



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-09-04

B 2013-000877

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 380:6 Järlastigen 3**Ansökan om bygglov för ändrad användning av bostad till förskola****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av bostad till förskola

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Vikdalens Barn organisationsnummer 76 96 01-0144 c/o [personuppgift borttagen] Nacka att upphöra med förskoleverksamheten senast sex månader från den dag då beslutet vunnit laga kraft. Föreläggandet förenas med ett vite på 300 000 kr.

Nämnden tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för ärendet är 5400 kronor

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ändrad användning av bostad till förskola. Fastigheten är bebyggd med en äldre tvåvåningsbyggnad med källare. Tomten är starkt sluttande från norr till söder. Det saknas bilväg fram till fastigheten. Förskoleverksamhet pågår för ca 20 barn.

Planföresättningar och kulturmiljövården

För fastigheten gäller stadsplan 357 och detaljplan 104 (gångväg) samt Dp 543.

Bestämmelserna medger friliggande bostäder (utformning med hänsyn till områdets karaktär). Dp 543 som vann laga kraft 30 september 2013 har en tillkommande bestämmelse S – förskola som medger förskoleverksamhet.

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp.

Yttranden

Miljöenheten och Trafikenheten har inte beretts möjlighet att yttra sig i ärendet.

Kommunantikvarien har yttrat sig i ärendet. Sammanfattningsvis konstateras i yttrandet att även om byggnaden har genomgått vissa förändringar har den ett kulturhistoriskt värde som ett exempel på Vikdalens äldsta villabebyggelse. Bilaga c.

Granskad av
PERSUN



Sökanden har lämnat in ett utlåtande av en sakkunnig tillgänglighet, Hans Örnhall. I sammanfattningen nämns bland annat att ”det förefaller varken rimligt eller motiverat att utföra åtgärder såsom installation av hiss etc med hänsyn till byggnadens storlek, byggnadssätt, topografisk placering och kostnaderna för sådana åtgärder.” Bilaga d.

Sökanden har lämnat in ett utlåtande av en sakkunnig tillgänglighet, Stefan Molander. I sammanfattningen nämns bland annat att ”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” ”Kanhända bör man rentav helt avstå från att tillämpa nybyggnadskraven på föräldrakooperativets förskola”. Bilaga e.

Tidigare beslut

Nämnden har beviljat bygglov för tillfällig åtgärd som förskola 4 maj 1995.

Nämnden har beviljat bygglov för tillfällig åtgärd som förskola 27 december 2005 att gälla t o m 31 december 2010. Sammanlagt har tillfällig åtgärd medgetts för 15 år (1995-2010).

Tiden för det tidsbegränsade bygglovet har gått ut.

Motivering

Avslag bygglov

I 9 kap 30 § pkt 4 plan- och bygglagen framgår det att bygglov ska ges för en åtgärd inom detaljplan om åtgärden bland annat uppfyller de krav som följer av 8 kap 1 § plan- och bygglagen. Där säger man att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

En ändrad användning från bostad till förskola innebär att hela byggnaden betraktas som ändrad vilket innebär att tillgänglighetskraven gäller i hela byggnaden. Förskolor betraktas liksom övriga skolor som arbetslokaler som ska vara ändamålsenliga och uppfylla tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen.

Det finns möjligheter till avsteg från tillgänglighetskraven i 8 kap 1 § plan- och bygglagen, avstegen beskrivs i 8 kap 7 § plan- och bygglagen och 3 kap 23 § Plan och byggförordningen.

Avsteg får göras utifrån: varsamhetskravet och förvanskningförbudet. Och vid ombyggnad om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar eller om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning.

Av regeringens proposition 2009/10:170 framgår det att vid bygglovspliktiga ändringsåtgärder ska byggnadsnämnden göra en skälighetsbedömning, där kraven för nybyggnad ska vägas mot bland annat byggnadens förutsättningar och varsamhetskravet. Trots att Boverkets byggregler saknar föreskrifter om ändringar, brukar de krav som enligt byggreglerna gäller för nya byggnader vara en utgångspunkt för skälighetsbedömningen. Varsamhetskravet och de andra modifieringskriterierna (ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar) bör dock aldrig kunna leda till att kraven helt slopas. Fastighetsutvecklingsenheten har låtit ta fram en tillgänglighetsutredning för Vikdalens förskola benämnd granskning av tillgänglighet avseende: förskola och arbetslokaler. I den



utredningen pekar man på att följande aktuella åtgärder krävs ”utvändig hiss i hisshus med 3 stannplan, ca 30 meter ny bilinfartsväg, ny rwc samt diverse nya dörrar, tröskelborttagningar, kontrastmarkeringar samt ommålning i erforderlig omfattning”. Bilaga F.

