



Byggnadsnämnden

## **Fastighet: GYMNASIET 1 (RINKEBYVÄGEN 4) Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av padelbanor**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för uppförande av två padelbanor med öppenarea om 340 kvm. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört padelbanorna utan bygglov och startbesked. Förslaget är planstridigt i och med att glasväggar som klassificeras som plank placeras på området som i planen är prickmarkerat och inte får bebyggas. Planavvikelsen är liten. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 31b och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) att ge bygglov med liten avvikelse och startbesked i efterhand för uppförande av padelbanor.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 8 § plan och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra Bildningsförvaltningen organisationsnr 212000-0126 att betala en byggsanktionsavgift om 57 235 kronor.
3. Byggsanktionsavgiften ska enligt 11 kap. 61 § PBL betalas in till Danderyds kommun senast två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.
4. Installationen får tas i bruk.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa  
Bygglovarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för bygglovet är 17 100 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 57 235 kronor.

### **Bakgrund och beskrivning av ärendet**

Inom idrottsområde vid Danderyds gymnasium har det uppförts två padelbanor på två av fyra befintliga tennisbanor. Bildningsförvaltningen har inte sökt bygglov i god tro att padelbanor upptar samma yta som befintliga tennisbanor. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att uppförande av padelbanor kräver bygglov för att banorna är omgivna av fyra meter höga glasväggar som står på ett prickmarkerat område. Kontoret föreslog att fastighetsägare lämnar en rättelse av olovligt uppförd åtgärd. En ansökan om bygglov i efterhand har inlämnats.

Ansökan avser ändrad funktion av befintlig tennisbana till padelbanor. Nyinstallerade väggar för två padelbanor skapar en ny öppenarea om 430 kvm. Glasväggarnas längd är totalt 116 meter. Padelbanornas läge är identiskt med tennisbanornas plats. Marken som glasväggarna upptar är i planen prickmarkerad och placeringen är därmed planstridig.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S383D och D16 med beteckning Y för idrottsändamål. Det pågår ett planarbete på fastigheten som för närvarande har avstannat. Kommunens övergripande planeringsförutsättningar har förändrats sedan programuppdraget gavs. Kontoret har bedömt att omvandling av tennisbanor till padelbanor inte kan påverka kommande programarbete negativt.

### **Yttrande och remisser**

Berörda grannar och tekniska kontoret har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen erinran har inkommit. Tekniska kontoret begärde förtydligande beträffande banornas ytor med avseende på dagvattenavrinning.

Enligt bildningsförvaltningens var ytan där padelbanorna anlagts hårdgjord redan när tennisbanorna var anlagda, av plexi pave och asfalt som var genomsläppliga. Sökanden har anlagt en öppen asfalt som är genomsläpplig för dagvatten så att ytan är bättre dränerad nu än tidigare.

Konstgräset har endast en sand infill och innehåller inga granulater som är en mikroplast. Bildningsförvaltningens bedömning är att volymen av dagvatten kommer minska till omkringliggande ytor.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen. Enligt 9 kap. 8 § PBL krävs bygglov för uppförande av anläggning som har fasta väggar. Miljö- och stadsbyggnadskontoret ska även göra en bedömning om placering på mark som inte får bebyggas kan ses som en liten avvikelse. Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

Padelbanorna har uppförts på två av fyra befintliga tennisbanor som enligt gällande plan ligger på prickmark vilket betyder att inga byggnader får uppföras där. Placering på prickmark innebär en avvikelse från gällande planen. Förslagets avvikelse från detaljplanen bedöms däremot som liten då platsen har tidigare används för snarlik funktion, dvs tennis.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Padelbanorna utfördes år 2020. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked. Avgiftens storlek fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut om avgift fattas enligt 9 kap. 1 § PBF. Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor. Byggsanktionen ska med stöd av 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare som även är den som fått fördel av överträdelsen.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap. 53a § PBL får dock byggsanktionen i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 31 b § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov med liten avvikelse i efterhand för uppförda padelbanor.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 57 235 kr.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Situationsplan 2022-03-07
- Illustration karta som visar placering på bef. tennisbanor 2021-11-30
- Sektion 2022-03-07
- Fasadritningar 2022-03-07
- Kontrollplan 2022-01-31
- Planritningar 2st 2022-03-07 och 2021-11-30
- Fasader/elevation av glasväggar 2021-11-30

#### Bilaga 1

Remissvar från tekniska kontoret med synpunkter avseende dagvattenhantering från tekniska kontoret inkom 2022-04-06

#### Bilaga 2

Svar från bildningsförvaltningen ang. dagvattenhantering inkom 2022-05-03

#### Bilaga 3

Beräkning av byggsanktionsavgift 2022-05-30

### **För lovet gäller följande:**

I detta ärende krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygglov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.
- Sakkunnighetsintyg om utförd lägeskontroll

Slutansökan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsten på vår webbsida [www.danderyd.se/komplettera-infor-slutbesked](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-slutbesked)

### **Upplysningar**

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Bygglov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

---

#### Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar
- tekniska kontoret

#### Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen)

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan)