



2020-08-24

Dnr: SBN 2020-000581

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: LERSKIFFERN 2 (ODLINGSVÄGEN 4)
Ärende: **Bygglov i efterhand för ändrad användning av bostad till förskola**
Sökande: Botkyrkabyggen AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för ändrad användning av bostad till förskola.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

Bygglovavgiften är 19 564 kronor.

För beslutet gäller

Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat startbesked och byggnaden får inte tas i bruk förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat slutbesked.

Åtgärden får inte påbörjas – trots att startbesked har getts – förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. *När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.*

Kontrollansvarig bedöms inte krävas i detta ärende enligt 10 kap 10§ Plan- och bygglagen.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap 43 § PBL.

Ansökan avser

Ansökan avser ändring av bostad till förskoleverksamhet i efterhand. Berörd byggnadsarea 129 m². Ändringen innebär även fasadändring genom fönster har bytts ut till dörr.

Bakgrund

Området där fastigheten är belägen ligger inom Storvretens sydvästra del. Norr om den aktuella byggnaden ligger handelsbyggnaden COOP med sin parkeringsyta.



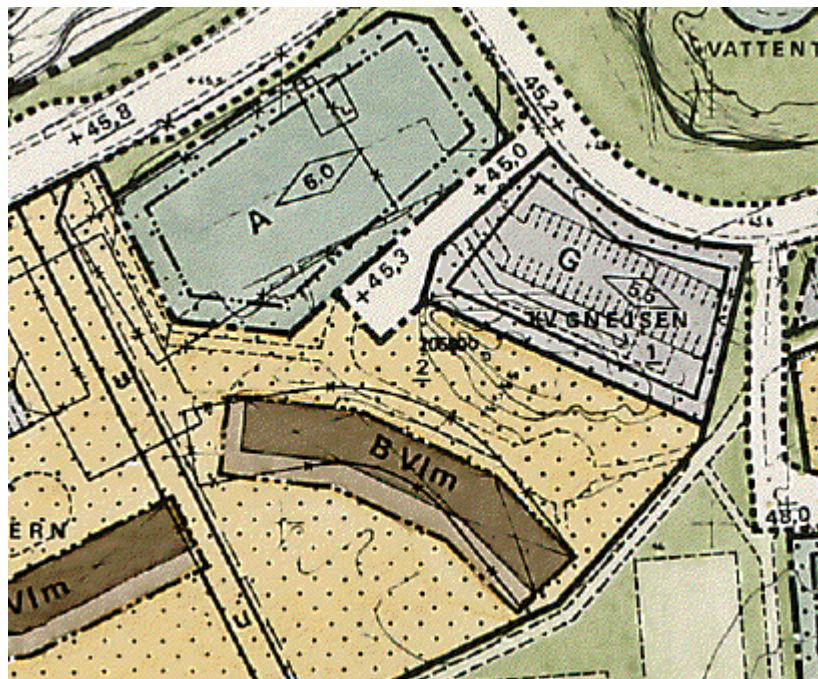
Mot gårdsidan finns en etablerad stor lekpark.

Verksamheten har pågått sedan år 2008. Vid genomgång av utbildningsförvaltningens kontrakt med verksamhetsutövaren har det uppdagats att bygglov saknas för ändrad användning från bostad till förskoleverksamhet.

Beslutsunderlag

Situationsplan	inkom 2020-07-13
Planritning	inkom 2020-07-13
Fasadritningar 2 st	inkom 2020-07-13

Planförhållande



För fastigheten gäller detaljplan 11-08-1, fastställd 1970-07-28.
Fastigheten ska användas för bostadsändamål och får bebyggas upp till sex våningar.

Yttranden från sakägare

Berörda grannfastigheter och den aktuella fastigheten har en och samma fastighetsägare vilket innebär att inget granneytrande har inhämtats.

Bedömning

Förslaget, bygglov i efterhand för ändrad användning av bostad till förskoleverksamhet, avviker från gällande detaljplan som anger att byggnaden ska användas för bostad.

I 9 kap 2 § 1 st 3a p PBL (2010:900) anges att bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

I propositionen förslag till ny plan och bygglag 1985/86:1 s 676 ff anges att när

det gäller kravet på väsentlighet kan med ledning av rättspraxis konstateras att kravet kan vara uppfyllt oberoende av om det är en stor eller liten del av byggnaden som tas i anspråk. Verksamhetens omfattning kan dock spela en viss roll. För att väsentlighetskravet skall vara uppfyllt krävs det också att den ändrade användningen inte är av en helt tillfällig karaktär. Det bör exempelvis inte krävas lov, om en bostadslägenhet tillfälligt tas i anspråk som kontor på en byggarbetsplats eller som valbyrå för ett parti inför ett val.

