

Datum: 2019-03-05
Handläggare: Josefin Persson
Direktr:
Diariernr: 2019.134 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Mejeriet 4, Tidsbegränsat bygglov, Ändrad användning av industrilokal

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 24 augusti 2018 och avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industrihall till sporthall. Ytan som avses få ändrad användning är cirka 1900 m². Ansökt tid är tio år.

Sökande avser starta en padelhall med fem banor samt en enklare reception och omklädningsrum. Banorna är 10 x 20 meter och monteras i betonggolvet. Utvändigt blir det en ny entré istället för en port.

För fastigheten gäller stadsplan A 458, *Stadsplan för Alingsås (del av Kristineholm)*, lagakraftvunnen 31 augusti 1981. Enligt bestämmelserna ska området användas för industriändamål. Sporthall innebär en avvikelse beträffande användningsområdet för platsen, vilket är industriändamål.

Kommunicering

Granskningsyttrande med förslag om avslag har skickats till sökande den 25 februari 2019. Sökande har meddelat 26 februari 2019 att de önskar få ärendet prövat. Sökande har den 27 februari 2019 inkommit med ett yttrande, se bilaga. Sammanfattningsvis framförs följande:

Intresset för padel är stort i staden och i dag finns närmaste spelmöjlighet i Göteborgsområdet och i Boråsområdet. Padelarenan har tillsammans med TB-gruppen en målsättning att hitta mark och bygga en ny hall i Alingsåsområdet och en realistisk målsättning är att kunna inviga en sådan senast år 2024. I väntan på det vill vi starta verksamheten och finner det lämpligt i lokalen på Mejerigatan 1 eftersom den står tom, är centralt placerad och lämplig för padel och idrottsverksamhet. Vi vill framhäva följande skäl till att bevilja vår ansökan om ett tidsbegränsat bygglov:

- *Behovet är endast tillfälligt. Vi planerar att inhysa verksamheten i en ny lokal senast år 2024. Att det kommer krävas några år för detta är för att vi behöver hitta lämplig mark att bygga på och som tillåter idrottsverksamhet.*
- *De flesta detaljplaner där man kan hitta passande tomter på är idag avsedda för industri. Vi ser gärna att kommunen engagerar sig i att ta fram mark med detaljplan som tillåter byggnation för inhysning av aktiviteter som den sökta.*
- *Det finns en tom och passande lokal som man kan nyttja redan nu.*
- *Föreslagen åtgärd är en kostnadseffektiv lösning som inte heller kräver stora ekonomiska insatser för att avveckla när den nya planerade anläggningen kan stå färdig.*
- *Ingen exteriör förändring och enkelt att återanpassa för industriverksamhet.*
- *Industriverksamheter vill ändå lokalanpassa för en framgångsrik verksamhet idag. Därför letar den typen av verksamheter ändå mark för att bygga en ny anläggning om är anpassad efter just deras verksamhet. När verksamheter likt mejeriet*

försvinner så bör kommunen vara öppna för tidsbegränsade verksamheter i dessa lokaler.

- *Miljöskäl. Redan idag spelar många Alingsåsare padel men tvingas åka till Borås eller Göteborg för att kunna spela.*
- *Alingsås borde inte skilja sig från andra städer. Det finns idag 35 anläggningar runt om i Sverige och de flesta har etablerats i f d industrilokaler, dvs bygglov har krävts. Vinsten för städerna är att tomma lokaler får verksamheter, vissa arbetstillfällen ges och invånarna ges fler träningsmöjligheter.*
- *Om det mot förmodan skulle visa sig att verksamheten inte skulle bära sig kan man utan att lida allt för stor skada avveckla den tillfälliga etableringen. Detta vinner alla på.*

Yttrande

Berörda grannar har inte hörts i ärendet. Detta med anledning av att samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden inte kan beviljas. Om Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning, behöver grannar höras innan bygglov kan beviljas.

Bedömning

Bestämmelser

I 9 kap 33 § PBL anges att för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, 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 §.

Motivering

Av 9 kap. 33 § PBL framgår att för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30 § får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Boverket anger följande angående tidsbegränsat bygglov;

”För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs det att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Detta har i rättspraxis tolkats som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär. Det är den sökande som ska visa på att åtgärden är av tillfällig karaktär.”