Av ansökningshandlingarna framgår det att inga tillgänglighetsanpassningar föreslås eller görs.

I sakkunnighetsutlåtandena tillgänglighet ges inga förslag på tillgänglighetsanpassningar.

Inga åtgärder beträffande energihushållning och värmeisolering har redovisats.

Sammantaget bedömer bygglovsenheten att ansökan bör avslås med stöd av 9 kap 30 § pkt 4 plan- och bygglagen.

Föreläggande

Eftersom nämnden inte kan ge lov för ändrad användning från bostad till förskola och det tidsbegränsade bygglovet har gått ut finns det skäl för nämnden att förelägga verksamhetsutövaren om rättelse med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen.

Förskoleverksamheten ska upphöra senast sex månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft. Föreläggandet förenas med ett vite om 300 000 kr med stöd av 11 kap 37 § plan- och bygglagen.

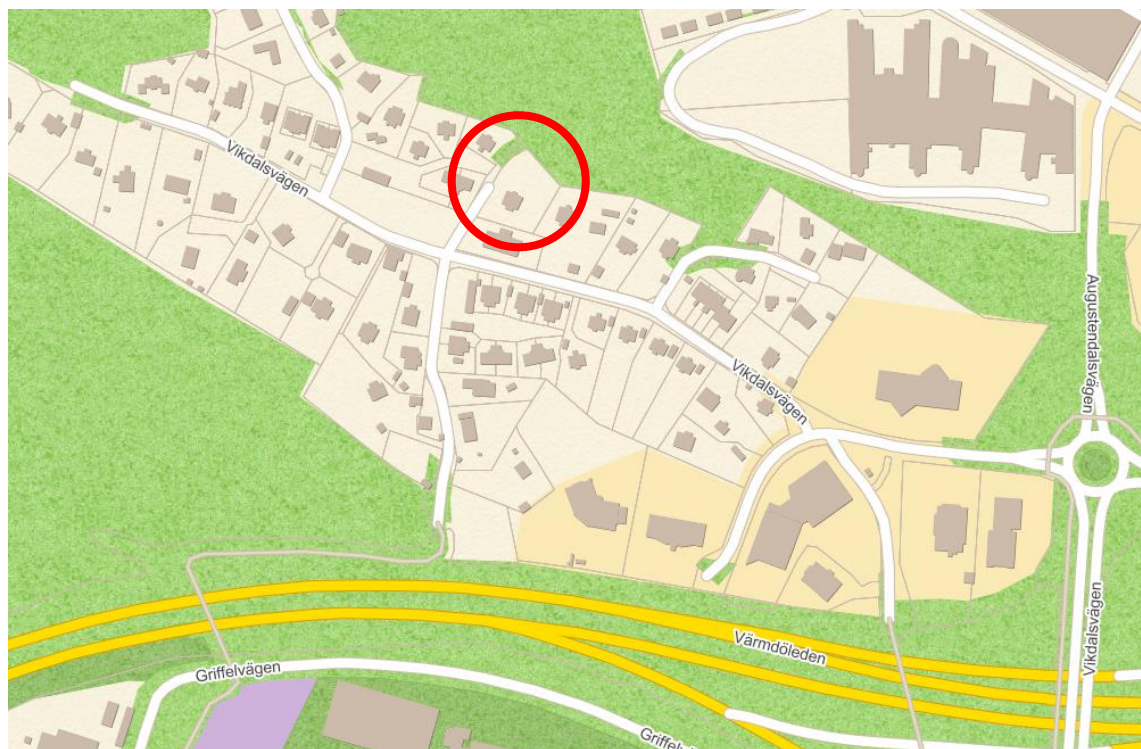
Bygglovsenheten

Jan Öström
handläggare

Bilagor

- b. Ritningar.
- c. Skrivelser och yttranden från sökanden
- d. Tillgänglighetsutredning
- e. Yttrande från kommunantikvarien.
- f. Utlåtande av sakkunnig tillgänglighet Stefan Molander.
- g. Utlåtande av sakkunnig tillgänglighet Hans Örnhall.

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet/byggnad.