



§ 98

Tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2028-02-13 för ändrad användning av kontor till skola på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-134

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2028-02-13 för ändrad användning av kontor till skola på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Kontrollansvarig

Anmäld kontrollansvarig Peter Löfgren godkännes.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 25 323 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49. Tidsfristen för handläggningen startade 2019-03-15 och beslut fattades 2019-05-28 vilket innebär att tidsfristen har överskridits med fyra dagar. Avgiften för beslut om bygglov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med en femtedel. Faktura skickas separat.

Rätt att överklaga

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

Villkor för byggstart

Lovet innebär ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan miljö- och byggnadsnämnden har meddelat skriftligt startbesked enligt 10 kap. 23–24 §§ PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Martin Pantzare, tel: 0920-45 57 12 eller martin.pantzare@lulea.se för bokning av tid.

Om byggnadsarbetena påbörjas innan startbesked meddelats ska en byggsanktionsavgift ta ut enligt 11 kap. 51 § PBL.



Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2028-02-13 för ändrad användning av kontor till skola på fastigheten Xxxxx XX. Lokalerna har en total bruttoarea om ca. 540 m² och ligger i entréplan från Xxxxx.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde och är ansluten till kommunalt VA.

Sökande har lämnat in en verksamhetsbeskrivning med tillhörande behovsutredning som anger att lokalerna ska nyttjas av Nya Läroverket som avser etablera ett gymnasium med ett 40-tal elever och 4–5 anställda. Lokalerna är avsedda att användas under en begränsad tid för att etablera verksamheten samtidigt som de arbetar för att hitta permanenta lokaler som möjliggör att verksamheten kan expandera (se bilaga).

Fastigheten ligger inom detaljplan A373 som begränsar användningen till handelsändamål. Den sökta åtgärden innebär därmed en avvikelse från denna planbestämmelse.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har kommit in från avdelning stadsplanering och sektion miljö som bland annat anmärker på trafiksituationen, friytor samt rumshöjder (se bilaga).

Sökande har tagit del av inkomna synpunkter och hänvisar tillbaka till den inlämnade verksamhetsbeskrivningen och behovsutredningen (se bilaga).

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2028-02-13 för ändrad användning av kontor till skola på fastigheten Xxxxx XX.

Sammanträdet

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer avdelning miljö och byggs förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsmotivering

Trafikmässigt kan antas att en majoritet av eleverna kommer att nyttja lokaltrafiken till och från skolan då det finns goda förbindelser till bussarna längs Smedjegatan. Verksamhetens upptagningsområde är även begränsad i centrala staden vilket ytterligare talar för att lokaltrafiken kommer att nyttjas i



stor utsträckning. För de som avser att ta sig till fastigheten på annat sätt finns parkeringsplatser längs framförallt Xxxxx, Xxxxx och Xxxxx som kan tillgodose det behovet.

Sett till verksamhetens karaktär bedömer avledning miljö och bygg att föreslagen åtgärd är lämplig med hänsyn till de krav som ställs i 2 kap. 6 § PBL om trafikförsörjning och en god trafikmiljö.

I 8 kap. 9 § PBL andra stycket anges det:

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Boverkets allmänna råd (2015:1) preciserar detta och anger:

För gymnasieskolor bör friytan placeras och ordnas på ett sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov.

Avdelning miljö och bygg har konstaterat att behovet av friytor i huvudsak kommer att bestå av tillgången till utevistelse och inte för lek baserat på verksamhetens karaktär. Tillgången till friytor är begränsad på den aktuella fastigheten vilket medför att behovet får tillgodoses genom närheten till närliggande allmänna platser. Kraven i 8 kap. 9 § PBL bedöms därmed uppfyllas.

I 8 kap. 4 § PBL anges det att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskraven som är väsentliga i frågan om skydd mot hygien, hälsa och miljö. Detta preciseras vidare i Boverkets byggregler som anger att rumshöjder i mindre undervisningslokaler avsedda för högst 16 personer ska vara minst 2,40 meter. Sökande har för lokalerna redovisat en rumshöjd om ca. 2,43 meter. En viss problematik kan uppstå i det centrala allrummet där det finns en sannolikhet att fler än 17 personer kommer vistas samtidigt men då det i huvudsak kommer att ske under raster och samlingar så är det av tillfällig karaktär. Avdelning miljö och bygg bedömer därmed att föreskrifterna gällande rumshöjd uppfylls.

Av 9 kap. 33 § PBL framgår att för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30 - 32a §§ PBL 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.

För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs 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. Med begreppet tillfällig karaktär innebär att åtgärden praktiskt och ekonomiskt ska vara rimlig att avveckla inom den närmsta tiden (prop. 2006/07:122 s. 53). Avdelning miljö och bygg bedömer med hänsyn till det praktiska och ekonomiska att det är rimligt att bedöma att åtgärden kan avvecklas inom den avsedda tiden.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att den eventuella störning som åtgärden kan medföra bör kunna accepteras av de närboende och utgör ingen betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

I ansökan har byggherren anmält Peter Löfgren som kontrollansvarig. Enligt Boverket är han certifierad kontrollansvarig t.o.m. 2021-09-14 och kan därmed godkännas enligt 10 kap. 9 § PBL.

Sammanfattningsvis bedömer avdelning miljö och bygg att friytorna som verksamheten har till förfogande och den trafiksituation som råder kring fastigheten uppfyller kraven i gällande lagstiftning. Rumshöjden som finns i lokalerna är även de tillräckliga och då övriga krav som ställs i 9 kap. 33 § PBL även uppfylls kan tidsbegränsat bygglov beviljas.

Upplysningar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Underrättelse om beslut skickas till berörda sakägare enligt 9 kap. 41 § PBL. Sökande uppmärksammas på att detta beslut får verkställas tidigast fyra veckor efter att kungörelsen i Post- och Inrikes Tidningar har genomförts enligt 9 kap. 42a § PBL.

Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar, BBR 26 och Boverkets konstruktionsregler, BFS 2011:10 med ändringar, EKS 10 ska följas.

Byggherren uppmärksammas på att byggnationer som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk enligt prop. 2017/18:240 sid. 13.

Byggherren ansvarar personligen för att kontrollen och genomförandet av åtgärden uppfyller gällande krav enligt 10 kap. 5 § PBL.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas enligt 10 kap. 2 § PBL. Vid ändring av beviljat bygglov ska nya ritningar lämnas in till miljö- och



byggnadsnämnden. Inga bygglovspliktiga ändringar får ske utan ett nytt beslut från miljö- och byggnadsnämnden.

När det tidsbegränsade bygglovets upphör att gälla ska användningen återgå till ursprunglig användning.

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 med säsongskaraktär.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vinner laga kraft.

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49).

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 250,40 kronor
- Tabell 3 Sakägartytrande 10st eller fler 6 988,80 kronor
- Tabell 14 Ändrad användning 18 083,52 kronor

Beslutsunderlag

- Situationsplan L-2019-134:2, 2019-01-16
- Planritning L-2019-134:10, 2019-02-01
- Verksamhetsbeskrivning L-2019-134:11, 2019-02-01
- Behovsutredning L-2019-134:20, 2019-03-15
- Yttrande från avdelning stadsplanering L-2019-134:19, 2019-03-12
- Yttrande från sektion miljö L-2019-134:21, 2019-03-19

Bilaga

Inför tekniskt samråd

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx