

Plats och tid

Oskarshamnssalen, 2025-02-11 kl. 10:00-11:41

Beslutande

Robin Hanzl (M), Ordförande
Marie Holmgren (S), 1:e vice ordförande
Per Tingström (KD), 2:e vice ordförande
Lis Lyrbo (S) ersätter Joakim Rylin (S)
Jerry Mohs (S)
Emil Jørgensen (M)
Thomas Oscarsson (S) ersätter Ann-Charlotte Pernius (M)
Peter Bohman (SD)
Daniel Lundgren (SD)
Kenny Svahn (KLP)
Claes Zachrisson (V)

Icke tjänstgörande ersättare

Linda Alakangas (KLP), Torbjörn Sternell (C) och Sofia Gerhardsson (S).

Övriga deltagare

Samhällsbyggnadschef Kristina Erlandsson, kansli- och miljöchef Malin Olsson, kart- plan- och byggchef Martin Fridlund, bygglovshandläggare och tillgänglighetskonsulent Frida Stenmark §§ 7-9, förvaltningsekonom Veronica Bergsten §§ 14-15, byggnadsinspektör Andreas Törnblom §§ 7-14, planarkitekt Julia Isberg §§ 7-11, samt nämndsekreterare Christine Erlandsson.

Paragrafer

§§ 7-9

Justeringens plats och tid

Digital signering 2025-02-11 (del 1 av protokollet). Underskrifterna redovisas på protokollets sista sida.

Underskrifter

Robin Hanzl (M)
Ordförande

Per Tingström (KD)
Justerare

Christine Erlandsson
Sekreterare

Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs på kommunens digitala anslagstavla.

Beslutsinstans: Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2025-02-11

Anslaget sätts upp: 2025-02-12

Anslaget tas ned: 2025-03-06

Förvaringsplats för protokollet: Digitalt, samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Christine Erlandsson

Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§	Rubrik	Sida
§ 7	Val av protokolljusterare	3
§ 8	Fastställande av dagordning	4
§ 9	Tjänsteskrivelse SIDENSVANSEN 4, ombyggnad av Kikeboskolan till flerbostadshus, uppförande av balkonger, fasadändring, anläggande av parkeringsplatser samt nybyggnad av miljöhus	5

§ 7

Dnr SBN 2025/000037-4

Val av protokolljusterare

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden utser Per Tingström (SD) att tillsammans med ordföranden Robin Hanzl (M) justera dagens protokoll.

§ 8

Dnr SBN 2025/000038-5

Fastställande av dagordning

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Utskickad dagordning fastställs, med följande ändringar:

§ 9 Tjänsteskrivelse SIDENSVANSEN 4, ombyggnad av Kikeboskolan till flerbostadshus, uppförande av balkonger, fasadändring, anläggande av parkeringsplatser samt nybyggnad av miljöhus, förklaras omedelbart justerad.

§ 23 Anmälan av delegationsbeslut, utgår.

Vid sammanträdet välkomnade nämnden den nya kart-, plan- och byggchefen Martin Fridlund som nu i dagarna påbörjade sin anställning på samhällsbyggnadskontoret, Oskarshamn kommun.

Kort efter nämndens sammanträde hölls en tyst minut för att hedra offren i våldsdådet i Örebro.

§ 9

Dnr SBN 2024/000561-13

Tjänsteskrivelse SIDENSVANSEN 4, ombyggnad av Kikeboskolan till flerbostadshus, uppförande av balkonger, fasadändring, anläggande av parkeringsplatser samt nybyggnad av miljöhus

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för ombyggnad av Kikeboskolan till flerbostadshus, uppförande av balkonger, fasadändring, anläggande av parkeringsplatser samt nybyggnad av miljöhus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig med behörighetsnivå K. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Claes Persson
Projekthuset
Venusvägen 32
393 51 KALMAR

Handläggningsavgift

Handläggningsavgift inkl. startbesked:	47 715 kr
Planavgift:	11 930 kr

Totalt:	<u>59 645 kr</u>
---------	------------------

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa och faktureras separat.

Upplysningar

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

En lovpliktig åtgärd får inte, trots att startbesked har getts, påbörjas förrän tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

Påbörjas åtgärden utan startbesked eller innan den tidpunkt som anges i startbeskedet ska byggsanktionsavgift tas ut.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Ärendet

Ansökan avser ombyggnad av Kikeboskolan till flerbostadshus samt anordnande av parkeringsplatser och nybyggnad av miljöhus, på fastigheten Sidsensvansen 4. Lägenheterna inryms på samtliga våningar och innefattar totalt 36 stycken lägenheter.

§ 9 fortsättning

Dessa är fördelade på 4 st 4 RoK, 4 st 3 RoK, 4 st 3,5 RoK, 12 st 2 RoK, 1 st 1 RoK, 8 st studentlägenheter om 1 RoK samt 3 st möblerade lägenheter på 3 RoK. Till de lägenheter vilka är förlagda i markplan tillhör en uteplats, denna skärmas av med växtlighet. Övriga lägenheter förses med balkonger.

In- och utfart till fastigheten sker från Långängsvägen. 29 st nya parkeringsplatser anläggs på fastighetens östra del. Det finns sedan tidigare 11 st befintliga parkeringsplatser i fastighetens nordvästra hörn, i anslutning till byggnadens norra entré. De stora befintliga asfaltytorna, som varit skolgård bryts och asfaltytorna ersätts istället med gräs. Dessa grönytor kan användas för rörelse, hobby och vila. De parkeringsplatser som tillkommer anläggs med armerat gräs, för att tillgodose detaljplanens krav på infiltration av dagvatten. Mellan parkeringsraderna redovisas ett fritt utrymme på 7 meter, vilket är tillräckligt för att kunna ta sig till och från parkeringsplatsen. Det bedöms finnas utrymme, när behov uppstår, att kunna anordna tillgängliga parkeringsplatser inom 25 m från flerbostadshusets entréer.

Ett miljöhus om 42 kvm byggs på fastigheten, byggnaden är placerad 25 respektive 50 meter från flerbostadshusets huvudentréer. Förslaget redovisar även att de befintliga marknivåerna justeras något för att skapa en naturlig lutning och utjämning av gångytorna mellan fastighetens olika komplement. Miljöhuset ges en träfasad i tjärvitriol samt ett sedumtak, detta för att komplementbyggnaden ska bli mer diskret och inte dominera över huvudbyggnaden.

Ombyggnationen omfattar en total bruttoarea på 4 318 kvm.

De flesta, 25 st, av lägenheterna nås via byggnadens centrala mittkropp via ett gemensamt trapphus med hiss. Den östra flygeln består av en våning samt delvis ett källarplan, där finns gemensamhetsutrymmen så som tvättstuga, gym, omklädningsrum, bastu, mötesrum, bibliotek, teknikrum samt lägenhetsförråd. Förslaget redovisar att förråden för samtliga lägenheter placeras på plan 0, våningsplanet nås via hiss i byggnadens centrala mittkropp. Lägenhetsförråden bedöms vara tillgängliga.

Den västra flygeln har två våningar och källarplan, och nås inte via hiss. Källarplan (plan 0) rymmer en möblerad lägenhet på 86,1 kvm, 3 RoK, vilken är tillgänglig via uteplatsen. På entréplan (plan 1) finns en tillgänglig lägenhet på 86,1 kvm, 3 RoK, som nås direkt från entrén. På plan 2 finns en 3 lägenhet på 86,1 kvm, RoK, denna lägenhet är inte tillgänglig då den inte nås via markplan eller hiss. Lägenheten är möblerad och ska användas som gästlägenhet och korttidsuthyrning. Byggnaden har också 8 studentlägenheter om 1 RoK, 29 kvm, som inte kan nås via hiss. Studentlägenheterna och övernattningslägenheten, ligger i olika våningsplan och är placerade på olika halvplan i förhållande till varandra, (se beslutsunderlag 7 sektionsritning A05).