Den aktuella ytan har varit bostadslägenhet som ändrats under år 2008 till förskola. Bostaden är belägen på nedre botten av fastigheten där verksamheten anses lämplig. Verksamheten innebär en småskalig verksamhet då ytan för verksamheten är begränsad. Verksamheten kommer att bidra till komplement till barnomsorgen på området. Ingen efterfrågan av lägenheten har varit då den är på gatunivå och ej attraktiv på bostadsmarknaden.

Verksamheten har funnits i byggnaden mer än 10 år vilket innebär att den ändrad användningen är preskriberat. Förvaltningens bedömning att sanktionsavgift och rättelseförreläggande inte är aktuellt och därför inte något tillsynsärende har startats.

Enligt förarbetena till 9 kap. 31 b § PBL (prop. 2010/11:63 s. 50 f.) har någon ändring avseende innebörden av bestämmelsen om liten avvikelser i PBL jämförd med innebörden av bestämmelsen om mindre avvikelser i 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL inte varit åsyftad, varför ledning kan tas av tidigare förarbeten och praxis vid bedömningen av om en avvikelse är liten. Av förarbetena till 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 713 f.) framgår att bestämmelsen inte avsågs att tillämpas om någon ville använda marken för ett i planen icke avsett syfte.

Högsta förvaltningsdomstolen har därefter, i rättsfallet RÅ 2002 ref. 63, med stöd av vad som angivits i en senare proposition (prop. 1989/90:37 s. 51 ff.) godtagit att bestämmelsen om mindre avvikelser kan tillämpas även när avvikelser består i att marken ska användas för ett i planen icke avsett ändamål, om den lovsökta åtgärden avser ett allmännyttigt ändamål.

Enligt 9 kap. 31 b § 2 PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får, enligt 9 kap. 31 c § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Denna ansökan avser bygglov för ändring av bostad till förskola. För fastigheten där förskolan finns gäller en detaljplan fastställd 1970-07-28. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer enligt utredningen ovan, att den ändrade användningen kan medges som en mindre avvikelse från detaljplan med stöd av 9 kap 31b § Plan- och bygglagen.

Föreliggande förslag avseende bygglov för ändrad användning av bostad är lämplig för ändamålet och tillgänglig för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. Förslaget uppfyller därmed kraven i 8 kap. 1, 2 §§ PBL.

