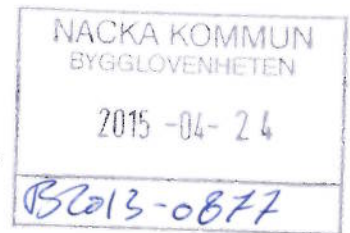


Till

Vikdalens Förskola Föräldrakooperativ

Lidingö 2015-04-17



Yttrande inför ansökan till byggnadsnämnden i Nacka kommun om permanent bygglov för användning av byggnad som förskola på fastigheten Sicklaön 380:6, med adress Järlastigen 1, Nacka kommun

På begäran av Vikdalens Förskola Föräldrakooperativ får undertecknad, Stefan Molander, SM Byggrätt AB, avge yttrande i ett pågående bygglovsärende vid byggnadsnämnden i Nacka kommun. Frågan gäller i vilken utsträckning som tillgänglighetskraven i PBL blir tillämpliga i detta ärende, som avser permanent användning som förskola av en byggnad som under c:a 20 år har använts som förskola med stöd av tidsbegränsade bygglov. Jag har tagit del av en tillgänglighetsutredning daterad 2013-03-11 av May-Britt Rolén som kommunen enligt uppgift har låtit inhämta.

Kort bakgrund

Först några ord om min bakgrund. Jag var verksam som domare 1965-1975, varav en period i fastighetsdomstol. I egenskap av sakkunnig vid dåvarande Bostadsdepartementet 1975-1985 medverkade jag i förarbetena till PBL. Åren 1986-2001 var jag bolagsjurist hos NCC AB. Har numera egen verksamhet med rådgivning och utbildning inom bygg- och entreprenadjuridik. I egenskap av särskild utredare avlämnade jag Byggprocessutredningens betänkande SOU 2008:68 Bygg – helt enkelt! som kom att ligga till grund för 2011 års PBL. Är en av medförfattarna till Didón mfl. Kommentarer till PBL på Norstedts förlag.

Författningar

Ansökan avser ändrad användning av byggnaden till permanent användning som förskola. Bygglovplikten i sådant avseende regleras i 9 kap. 2 § PBL där det heter bl.a.: "Det krävs bygglov för ----"

3. Annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att

a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för --- ”

Redan av denna lagtext framgår alltså att ändrat användningssätt rent lagtekniskt utgör en form av ”ändring” av en byggnad. Detta bekräftas för övrigt i legaldefinitionen av begreppet ”ändring av en byggnad” i 1 kap. 4 § PBL, där detta begrepp definieras som ”en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads --- användningssätt--- ”

Bestämmelser om byggnadsverks utformning finns i 8 kap.1-3 §§ och bestämmelser om byggnadsverks tekniska egenskaper anges i 8 kap. 4-5 §§ PBL. I 8 kap. 1 § p. 3, som ska tillämpas vid bygglovsprövning, föreskrivs att en byggnad ska ”vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.” Samma lydelse återfinns i 8 kap. 4 § p. 8, som ligger till grund för den kontroll av tekniska egenskaper som sker under byggtiden med stöd av 10 kap. PBL.

Emellertid finns det i 8 kap. 6-8 §§ en del undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk. Enligt 8 kap. 7 § får både utformnings- och egenskapskraven anpassas och avsteg från kraven göras bl.a. vid ändring av en byggnad. När det gäller just tillgänglighetskraven finns en specialregel som i någon mån begränsar möjligheten att göra avsteg. Detta får dock ske ”om det med hänsyn till ändringens omfattning --- och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven”.

Ytterligare en spärr mot avsteg ligger i 8 kap. 7 § tredje stycket där det anges att möjligheten till avsteg inte gäller i fråga om sådana krav som alltid ska uppfyllas enligt forskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § PBL. Varken regeringen eller Boverket har dock utfärdat föreskrifter om krav som alltid ska uppfyllas.

I 3 kap. 23 § PBF (plan- och byggförordningen) har föreskrivits att man får anpassa och göra avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet med hänsyn till PBL:s bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad, t.ex. alltså väsentligt ändrat användningssätt, i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar. Här kommer man alltså in på den principen att man ska undvika att göra förstörande ingrepp i byggnader som

har ett särskilt värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Min bedömning

Inledningsvis kan jag konstatera att PBL och PBF medger att undantag görs från kraven på tillgänglighet och användbarhet och att byggnadsnämnden har att göra en samlad bedömning i varje enskilt ärende huruvida undantag bör göras och i vilken utsträckning. Tillämpliga regler medger i och för sig att undantag *kan* göras från samtliga de punkter som May-Britt Rolén har anmärkt på i den ovan nämnda tillgänglighetsutredningen.

Det är inte min uppgift att här exakt peka ut vilka konkreta undantag som bör göras från nybyggnadskraven när det permanenta bygglovets ska prövas. Jag vill inskränka mig till att peka på några omständigheter som rimligen bör beaktas av byggnadsnämnden.

Byggnaden har använts som förskola under en lång tid utan att några tillgänglighetskrav har aktualiserats, vare sig av myndighet eller som en konsekvens av själva verksamheten. Det är fråga om en sekelskiftesvilla i två plan med ytterst begränsade möjligheter till byggnadstekniska förändringar. Tillfart kan inte ske med bil, utan man kan nå byggnaden endast gående. Byggnaden ligger på en sluttningsomt, något som ytterligare försvårar tillträdet. Enligt uppgift ligger fastigheten i ett villaområde med särskild bevarandekaraktär och således har byggnaden ett särskilt bevarandevärde, vilket innebär att man ska undvika att göra förvanskande ingrepp. Sökanden är en ideell organisation som driver en ganska liten verksamhet utan vinstsyfte och därmed utan självklara finansieringsmöjligheter.

Det ligger, som sagt, utanför min bedömning att göra några mer precisa uttalanden inför myndighetsprövningen, men det lär ligga nära till hands att göra avkall på kraven på hiss, ramper, anpassning av toaletter och liknande. Kanhända bör man rentav helt avstå från att tillämpa nybyggnadskraven på föräldrakooperativets förskola.

Lidingö som ovan.

Stefan Molander

SM Byggrätt AB