Ansökan avser även tillbyggnad med balkonger. På byggnadens södra fasader tillkommer 14 st balkonger, om ca 6 kvm per lägenhet. Studentlägenheterna förses med varsin del av en sammanbyggd balkong, vilka tillsammans blir lika stora som övriga balkonger. Två balkonger tillkommer på fasaden mot öst samt fyra balkonger på fasaden mot väst. På byggnadens fasad mot norr tillkommer 6 st balkonger.

Förslaget redovisar tillkommande balkongdörrar till de nya balkongerna samt nya entrédörrar till marklägenheterna.

På byggnadens fasad mot norr bevaras den omfattning i marmor som märker ut byggnadens norra entré och den franska balkong på våningen ovanför. Den norra entrén leder vidare till fastighetens 11 parkeringsplatser på Solbackavägen, via en bevarad granittrapp.

§ 9 fortsättning

Byggnaden har idag 1-3 våningar vilka är fördelade i olika byggnadskroppar med en sammanlagd byggnadsarea om ca 1 535 kvm. Med de tillkommande balkongerna och miljöhuset, beräknas den nya byggnadsarean på fastigheten bli cirka 1 577 kvm. Den enligt detaljplanen tillåtna byggnadsarean inom användningsområdet är 3000 kvm.

Bakgrund

Sökanden har fått ta del av "Byggnadsantikvarisk rapport och Bebyggelsehistorisk utredning av Kikeboskolan Sidensvansen 4, Oskarshamn- Kalmar läns museum" (beslutsunderlag 12) och "Utlåtande avseende kulturvärden gällande Kikeboskolan, fastigheten Sidensvansen 4, Oskarshamn" (beslutsunderlag 13) samt samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut dat. 2024-12-18. Sökanden har den 2024-12-29 inkommit med ett bemötande av tjänsteutlåtandet med motivering att bevara Kikeboskolan (beslutsunderlag 16).

Kikeboskolan uppfördes under åren 1951-1953 som småskola och folkskola. Skolverksamheten fortsatte fram till år 2012, då undervisningen flyttades till andra skolor i kommunen. Hösten 2015 byggdes den östra flygeln samt mittkroppens första våning om till ett tillfälligt HVB-hem för ensamkommande flyktingbarn. Vid ombyggnationen tillskapades 20 rum i tidigare klassrum. Verksamheten upphörde under 2017.

Kikeboskolan är uppdelad i tre delar, en central mittkropp, en flygel i öster och en flygel i väster. Byggnaden har fasader i gult tegel och fönsterbågarna är original från när huset byggdes. Undantaget är mittkroppens burspråk vars fönster är utbytta. Dörrpartiet vid entrén mot norr har en omfattning av marmor, liksom den franska balkongen på våningen ovanför. Den västra flygeln har två våningar samt källarplan, mittkroppen har tre våningar och den östra flygeln har en våning samt delvis källarplan. I den västra flygeln finns bl.a. huvudentrén med portar mot norr och söder, tio klassrum och i flygelns källarplan finns bl.a. omklädningsrum för elever och personal samt skyddsrum. I mittkroppen fanns bl.a. skolans administration, kök och matsalar, slöjdsalar och läkarmottagning. I den östra flygeln fanns bl.a. klassrum före ombyggnaden 2015. Sedan verksamheten upphörde år 2017 har skolan utsatts för omfattande vandalisering i form av bl.a. sönderslagna fönsterrutor. Byggnaden står idag inhägnad med stängsel då fastighetsägaren har haft problem med regelbundna besök samt för att byggnaden är en olämplig, farlig och otillåten plats att visas i för obehöriga. Byggnaden förfaller mer och mer för varje år och utgör ett skämmande inslag i närområdet, (se *beslutsunderlag 12*).

Under planprocessen, för framtagandet av en ny detaljplan för fastigheten, tog Kalmar läns museum 2013 fram byggnadsantikvarisk rapport och bebyggelsehistorisk utredning. Utredningen omfattade Kikeboskolan med tillhörande skolgård och vaktmästarbostad, vilken senare har rivits, (se *beslutsunderlag 12*). För att i bygglovsskedet kunna bedöma om Kikeboskolan år 2024 fortfarande bedöms vara en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL, med hänsyn till de förändringar och den vandalisering som skett, beställde samhällsbyggnadskontoret ett sakkunnigutlåtande från Kalmar läns museum. Den 2024-02-09 besökte byggnadsantikvarie vid Kalmar läns museum och certifierad sakkunnig avseende kulturvärden, KUL, enligt PBL, den berörda fastigheten och dokumenterade, se sakkunnigutlåtandet som inkom 2024-02-14, (se *beslutsunderlag 13*).