”Att en åtgärd ska ha en tillfällig karaktär betyder två saker. Dels betyder det att åtgärden i sig ska vara tillfällig. Det ska vara rimligt och realistiskt med hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna att avveckla åtgärden och återgå till ett planerligt användningssätt. Dels betyder det att åtgärden ska tillgodose ett tillfällig behov.”

”När det gäller tillfälligt behov så har det i praxis inte ansetts tillräckligt att åtgärden endast ska pågå under en begränsad tid eller att den är lätt att montera ner för att denna ska kunna sägas vara av tillfällig karaktär. Åtgärden behöver dessutom tillgodose ett behov som verkligen är tillfälligt. För att den sökande ska kunna visa på att åtgärden tillgodoser ett tillfälligt behov så behöver det finnas en konkret och realistisk alternativ lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet går ut. Detta är viktigt för att kunna bedöma

att behovet av den sökta åtgärden i framtiden kommer att upphöra. Enligt rättspraxis ska därför behovet av åtgärden vara tillfälligt för att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges.”

Sökande har i sin inlämnade beskrivning ankomstdaterad 7 februari 2019 angett att behovet är stort och uppfyller ett tillfälligt behov i avvaktan på att detaljplan tas fram som tillåter byggnation för inhyssning av aktiviteter som den sökta. Sökande anger vidare att detta behov upphör att vara tillfälligt när planer medger verksamheten på annat sätt.

Med denna skrivning bedömer samhällsbyggnadskontoret alltså att åtgärden inte är avsedd att pågå endast under en begränsad tid d.v.s. att behovet egentligen inte är tillfälligt, utan att behovet är permanent. Boverket anger specifikt att *”Ett tidsbegränsat bygglov ska inte användas för att undvika en planändring när det handlar om åtgärder av permanent karaktär som strider mot detaljplanen.”*

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs att den sökta åtgärden avser ett behov som verkligen är tillfälligt. Av sökandens projektbeskrivning framgår inte någon konkret och realistisk alternativ lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet går ut.

Att sökande i skrivelse ankomstdaterad 27 februari 2019 anger att de har en målsättning att hitta mark och bygga en ny hall i Alingsåsområdet med en målsättning att kunna inviga en sådan senast år 2024, bedöms inte som en konkret och realistisk alternativ lösning för hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade bygglovet går ut.

I mål P P 7678-13 (2014-01-24) gällde frågan att uppföra en återvinningsstation på allmän plats. Sökande hade anfört att den ansökta åtgärden är en tillfällig placering i avvaktan på att en mer permanent plats påträffas, att det är ansträngt att hitta en permanent plats i området samt att de fortsätter sin dialog kring detta med kommunen som privata markägare. Med motiveringen att det i beviljat lov som kommunen lämnat saknades uppgifter som visar att det fanns en konkret plan för framtiden, innebärande att man på långsiktigt sätt tillgodoser behovet av återvinningsstationer i området ansåg mark- och miljödomstolen att den ansökta åtgärden avsåg ett behov som istället framstår som beständigt över tid. Sammanfattningsvis förelåg alltså inte förutsättningar att meddela tidsbegränsat bygglov. Bygglovsbeslutet upphävdes och ansökan om tidsbegränsat bygglov avlogs.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer med hänvisning till ovan rättsfall att åtgärden inte kan anses vara avsedd att pågå endast under en begränsad tid. Det föreligger därmed inte förutsättningar att meddela tidsbegränsat bygglov.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industrilokal till sporthall på fastigheten Mejeriet 4. Detta då det inte föreligger förutsättningar att meddela tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 §, plan- och bygglagen.

Upplysningar

Avgift för avslag tas ut med 16 812 kronor. Faktura sänds separat.

Handlingar:

Ansökan
Nybyggnadskarta
Planritning
Fasadritningar (söder, öster, norr)
Planritning, befintligt utseende
Fasadritningar, befintligt utseende (söder, öster, norr)
Avvecklingsplan
Projektbeskrivning
Yttrande från sökande

Ankomstdaterad:

2018-08-24
2018-08-24
2018-08-24
2018-08-24
2018-08-24
2018-08-24
2018-10-03
2019-02-18
2019-02-27

Beslutet ska skickas till

Sökande, Akten

Tobias Andersson
Tf bygglovschef

Josefin Persson
Bygglovshandläggare