

2022-04-27

Diarienummer
BN 2022/0117
L 2022-0057

Mia Miettinen Wik
Bygglövshandläggare

Ansökan om bygglov på Benzelius 1

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning, ändrad planlösning samt ändring av ventilation och VA på fastigheten Benzelius 1
- att ta ut en avgift på 30 725 kronor för handläggningen av ärendet
- att motivera sitt beslut i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse.
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingarna skickas ut

Sammanfattning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov till 2026-12-31 för ändrad användning av kontor till skola. I ansökan ingår även ändring av planlösning, ändring av brandskydd, VA och ventilation samt en upprustning och utökning av skolgården.

Fastigheten ligger inom område med detaljplan. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för bland annat undervisningslokaler.

Friytan per elev blir lägre än vad som rekommenderas men eftersom det rör sig om en förbättring för de elever som går på skolan och eftersom ansökan är tidsbegränsad föreslår stadsbyggnadskontoret byggnadsnämnden att bevilja sökt bygglov.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2022-04-27
- Planritning 2022-03-28
- Yttrande från landskapsarkitekt 2022-03-11
- Yttrande från miljöförvaltningen 2022-02-23
- Situationsplan 2022-02-03
- Markplaneringsritning 2022-02-03
- Fasadritningar, 4 st 2022-01-16
- Parkeringsutredning 2022-01-16

2022-04-27

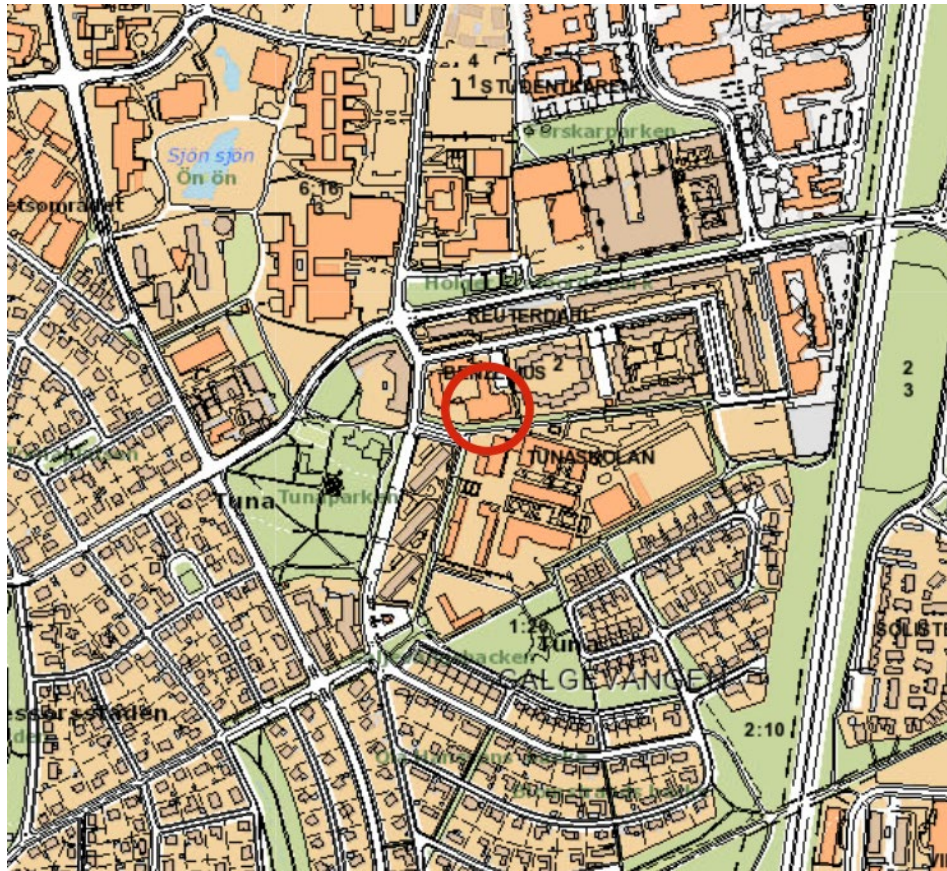
Diarienummer
BN 2022/0117
L 2022-0057

- Verksamhetsbeskrivning 2022-01-16
- Ansökan 2022-01-16

Ärendet

Bakgrund

Ansökan avser tidsbegränsad ändrad användning av kontorslokaler till skola inom fastigheten Benzelius 1 på Dag Hammarskjölds väg i Lund.



Fastigheten ligger inom område med detaljplan, L 686 som fått laga kraft 1998-12-18. Enligt detaljplanen får fastigheten användas till hotell, specialboende, kontor och undervisningslokaler. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och dess yttre form och allmänna karaktär får inte förvanskas. Prickad mark får inte bebyggas.

I byggnaden finns idag både skola och kontorslokaler. Nu ansöker man om att få använda hela byggnaden till Lund International School (LIS).