Utifrån den kulturhistoriska bedömningen av Kikeboskolan från 2013 har Kalmar läns museum gjort en ny bedömning av byggnadens värde för 2024. I utlåtandet (*beslutsunderlag 13*) återges värderingen från 2013 tillsammans med Kalmar läns museums kommentar om värderingen fortfarande gäller år 2024. Dessa bedömningar ligger till grund för lovprövningen.

§ 9 fortsättning

Befintlig byggnad innehåller skyddsrum

Oskarshamn kommun har i samband med ett tidigare beslut om rivningslov på fastigheten Sidensvansen 4, ansökt till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, om att avveckla två skyddsrum i Kikeboskolan. Oskarshamn kommun anför i huvudsakföljande; Ansöker om avveckling då vi har fått uppdraget från vår politik att denna byggnad skall rivas.

Den 2 maj 2024 fick samhällsbyggnadskontoret två beslut från MSB, angående *"Ansökan om avveckling av skyddsrum, på fastigheten Sidensvansen 4 Kikeboskolan"*.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) beslutar att inte avveckla:

-skyddsrummet 138268-7 på fastigheten Oskarshamn Sidensvansen 4. (se *beslutsunderlag 14*).

-skyddsrummet 138269-2 på fastigheten Oskarshamn Sidensvansen 4, (se *beslutsunderlag 15*).

Samhällsbyggnadskontorets bedömning och avsteg från kravet på tillgänglighet- och användbarhet

Avsteg i enlighet med BBR 3:52 andra stycket i det allmänna rådet kan man, om det finnas skäl, göra avkall på kraven i BBR avsnitt 3:2 när större byggnader med bärande mellanväggar som byggs om eller om ändring sker för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna få en ny användning, som i detta ärende. Om en ändring görs för att en, som i detta fall, en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna ges en ny användning kan det finnas större skäl för att anpassa kravnivån för att inte påverka det kulturhistoriska värdet negativt. Utgångspunkten måste ändå vara, som i detta ärende, att välja en användning av byggnaden som gör det möjligt att bibehålla såväl byggnadens kulturvärden samt att tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven.

I enlighet BBR 3:2, som avser kraven på tillgänglighet- och användbarhet enligt 3 kap. 1 och 17 §§ plan- och byggförordningen, PBF och BBR 3:5, som avser kraven på tillgänglighet- och användbarhet enligt 8 kap. 7 § PBL, bedöms det i detta ärende vara nödvändigt att göra avsteg med hänsyn till ändringens omfattning. Framförallt med hänsyn till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning.

Byggnadens kulturhistoriska värden bedöms i detta fall väga tyngre än kravet att tillgängliggöra samtliga av de 36 st lägenheter som ansökan innehåller. 8 stycken studentlägenheter och en övernattningslägenhet på plan 2, är de lägenheter där tillgängligheten inte kan tillgodoses fullt ut. Detta på grund utav att lägenheterna ligger placerade på olika halvplan i byggnadens olika byggnadskroppar. Detta försvårar möjligheterna att hitta en bra lösning och placering av hiss utan att förvanska byggnadens kulturhistoriska värden, då en hiss skulle innebära stora ingrepp i befintlig byggnad och ett främmande inslag i byggnadens homogena arkitektur. Den enda placering som kan bedömas vara möjlig är en utvändig hiss, bredvid trapphuset, mot nordväst. En sådan placering skulle göra att en ny tillbyggnad, enligt gällande detaljplan, skulle hamna helt på prickad mark och placeras närmare fastighetsgränsen mot parkmark, än 4,5 meter. Dessa två avvikelser är inte möjliga att bedöma som en liten avvikelse som skulle kunna vara förenlig med detaljplanen enligt PBL, en sådan placering kan därför inte ses som möjlig i detta fall.