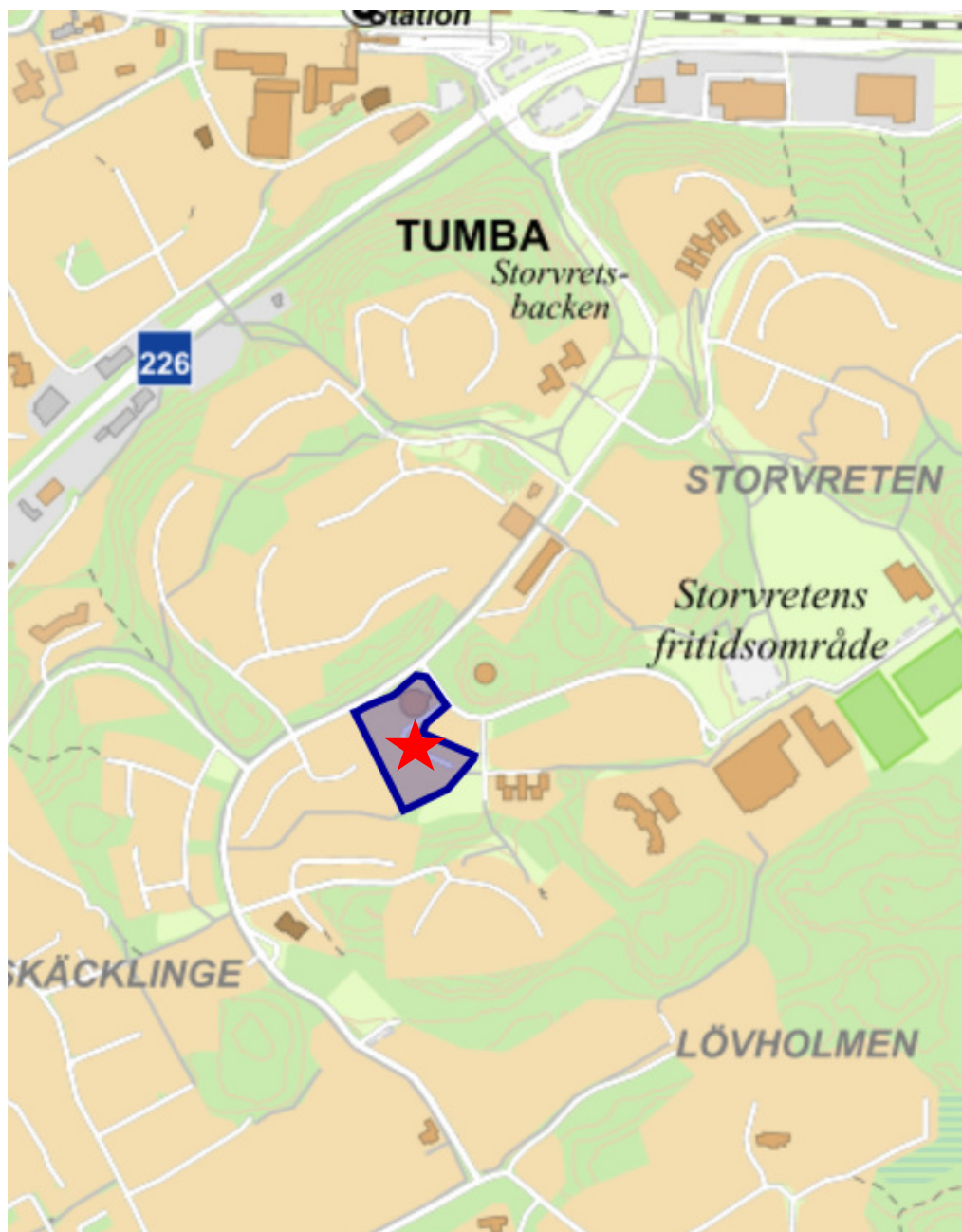
Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för ändrad användning av bostad till förskola kan beviljas på fastigheten LERSKIFFERN 2 (ODLINGSVÄGEN 4).