Den tillförda lokalytan är 580 kvm. Invändigt görs ändringar i planlösningen för att anpassa lokalerna till skolans verksamhet. Anpassningen innebär även att brandskydd och installationer för VA och ventilation påverkas.

2022-04-27

Diarienummer
BN 2022/0117
L 2022-0057

I samband med förändringen vill man utöka elevantalet från 310 till 330.

Skolgården föreslås rustas upp och tillförs 620 kvm av yta som idag används som parkering. Skolgården är idag 4215 kvm.

Behovet av lokalerna uppges vara tillfälligt eftersom LIS har tilldelats en markanvisning på Brunnshög där man avser uppföra en ny skola. Målsättningen är att den nya skolan ska stå klar 2026-12-31. Man ansöker därför om tidsbegränsat bygglov till 2026-12-31.

En liknande ansökan hanterades av byggnadsnämnden i september 2021. Då gällde ansökan en utökning från 290 till 352 elever.

Byggnadsnämnden beslutade om att avslå ansökan eftersom friytan per elev endast skulle bli 10,1 kvm.

Med det nya förslaget blir friytan per elev 14,6 kvm. Den nuvarande ytan per elev är 13,6 kvm.

Föredragning

Tidsbegränsat bygglov får lämnas för en verksamhet som inte uppfyller alla förutsättningar för permanent bygglov, om sökanden begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.

Friytan är enligt stadsbyggnadskontorets bedömning för liten. Det är därför inte möjligt att bevilja ett permanent lov.

Sökanden har angett att åtgärden ska pågå under en begränsad tid i väntan på nya lokaler.

Stadsbyggnadskontoret anser att en pågående verksamhet som ska tillåtas utveckla något i väntan på nya lokaler kan uppfylla kriterierna för ett tidsbegränsat bygglov. Det är dock tveksamt om en period om fem år tillräcklig då arbete med detaljplan, projektering och byggnation av en ny skola kan förväntas överstiga den tiden.

Boverket tog 2015 fram allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet.

I råden står bland annat att en friyta bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

I samband med det allmänna rådet publicerade Boverket även en vägledning *Gör plats för barn och unga*. I vägledningen anges att ett rimligt mått på friyta per barn i grundskolan är 30 kvm.

Inom Lunds kommun pågår arbetet med att ta fram ett styrdokument kallat "Skolgårdsfaktorn". Enligt det är rekommenderad yta per elev 30 kvm för årskurs F-6 och 15 kvm för årskurs 7-9.

2022-04-27

Diarienummer
BN 2022/0117
L 2022-0057

Stadsbyggnadskontoret anser att upprustningen och utökningen av skolgården kommer vara positiv för de elever som redan går på skolan. Även om man inte uppfyller rekommendationerna för friyta så innebär åtgärden en förbättring mot dagens förhållanden.

Åtgärden innebär inte några större ingrepp i byggnaden och bedöms därför inte påverka fastighetens kulturvärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att bevilja tidsbegränsat bygglov.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift på 30 725 kronor för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt taxans tabell A 2 för ändring större än 500 kvm

Avgiften faktureras separat.

Beredning

Ansökan har remitterats till miljöförvaltningen och till landskapsarkitekt på stadsbyggnadskontoret.

När tidigare ansökan hanterades under hösten 2021 remitterades ärendet även till tekniska förvaltningen, Räddningstjänsten Syd och internt till trafikplanerare, tillgänglighetsrådgivare och stadsantikvarie.

Barnets bästa

Barn vistas en stor del av sin vakna tid i skolan. Det är viktigt att skolans lokaler och utemiljö ger barnen goda möjligheter till lek och utveckling. Barn som bor i staden har ofta begränsad tillgång till natur och för de barnen är skolgårdens utemiljö särskilt viktig. En friyta som understiger rekommenderade nivåer är inte önskvärt. Ansökan innebär en förbättring för de barn som går på skolan, både i form av en utökning av ytan och upprustning av denna.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

2022-04-27

Diarienummer
BN 2022/0117
L 2022-0057

Enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32a §§, om sökanden begär det och åtgärden anses pågå under en begränsad tid.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap. 2 § PBL ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Av 2 kap. 4 § PBL följer att i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Av 2 kap. 6 § PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller

2022-04-27

Diarienummer
BN 2022/0117
L 2022-0057

orienteringsförmåga. Om inget annat följer av bestämmelser eller föreskrifter ska enligt 8 kap. 2 § dessa krav uppfyllas för hela byggnaden vid nybyggnad och ombyggnad. Om det inte är rimligt att hela byggnaden uppfyller kraven vid ombyggnad ska kraven uppfyllas för den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad ska kraven uppfyllas i fråga om ändringen.

Av 8 kap. 13 § PBL följer att en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Av 8 kap. 17 § PBL framgår att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Planavgift får tas ut enligt 12 kap. 9 § PBL för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner, om bygglov för nybyggnad eller ändring av byggnad ges och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen.

Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden enligt 9 kap. 40 a § PBL i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har fastställts.

Ian Cortes
Bygglovschef

Mia Miettinen Wik
Bygglovhandläggare

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.