Tillgängligheten inne i samtliga av de 36 lägenheterna samt i gemensamhetsutrymmena bedöms vara tillgodosedd. Bostäderna bedöms i skälig utsträckning ha avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att tillgängligheten till bostäderna är tillgodosedd med hänsyn till byggnadens befintliga förutsättningar och med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värdefulla värde. Det bedöms, i detta fall, som oskäligt att uppfylla kraven på tillgänglighet fullt ut för dessa 8 studentlägenheter + 1 möblerad övernattningslägenhet, då Kikeboskolan är av tidstypisk arkitektur med stora klarlagda värden.

§ 9 fortsättning

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde både genom sin arkitektur, sin höga kvalité på material och utförande samt den historia som är kopplad till det svenska skolsystemets framväxt och de miljöerna kopplade till detta. Dessa värden bedöms väga tyngre än kravet att tillgodose tillgängligheten in till dessa 9 lägenheter fullt ut.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten omfattas av detaljplan. För Kikeboskolan gäller detaljplan A5004, vilken vann laga kraft 2015-02-17. Detaljplanen tillåter bostäder, centrumändamål, vård och skola. I planbestämmelsen C ingår även byggnader avsedda för samlingslokaler, hotell och vandrarhem. Detaljplanen innehåller även bestämmelser angående markförhållandena. Av markytan ska minst 30 % av ytan möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Samtidigt som detaljplanen gjordes togs det fram antikvariska utlåtanden från Kalmar läns museum, se beslutsunderlag 12-13. Utredningarna pekar på höga bevarandevärden för befintliga byggnader inom området. Byggnaderna har sedan inte omfattas av något särskilt kulturhistoriskt skydd i detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret har i sin bedömning av denna lovansökan för Kikeboskolan beaktat de antikvariska utlåtandena från Kalmar läns museum, både från 2013 och 2024.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att Kikeboskolan fortfarande är en kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL, baserat på beslutsunderlag 12-13.

Enligt dessa utlåtanden är Kikeboskolan en kulturhistoriskt värdefull byggnad som utgör ett betydelsefullt exempel på svensk folkhemsarkitektur från tidigt 1950-tal. Byggnadens arkitektoniska uttryck är karaktäristiskt och välbevarat, vilket gör den till en viktig del i det homogena bebyggelsemönstret i området.

Fasadändringen enligt ansökan innebär att de befintliga originalfönstren i trä, vilka är av god virkeskvalitet och med fina detaljer, restaureras samt återställs till sin originalkulör, vit nyans. Det görs ett tillägg på varje fönster med en invändig energiruta. Denna förändring bedöms inte förändra byggnadens kulturhistoriska värde, då förändringen sker varsamt på fönstrens insida samt i samråd med sakkunnig inom kulturvärden (KUL), detta hanteras också den tekniska delen i byggprocessen.

De tillkommande balkongerna bedöms bli symmetriskt placerade på byggnadens fasader. De ursprungliga trappräcken i smide som återfinns i byggnadens trapphus, står som förebild för de nya balkongräckena.

De nya fönsterdörrarna till balkongerna och marklägenheterna kommer att tillverkas med samma träprofiler och med samma fönsterindelning som byggnadens befintliga fönster och fönsterdörrar har. De burspråk vilket tidigare fått nya fönster som inte varit anpassade till byggnadens värden, kommer att ersättas med fönster i samma träprofiler som byggnadens befintliga fönster har. Även detta hanteras i den tekniska delen i byggprocessen.

Enligt den kulturhistoriska värderingen från 2013 framhölls särskilda arkitektoniska särdrag som är av stor betydelse för byggnadens karaktär. Dessa inkluderar fasadens tegelytor med regelbundet placerade fönster, de djupt liggande fogarna och det s.k. munkförbandet med springande kopp, som utgör grundelement i fasadens uttryck. Även mittkroppens takfot med en fris av rektangulära träpartier samt marmoromfattningen vid den norra fasadens entréparti är centrala för byggnadens utseende. Den franska balkongen mot norr, tillsammans med de ursprungliga fönstren, är viktiga detaljer som betonats i utlåtandet. Det framgår att byggnadens arkitektoniska formspråk, med enkla men effektfulla detaljer, gör att även små förändringar kan få en påtaglig inverkan på byggnadens karaktär.