Annelie Fager
Bygglovchef

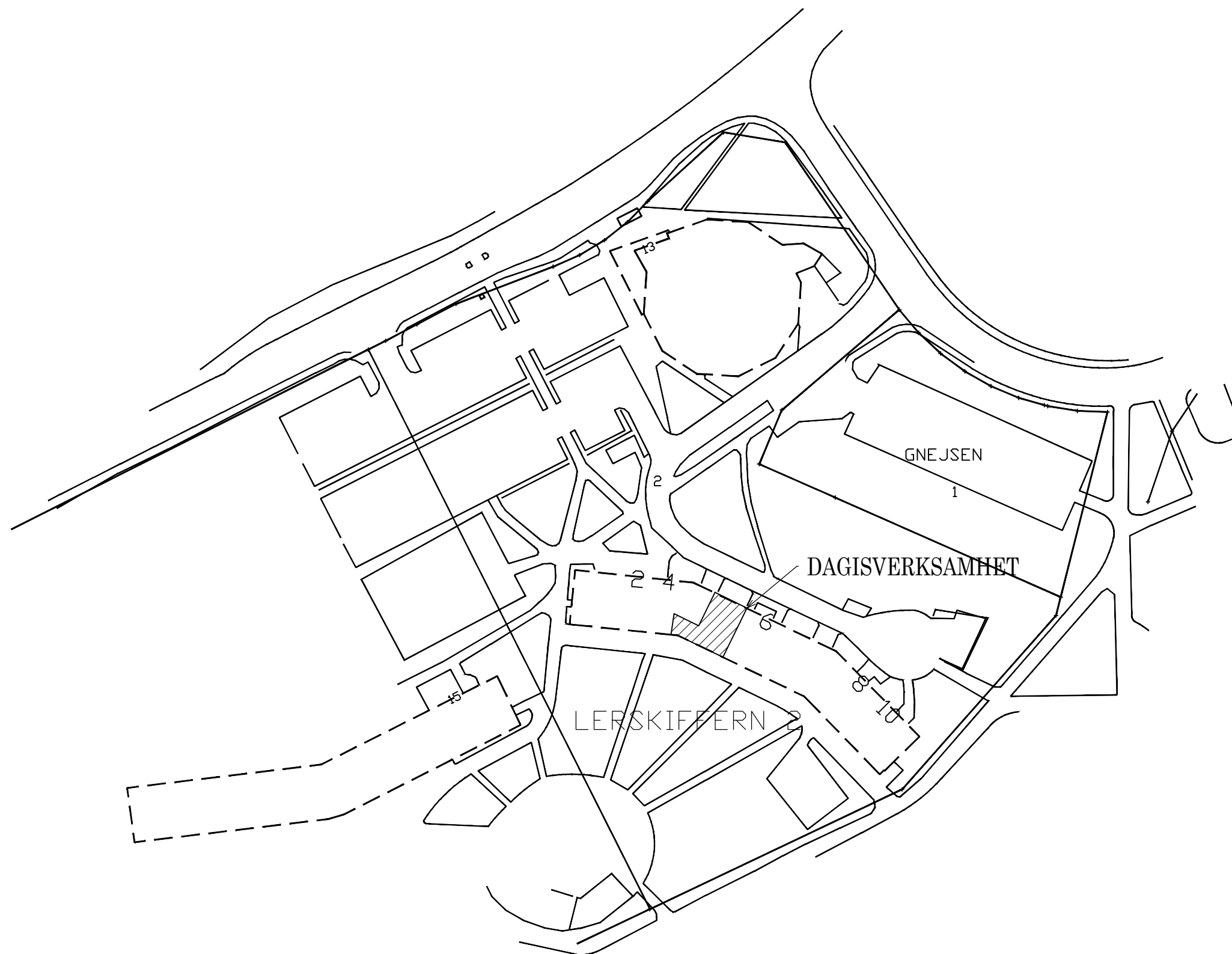
Katarina Balog
Bygglovhandläggare


Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag






SITUATIONSPLAN

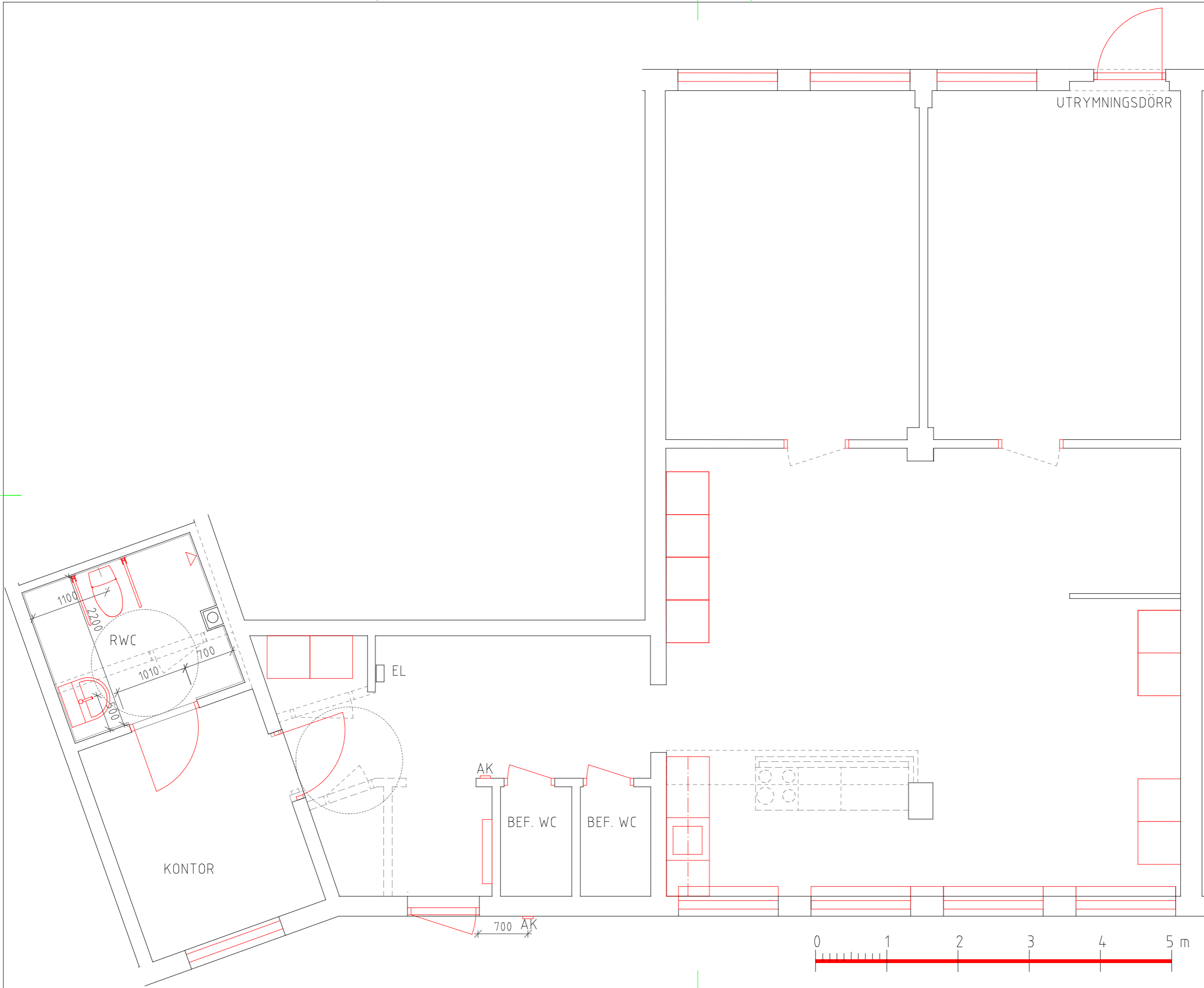


reg.	ant.	reg. avser	datum	signatur
BYGGLOV FÖR DAGISVERKSAMHET				
fastighetsbeteckning				
LERSKIFFERN 2 ODLINGSVÄGEN 2-10				
