



§ 11

Bygglov för ändrad användning av kommunal skola till skola med privat huvudman på fastigheten Xxxxx XX

Ärendnr L-2020-1498

Miljö- och byggnadsnämndens fbeslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för ändrad användning av kommunal skola till skola med privat huvudman på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och meddelar startbesked.
2. kontrollansvarig, tekniskt samråd och arbetsplatsbesök krävs inte för åtgärden. Åtgärden får tas i bruk utan slutbesked.
3. fastställa bygglovsavgiften till 41 607,24 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242.

Paragrafen justeras omedelbart.

Rätt att överklaga

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

Sammanfattning av ärendet

Svartöstadens friskola ekonomisk förening har ansökt om bygglov för ändrad användning av kommunal skola till skola med privat huvudman. Med denna bygglovsansökan avses inte några andra fysiska eller tekniska åtgärder än att ändra användningen till skola med privat huvudman. Verksamheten avses efter övertagandet att bedrivas som grund- och förskola. Prövning av sökt lov har således begränsats till att innefatta endast ändrat huvudmannaskap för fastighetens lokaler.

Fastigheten Xxxxx XX ligger inom stadsplan a433.

Sammanträdet

Avdelning miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

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



Beslutsmotivering

Stadsplanen för området anger att fastigheten Xxxxx XX ska användas för allmänt ändamål. Huvudmannen för den aktuella allmänna platsen i stadsplanen är Luleå kommun. Sökt åtgärd avser ändrad användning av kommunal skola till skola med privat huvudman.

Förutsättningar för att bevilja bygglov för en åtgärd inom ett område med detaljplan framgår av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ett bygglov ska enligt 9 kap. 30 § PBL beviljas för en åtgärd som bland annat följer gällande detaljplan. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte är förenlig med gällande detaljplan avseende huvudmannaskap. Detta medför att bygglov inte kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Innan 1 januari 2015 var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom områden för allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden.

Enligt 9 kap. 32a § PBL får bygglov ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ. Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får dock bygglov ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för de allmänna ändamålen som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

I prop. 2013/14:126 sid. 194 står det att om en fastighet inom ett område för allmänt ändamål som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denna försätta bedriva verksamheten skola, annars får inte få bygglov ges. Om den privata huvudmannen vill använda fastigheten eller byggnadsverket till något annat ändamål krävs att planen ändras eller upphävs.

I det aktuella ärendet är det allmänna ändamålet för området inte närmare angivet i den gällande stadsplanen a433. Den aktuella fastigheten har senast använts för att bedriva en kommunal grundskola. Den verksamhet som sökande avser att bedriva är grundskola från förskoleklass upp till årskurs 6.

Med stöd av ovanstående bedömer avdelning miljö och bygg att sökt åtgärd är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 32 a § PBL.



Vid den ändrade användningen avser sökande inte att vidta några andra åtgärder och därmed har ingen prövning av utformnings- eller tekniska egenskapskrav gjorts. Miljö- och byggnadsnämnden har därför i denna prövning inte granskat eller bedömt några byggnadstekniska handlingar.

Fastigheten är belägen inom Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Huvudbyggnaden på fastigheten är enligt gällande stadsplan en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Eftersom sökt åtgärd endast avser ändring från kommunalt huvudmannaskap till privat huvudmannaskap bedömer avdelning miljö och bygg att kulturvärdet inte kommer att påverkas negativt.

Ägaren till fastigheten Sället 1 har haft tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Inga synpunkter mot föreslagen åtgärd har kommit in.

I 10 kap. 10 § PBL regleras att det inte krävs någon kontrollansvarig i fråga om små ändringar av en- eller tvåbostadshus, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Kontrollansvarig krävs inte heller vid små åtgärder som har meddelats enligt föreskrifter med stöd av 16 kap. 10 § PBL. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att det inte krävs någon kontrollansvarig för den aktuella åtgärden.

Avdelning miljö och bygg bedömer med stöd av 10 kap. 27 § PBL att arbetsplatsbesök inte krävs för åtgärden då startbeskedet inte har föregåtts av ett tekniskt samråd samt att arbetsplatsbesök inte anses vara nödvändigt.

Enligt 10 kap. 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän nämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Avdelning miljö och bygg bedömer att åtgärden får tas i bruk utan slutbesked.

Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 32 a § PBL och att bygglov således ska beviljas.

Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor för handläggningen av ansökan startade 2020-12-11 och beslut fattades 2021-01-27 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. Bygglovsavgiften fastställs till 41 607,24 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bedömning utvecklingsområde: Ökad jämlikhet

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. 42 a § PBL.

Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar ska följas.

Byggherren uppmärksammas på att åtgärder 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.

Ni uppmärksammas på att detta beslut har översänts till länsstyrelsen för handläggning. Ni bör därför vänta med påbörjande till dess att ni fått besked om länsstyrelsen kommer att pröva ärendet enligt 11 kap. 12 § 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.

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för att beslutet vann laga kraft.

Ni uppmärksammas på att ändamålsenligt brandskydd och ventilation krävs via en separat anmälan till Miljö- och byggnadsnämnden innan lokalerna får tas i bruk.

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242).

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 347,50 kronor
- Tabell 3 Sakägare 1-2 1 414,22 kronor
- Tabell 14 Ändrad användning 39 845,52 kronor

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om bygglov för ändrad användning av kommunal skola till skola med privat huvudman på fastigheten Xxxxx XX

Beslutet skickas till

Svartöstadens friskola ekonomisk förening
Länsstyrelsen i Norrbottens län