§ 9 fortsättning

Av de sakkunniga lyfts interiöra detaljer som de synliga tegelväggarna, de slipade kalkstensgolven i korridorer, trapphus och samlingsrum samt de ekfanerade dörrarna. Särskilt viktiga är de svängdörrarna i korridorerna med dubbla blad och glasade överdelar, samt handtagen formade som träklubbor. De smidda klädkrokarna som är uppsatta på eklister, de franska balkongerna och smidesräckena i trapphusen är också viktiga för byggnadens interiöra karaktär.

Dessa detaljer är avgörande för byggnadens ursprungliga uttryck och har därför varit viktiga att bevara i den föreslagna ombyggnationen.

I kommentarerna från 2024 bekräftas att dessa arkitektoniska särdrag fortfarande är bevarade, trots att byggnaden utsatts för vandalisering under senare år. Skador på exempelvis originalfönstren och vissa dörrar har inträffat, men byggnadens fasadmaterial och stomme är i gott skick. Byggnadens takfot, det ursprungliga murförbandet, och interiöra detaljer som de slipade kalkstensgolven och de ekfanerade dörrarna finns kvar och bedöms fortfarande utgöra viktiga värden. Kommentarna 2024 konstaterar även att byggnadens socialhistoriska värde, som en plats som berört tusentals människor som antingen studerat där eller bott i anslutning till skolområdet, kvarstår. Detta socialhistoriska och identitetsvärde understryks som en viktig del av byggnadens bevarandevärde.

I enlighet med de antikvariska utlåtandena från 2013 och 2024 gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att Kikeboskolan fortfarande är en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL. Den arkitektoniska helheten, med sina tydliga och sammanhållna former, är fortsatt av stor betydelse för området och för folkhemsarkitekturen som område. Samtidigt konstateras att skador på vissa delar av byggnaden, såsom fönster, dörrar och interiördetaljer, har påverkat byggnadens originalvärden negativt, men att dessa skador inte påverkar byggnadens övergripande kulturhistoriska värde.

Den föreslagna ombyggnationen av Kikeboskolan till flerbostadshus redovisar i bygglovsansökan att byggnadens kulturhistoriska värden tas tillvara på ett bra sätt. Förslaget har givits en väl anpassad utformning med hänsyn till byggnadens förutsättningar och dess kulturhistoriska värden, byggnadens arkitektoniska formspråk och särdrag – vilket är sammanhållet och avskalat med enkla men effektfulla detaljer. Den ursprungliga fasadens murförband, takfot, fönster och dörrar kommer ska bevaras, renoveras och restaureras. Förslaget har även anpassats till omgivningen. De föreslagna förändringarna beaktar byggnadens socialhistoriska och arkitektoniska värden.

Byggherren har skickat in ett bemötande på tjänsteutlåtandet daterat 2024-12-29, (se bilaga 16), där framgår det bl.a. hur byggherren tänker ta tillvara på de värden som Kikeboskolan besitter.

Sammanfattningsvis bedömer Samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna ombyggnationen till flerbostadshus, uppförande av balkonger, fasadängring, anläggande av parkeringsplatser samt nybyggnad av miljöhus är förenlig med bevarandet av de kulturhistoriska värden som identifierats i de sakkunnigas utlåtanden. Lovansökan redovisar att utformningen anpassas och förändringar görs varsamt med hänsyn till att byggnaden bedöms som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL.