 BYGGHUSET				
arb. nr.	ritad av	handläggande		
arkitekt	Oxana Krylomako			
datum	ansvarig			
2020-05-18	Oxana Krylomako			
SITUATIONSPLAN				
skala	ritn. nr.	filnamn	reg.	
1:1000	A300	A300		

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT I MM

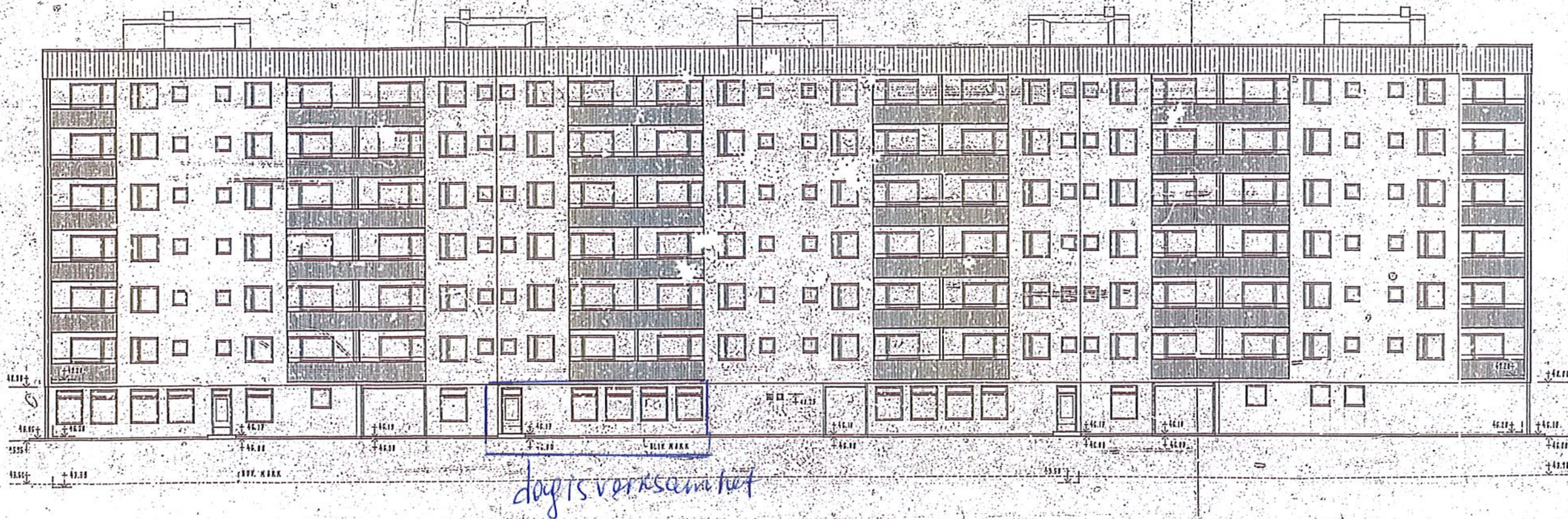
-  = BEFINTLIG DÖRR
-  = RIVES
-  = NY DÖRR



