



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-01-12
Reviderad 2022-01-19

B 2021-001276

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

NEGLINGE 15:1 (BYVÄGEN 54)

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tälthall för padelbanor till och med 26 januari 2027

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tälthall för padel och anläggande av parkeringsplatser ges med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900) och gäller till och med 26 januari 2027, med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Innan bygglovet har upphört att gälla ska marken återställas i ursprungligt skick.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Jörgen Trollmo med behörighetsnummer SC0585-12 som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglov för tälthall är 33 390 kronor,
- avgiften för bygglov för parkeringsplatser är 2 835 kronor,
- avgiften för marklov är 2 835 kronor,
- avgiften för rivning är 1 260 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 25 200 kronor,
- avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 305 kronor,
- totalt 72 825 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S7 och S9.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om tidsbegränsat bygglov, till och med den 26 januari 2027, för nybyggnad av en tälthall som inrymmer två padelbanor samt anläggande av nio

Granskad av HAMHER



parkeringsplatser. Byggnaden upptar 736 m² byggnadsarea och har en nockhöjd på 10,5 meter. Ansökan innebar tidigare enbart anläggande av två padelbanor men ändrades av sökanden den 24 november 2021 till att omfatta en tälthall för padelbanor. Med ändringen justerades också åtgärdens placering genom en förflyttning österut på fastigheten.

Ansökan omfattar också rivning av ett befintligt garage.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 191. Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändningen ska vara för allmänt ändamål.

Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen så tälthallen placeras på mark som är avsedd för allmänt ändamål och då del av hallen placeras på mark som inte får bebyggas.

Kulturmiljövärden

Marken där byggnaden placeras omfattas inte av något skydd i detaljplan eller i kulturmiljöprogrammet. Platsen angränsar till Neglinge gård som omfattas av kulturmiljöprogrammet, liksom det intilliggande före detta kommunalhuset.

Fornminne

Platsen där tälthallen placeras är markerad som mark som kan innehålla fornminnen. Fornminnen skyddas enligt kulturminneslagen (1988:950). Sökanden är ansvarig för att inhämta erforderliga tillstånd enligt kulturminneslagen.

Yttrande

Ansökan har skickats till grannar vid ursprungsansökan samt efter ändringen av ansökan den 24 november 2021. Ansökan har också kungjorts i Dagens Nyheter. En stor mängd yttranden har skickats in från bland annat grannar och närboende. Återkommande i yttrandena är bland annat att:

- verksamheten inte bör placeras så nära Neglinge gård
- Slingerstigen som går genom Neglinge gård kommer att bli hårt trafikerad
- buller från padelbanor innebär olägenhet för intilliggande bostäder och verksamheter
- det finns för få parkeringsplatser i området
- tältet innebär en förfylning av miljön invid Neglinge gård och det f d kommunalhuset
- verksamheten innebär ökad trafik
- det är positivt att det anläggs fler padelbanor.

Yttrandena finns i sin helhet i bilaga sju.

Sökanden har inkommit med en bullerutredning som redovisar bullervärden från padelbanorna innan ansökan ändrades till att omfatta en tälthall och justerad placering österut. Utredningen redovisar en maximal ljudnivå på 60-65 dBA två meter över mark mot fasad mot det intilliggande f d kommunalhuset söder om verksamheten som idag inrymmer olika verksamheter. För den intilliggande förskolan väster om verksamheten redovisas en maximal ljudnivå på 55-60 dBA två meter över mark mot fasad och mot förskolegården. Mot fasader på de närmaste bostäderna är den maximala ljudnivån 40-45 dBA två meter över mark.



Miljöenheten har yttrat att enligt sökandens bullerutredning för beräkning av externt buller från paddelbanor är de maximala bullernivåerna från padelbanan på förskolegården mellan 55-60 dBA. Detta uppfyller Boverkets samt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på förskolegårdar. Ekvivalent ljudnivå bedöms enligt bullerutredningen följa riktlinjerna.

Utbildningsenheten har yttrat att verksamheten inte får innebära störning med buller för förskolan.

Skäl till beslut

Av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen framgår att tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kapitlet 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. 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).

Av ordalydelsen i bestämmelsen i 9 kapitlet 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. Nämnden bedömer att det saknas förutsättningar för att ge ett permanent lov för nybyggnad av tälthall med padelverksamhet då platsen är avsedd för annan markanvändning.

Sökande har motiverat det tillfälliga behovet av verksamheten på platsen genom att skicka in ett avtal som visar på att verksamheten kommer att fortsätta på en fastighet i Vallentuna då tiden för lovet löpt ut.

Byggnaden utformas som ett enkelt väderskydd som lätt kan nedmonteras efter att lovet löpt ut. De markförändringar och parkeringsplatser som görs på platsen bedöms vara lätta att återställa. Kravet på att det ska vara möjligt att återställa platsen utgör därför inget hinder mot att meddela ett tidsbegränsat bygglov.

Verksamheten i byggnaden bedöms inte innebära bullerproblematik för intilliggande bostäder och verksamheter. Den bullerutredning som sökande skickat in och som redovisar att verksamheten klarar bullerkraven är gjord innan ansökan omfattade tälthallen. Med en tälthall kommer bullernivåerna att vara lägre då hallen får antas innebära en dämpande effekt på bullret från verksamheten. Dessutom kan hallen förses invändigt med bullerdämpande åtgärder om det skulle krävas. Nämndens bedömning är att verksamheten inte innebär betydande olägenhet för närboende

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.

Bygglovsenheten har varit på plats och gör bedömningen att garaget är möjligt att riva då det inte innehar några specifika värden och är i dåligt skick. Vidare utgör marken där tälthallen och parkeringen placeras idag gräsmatta och att återställa marken när tiden för lovet löper ut bedöms vara enkelt.

Verksamheten kommer att innebära mer trafik på Slingerstigen som går igenom Neglinge gård. Viss trafik till fastigheten sker redan idag på Slingerstigen, till exempel transporter till och från det f d kommunalhuset. Nämndens bedömning är att den utökade trafik som padelverksamheten innebär kan hanteras på den befintliga vägen.

Nämnden bedömer att åtgärden med tälthall för padelverksamhet och anläggande av parkeringsplatser uppfyller de krav som följer 9 kap. 33 § plan- och bygglagen och ger därför tidsbegränsat bygglov för åtgärderna till och med den 26 januari 2027. Vidare bedömer nämnden att rivningslov för garaget kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Villkor för lovet

Som villkor för bygglovet gäller att sökanden ska säkerställa att det finns tillstånd för åtgärden enligt kulturminneslagen om detta krävs. Sökanden är ansvarig för att kontakta länsstyrelsen. Villkoret ges med stöd av 9 kap. 40 § plan- och bygglagen.

Bygglovsenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Avvecklingsplan
4. Verksamhetsbeskrivning
5. Bullerutredning
6. Avtal för framtida placering av verksamheten
7. Yttranden från grannar/närboende
8. Yttranden interna
9. Foton på garaget som ska rivas