Samhällsbyggnadskontoret anser därför att bygglov för ombyggnation ska beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

§ 9 fortsättning

Konsekvenser för barn och unga

Detta avsnitt med konsekvensbedömning är en del i att säkerställa att barn och ungas rättigheter tillgodoses i Oskarshamns kommun, enligt Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. Beslut att införa avsnittet togs av kommunfullmäktige 2020-06-08, § 86.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att beslutet att satsa på att bygga om Kikeboskolan till ett flerbostadshus på fastigheten Sidensvansen 4, ur ett barn- och ungdomsperspektiv, bidrar till en positiv utveckling och förbättrar boendemöjligheterna i Oskarshamn, med närhet till, förskola, låg- till högstadieskola, gymnasium, den direkta närheten till kollektivtrafiken och centrum med stadspark och temalekplats. Ett attraktivt läge för bostad, inom centralorten kan bidra positivt för barn och unga.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att beslutet inte strider mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter, FN-konventionen.

Övriga upplysningar

Om man ändrar användningssättet från studentboende till vanliga bostäder så ställs det samma krav som för en vanlig bostad. Det är i sig inte bygglovspflichtigt eller anmälningsplichtigt att ändra användningen från studentboende till vanligt boende. Ändringen kan vara ett skäl för att ingripa med tillsyn så kontakta alltid samhällsbyggnadskontoret innan eventuell ändring utförs.

Av 8 kap. 14 § PBL framgår att man som fastighetsägare har ett underhållskrav på sig. På Boverkets sida om underhåll av byggnader finns följande text:

Byggnadsverk ska hållas i ett vårdat skick. När ett byggnadsverk uppförs, så ska det uppfylla ett antal utformningskrav och väsentliga tekniska egenskapskrav. Befintliga byggnadsverk ska underhållas så att dessa egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Underhållskravet gäller för byggnadsverk, det vill säga såväl byggnader som andra anläggningar. Underhållskravet gäller såväl in- som utvändigt.

Om en byggnad är en särskilt kulturhistorisk värdefull byggnad, ska byggnaden underhållas så att deras särskilda värden bevaras. Om byggnaden ligger i en känslig miljö, till exempel i en stadskärna, kan högre krav ställas på underhållet.

Om en fastighetsägare inte fullgör sin underhållsskyldighet har byggnadsnämnden en möjlighet att ingripa (11 kap. 19 § PBL).

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-01-24 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för ombyggnad av Kikeboskolan till flerbostadshus, uppförande av balkonger, fasadändring, anläggande av parkeringsplatser samt nybyggnad av miljöhus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-01-28 § 9 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare och tillgänglighetskonsulent Frida Stenmark föredrar ärendet och svarar på frågor.

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 9 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande (2025-01-16)
Ansökan om bygglov (signerad 2024-11-11)
Anmälan om kontrollavsvarig, behörighet K (2024-12-03)
Situationsplan (2024-12-16)
Planritning, markplan (2024-12-16)
Planritning plan 1, A:01 (2024-12-16)
Planritning plan 2, A:02 (2024-12-16)
Sektionsritning, A:05 (2024-11-29)
Fasadritning och typritning balkong A:04 (2024-12-17)
Plan- och fasadritning Miljöhus (2024-12-16)
2024-12-16 Beskrivning av bevarande av byggandens kulturhistoriska värdefulla detaljer
2024-12-16 Fotobilaga med kulturhistoriska detaljer
2013-09 Byggnadsantikvarisk rapport och Bebyggelsehistorisk utredning av Kikeboskolan
Sidensvansen 4, Oskarshamn- Kalmar läns museum
2024-02-13 Utlåtande avseende kulturvärden gällande Kikeboskolan, fastigheten Sidensvansen 4, Oskarshamn
2024-05-02 MSBs beslut gällande skyddsrum 1
2024-05-02 MSBs beslut gällande skyddsrum 2
2024-12-29 Skrivelse byggherrens bemötande av tjut med motivering att bevara Kikeboskolan
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-01-28 §9

Skickas till

Delgivning till:

Sökanden: Raiskio Fastighets AB
Fastighetsägaren till Sidensvansen 4: Oskarshamns kommun, Tekniska kontoret

För kännedom:

Oskarshamns kommun: KSNAT & kommunstyrelsen
Kontrollansvarig: Claes Persson

Meddelande om kungörelse:

Fast. Oskarshamn XX