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
Lerskiffern 2				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
2020-07-07	TH			
DATUM	ANSVARIG			
2020-07-07				
Ombyggnad av förskola Odlingvägen 2-10				
Botkyrka kommun				
PLAN				
SKALA	NUMMER	I BET		
A3 1:50	40.1-002			

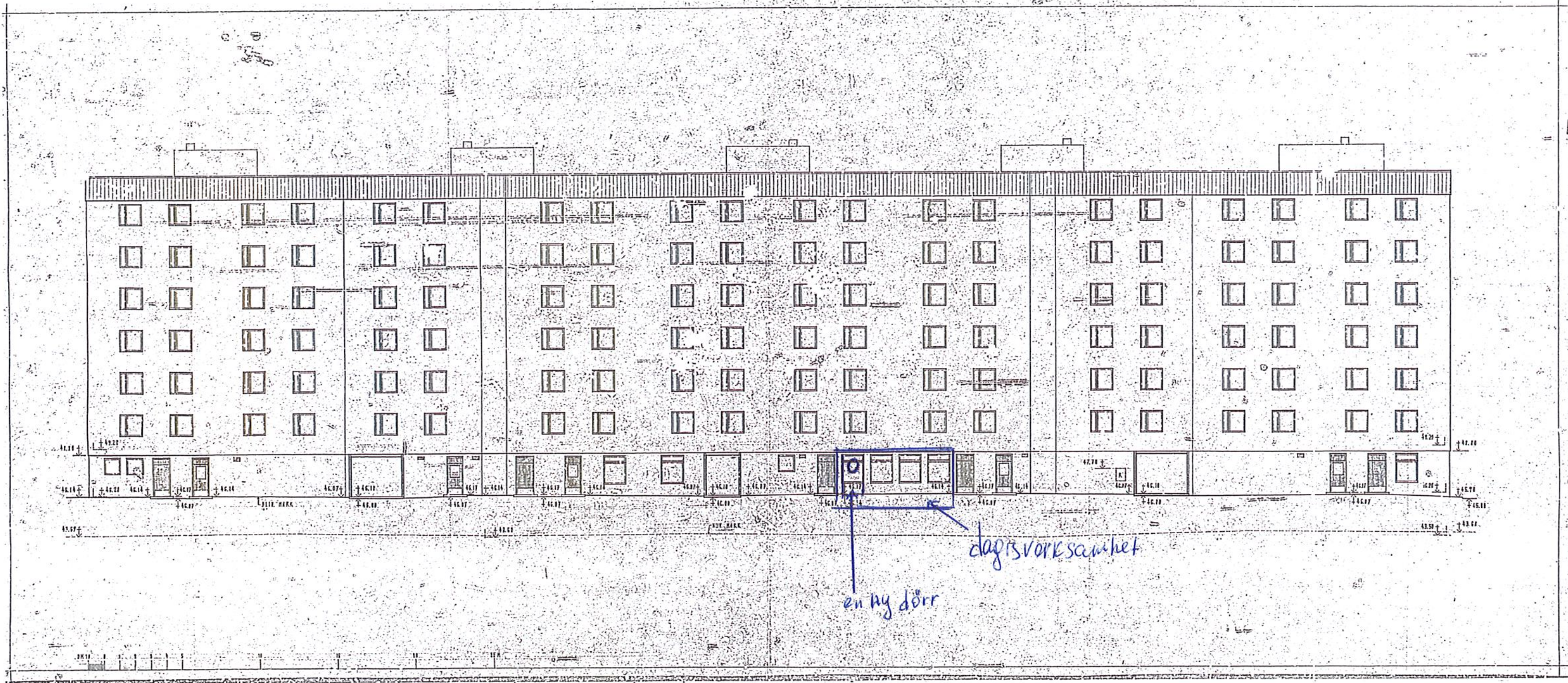
Måttiktighet kan ej garanteras

Utskriftsformat: A3
Dokument ID: 10001076



Fastighet: Lerskiffern 2
Adress: Odlingvägen 2-10
Våningsplan: -
Utskriftsdatum: 2020-07-13
Utskriftsskala 1: 250

Dnr SBN 2020-000581 - Ankom 2020-07-13



Måttäckthet kan ej garanteras

Utskriftsformat: A3
Dokument ID: 10001077



Fastighet: Lerskiffern 2
 Adress: Odlingvägen 2-10
 Våningsplan: -
 Utskriftsdatum: 2020-07-13
 Utskriftsskala 1: 250