom kvartersmark.

Byggnadens fasadmaterial, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av olycka med farligt gods på länsväg 222, Värmdöleden. Byggnaden ska utformas som bullerskydd för bakomliggande bostadsbebyggelse.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden idrottsändamål avviker från detaljplanerna då den strider mot angiven markanvändning. I övrigt uppförs byggnaden helt planenlig. Murar placeras på mark som inte får bebyggas.

Remissyttrande

Ärendet har remitterats till trafikenheten, Nacka vatten och avfall och enheten drift offentlig utemiljö.

Nacka vatten och avfall har bland annat anfört följande: Sökande behöver komplettera med fraktioner. matavfall och förpackningar behöver sorteras. Det behöver inte ritas ut men det ska framgå av ansökan, t.ex. i textform. Sökande har kompletterat ansökan och avfall har inget att erinra på förslaget.

Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö har lämnat följande synpunkter:



Området runt fastigheten där paddelhallen anläggs är allmän plats enligt detaljplanen. Förslaget innebär att höjdskillnaden mellan fastighet och allmän plats naturmark tas upp genom anläggande av slänter på naturmarken. Enheterna anser att detta ej är acceptabelt och att förslaget nyttjande av allmän plats av en enskild fastighetsägare strider mot syftet i detaljplanen. Höjdskillnaderna ska tas upp inom fastigheten.

Dagvatten

Föreslagen släntning innebär att dagvattenhantering görs utanför fastigheten. Enheterna anser att dagvattnet ska tas om hand om inom fastigheten.

Summering

Enheterna anser att ett nytt förslag utifrån ovanstående punkter behöver tas fram för projektet. Kompletterande underlag kring bland annat hur leveranser till restaurangen ska ske behöver också göras d.v.s. sökande måste redovisa hur leverans- och sophämtningsfordon kan åka till vändplan och vända där. De föreslagna slänter är så branta att ett staket bör sättas upp i tomtgräns om bygglov beviljas.

Ärendet har kompletterats med vändradie och trafikenheter har meddelat att Nacka vatten och avfall behöver godkänna att det går att vända med sopbil. Se avfalls remissvar ovan.

Yttrande

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökande har i samband med ansökan upprättat en riskutredning vid exploatering nära transportled för farligt gods. Trafikverket har tagit del av upprättad riskutredning. Trafikverket bedömer att samtliga föreslagna skyddsåtgärder ska vara ett krav för att det tidsbegränsade bygglov ska medges. Om samtliga åtgärds punkter i riskutredningen beaktas har Trafikverket inget att erinra mot att bygglov ges.

Skäl till beslut

Av 9 kap 33 § plan- och bygglagen framgår att tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap 30-32 a §§ plan- och bygglagen om åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget.

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges krävs att åtgärden avser ett behov som verkligen är tillfälligt (se RÅ 1994 ref. 13 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 januari 2014 i mål nr P 7678-13). Det är inte tillräckligt att ansökan endast avser en begränsad period.

Av ordalydelsen i bestämmelsen i 9 kap. 33 § plan- och bygglagen samt av förarbetena framgår därmed att det inte är möjligt att ge ett tidsbegränsat lov för en åtgärd som uppfyller alla förutsättningar för ett permanent lov. Förutsättningar för att ge ett permanent lov för byggnaden finns inte eftersom fastigheten är avsedd för småindustri, handel och kontor.



Sökande har motiverat det tillfälliga behovet under en begränsad period bl.a. genom att två pågående planarbeten, Myrsjö sportcentrum och Idrottshallar vid Ektorpsvägen, kan möjliggöra för en permanent placering av den aktuella verksamheten. Det finns även ytterligare initiativ som på sikt, inom ramen för tiden för det tidsbegränsade lovet, kan medge ytterligare byggrätter för idrottsverksamheter, däribland padel.

Detaljplanen för Myrsjö sportcentrum har antagits och ligger för närvarande överklagad hos Mark- och miljödomstolen. Detaljplanen är flexibelt utformad och kommer att möjliggöra flera olika typer av idrottsverksamhet. Detaljplaneförslaget för Idrottshallar vid Ektorpsvägen är inne i granskningsskedet. Syftet med planarbetet är att möjliggöra för idrottsverksamhet väster om Ektorpsvägen och norr om väg 222 (Värmdöleden). Utöver en tennis- och padelhall prövas möjligheten att etablera två ishallar inom planområdet. Planområdet angränsar i nordväst till Nyckelvikens naturreservat.

Omständigheterna måste också vara sådana att åtgärdens provisoriska karaktär, med hänsyn till dess syfte och de tekniska och ekonomiska möjligheterna att återgå till ett planenligt användningssätt, framstår som reell (jfr RÅ 1998 not. 92 och Mark- och miljööverdomstolens domar i målen nr P 3676-13 och P 6220-13).

Byggnaden kommer utformas som en konventionell industrihall i syfte att kunna användas för både industri, handel och kontor eller kombinationer av dessa användningsområden. På så vis kommer byggnaden lätt kunna ställas om efter det tidsbegränsade bygglovet utgång. Kravet på att det ska vara möjligt att återställa platsen utgör därför inget hinder mot att meddela ett tidsbegränsat bygglov.

Nämnden bedömer att de åtgärder som sökande har redovisat är tillräckligt konkreta för att visa att ett alternativ för en framtida lösning finns. Det finns inte heller skäl att ifrågasätta åtgärdens provisoriska karaktär med hänsyn till de tekniska och ekonomiska förutsättningarna att återgå till ett planenligt användningssätt. Behovet av åtgärden får därmed anses vara tillfälligt på den aktuella platsen.

Fastigheten är kuperad och förslaget visar att markslänter placeras på kommunens mark, utanför egen fastighetsgräns. Detaljplanen visar samtidigt ett snävt tilltaget område mellan den byggbara delen av fastigheten och kommunens mark. Området har dessutom markerats med prickad mark, mark som inte får bebyggas. För att möjliggöra byggnation på platsen skulle höga murar behöva byggas runt hela fastigheten. Vid en avvägning mellan att placera upp till tre-fyra meter höga murar på prickad mark eller att ordna slänter utanför egen fastighetsgräns bedömer nämnden utifrån lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan slänter utanför fastighetsgräns. Sökande ansvarar själva att ta kontakt med berörd enhet för att få de tillstånd som krävs för att kunna placera slänterna på kommunens mark.

Med stöd av det som framkommit ovan och då en avvägning gjorts mellan de intressen som talar för åtgärden och för de motstående allmänna och andra intressen som skyddas av plan- och bygglagen eller annan lagstiftning bedömer nämnden att det finns förutsättningar för att bevilja ett tidsbegränsat bygglov för den ansökta åtgärden. Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer 9 kap. 33 § plan- och bygglagen och ger därför tidsbegränsat bygglov för idrottshall till och med den 1 november 2030.

**Bygglövenheten**

Johanna Åhs

Handläggare

Maria Melcher

Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA