

**Från:** Anna Broström  
**Skickat:** Thursday, February 28, 2019 11:06 AM  
**Till:** Administration SBK Externa Mail  
**Ämne:** VB: Angående bygglov på fastigheten Torkhuset 4, dnr 2018-18295  
**Bifogade filer:** Ritning Skolgrunden.pdf

---

**Från:** Elin Övermo <elin.overmo@novire.se>  
**Skickat:** den 25 februari 2019 16:29  
**Till:** Anna Broström <anna.brostrom@stockholm.se>  
**Ämne:** Angående bygglov på fastigheten Torkhuset 4, dnr 2018-18295

Hej Anna!

Bifogar den ritning som tyvärr är de enda jag har att illustrera vår hyresgäst Skolgrundens ytor. För förtydligande hyr de totalt 1376 kvm fördelat på delar av tre plan i huset vilket ritningen illustrerar:

Plan 3: 387 kvm (av LOA 1333 kvm)  
Plan 4: 302 kvm (av LOA 1374 kvm)  
Plan 5: 687 kvm (av LOA 1374 kvm)

Jag hoppas att detta förtydligar, annars kan vi i pappersarkiv hitta relationsritningar att illustrera på, återkom i så fall.

Nedan följer en skrivelse om det tillfälliga behovet från Matthias Johansson på Advokatfirman Allié som varit i kontakt med dig tidigare angående vår ansökan.  
Tacksam för din hjälp att lyfta detta internt hos er.

Återkom vid frågor eller behov av ytterligare komplettering!

/Elin Övermo

#### **Det tillfälliga behovet**

Fastighetsägaren tillika sökanden av det tidsbegränsade bygglovet äger fastigheten Torkhuset 4. Sökandens verksamhet består i uthyrning av lokaler till hyresgäster. Gällande detaljplan anger att användningen av byggnaden ska ske för kontorsändamål. För närvarande har sökanden en hyresgäst som bedriver skolverksamhet i privat regi och har gjort så med stöd av ett tidsbegränsat bygglov under drygt fyra år. Sökanden och hyresgästen har ingått ett hyresavtal om 10 år med villkor om att tidsbegränsat bygglov erhålls. Anledning till att skolan (nuvarande hyresgäst) hyr lokaler tillfälligt är, såvitt vi förstår, att antalet skolelever i Stockholm ökar medan utbudet av lokaler planlagda för skolverksamhet är för få. Vi är övertygade om att skolan arbetar långsiktigt för att kunna hitta nya lokaler när innevarande hyresavtal (tidsbegränsat bygglov) löper ut.

Villkoret om tidsbegränsat bygglov har tillkommit då skolverksamhet avviker från angiven markanvändning i detaljplanen. Det tidsbegränsade behovet utgörs därmed av att sökanden har ett hyresförhållande under en begränsad tid med en hyresgäst vars verksamhet avviker från vad som är tillåtet enligt detaljplanen. Sökanden tillika fastighetsägaren har därmed ett tillfälligt behov av att tillåta en ändrad användning av byggnaden från kontor till skolverksamhet.

I praxis har Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) uttalat att det för ett tidsbegränsat lov i vissa situationer kan krävas uppgifter som visar att det finns en konkret plan för framtiden, innebärande att man på ett långsiktigt sätt tillgodoser det aktuella behovet (som just nu avses tillfredsställas med ett tidsbegränsat lov). Det måste således finnas uppgifter som gör det trovärdigt att betrakta behovet av åtgärden som tillfällig och att den sökta åtgärden inte avser ett behov som istället framstår som beständigt över tid. Frågan har bl.a. lyfts avseende en återvinningsstation i Örebro kommun (Mål nr P 7678-13). I målet rörde det sig om ett beständigt behov av återvinningsmöjligheter kunde tillgodoses genom ett tidsbegränsat bygglov. Eftersom det var klarlagt att kommunens behov av återvinning var beständigt över tid krävde MÖD att det fanns en plan för hur behovet skulle tillgodoses efter att det tillfälliga lovet hade löpt ut. I avsaknad av sådan plan fann MÖD att det inte kunde anses vara fråga om en tillfällig åtgärd.

I förevarande ärende är situationen en annan än i ovan beskrivna fall då det saknas ett beständigt behov. Det finns i förevarande fall enbart ett tillfälligt behov hos sökanden tillika fastighetsbolaget att få upplåta lokalerna till ett privat företag för att bedriva skolverksamhet. Det tillfälliga behovet följer av att parterna i ett hyresavtal avtalat om förutsättningarna att i) tidsbegränsade bygglov beviljas samt ii) en maximal hyrestid om 10 år. Efter 10 år eller från den eventuella tidigare tidpunkt då ett tidsbegränsat bygglov inte skulle förlängas, kommer verksamheten i fastigheten att återgå till planerig användning för kontorsändamål. Återgång till planerigt användningssätt, d.v.s. uthyrning för kontorsändamål, kräver inga särskilda ekonomiska eller tekniska åtgärder. Det finns därmed inte något beständigt behov att hyra ut lokalerna till hyresgäster som bedriver skolverksamhet. Det är enbart en tillfällig användning av fastigheten under en begränsad tid om maximalt 10 år.

Sett ur hyresgästens perspektiv kan fastighetsägaren inte heller se att bedrivande av privatskola kan anses vara ett beständigt behov. Sådan verksamhet kan även bedrivas i andra lokaler om sådana skulle finnas tillgängliga.

**ELIN ÖVERMO**  
PROJEKTLLEDARE

Direkt +46(0)10 33 11 336  
E-post [elin.overmo@novire.se](mailto:elin.overmo@novire.se)



---

**Från:** Matthias Johansson <[matthias.johansson@allielaw.se](mailto:matthias.johansson@allielaw.se)>

**Skickat:** den 19 februari 2019 16:23

**Till:** Grandab Anja Lindström <[anja@grandab.com](mailto:anja@grandab.com)>; Elin Övermo <[elin.overmo@novire.se](mailto:elin.overmo@novire.se)>

**Ämne:** VB: Angående bygglov på fastigheten Torkhuset 4, dnr 2018-18295

---

**Från:** Anna Broström <[anna.brostrom@stockholm.se](mailto:anna.brostrom@stockholm.se)>

**Skickat:** den 13 februari 2019 15:51

**Till:** Matthias Johansson <[matthias.johansson@allielaw.se](mailto:matthias.johansson@allielaw.se)>

**Ämne:** SV: Angående bygglov på fastigheten Torkhuset 4, dnr 2018-18295

Hej Matthias,

Det som vi behöver få in i ansökan gällande förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning på fastigheten Torkhuset 4 är följande:

- Beskrivning av det tidsbegränsade behovet.
- Information om specifik plats för den framtida, permanenta lösningen markerad på ett kartutdrag.
- Tidsplan för när åtgärden kan bli permanent.
- En bekräftelse från fastighetsägare för den permanenta placering med verifiering att tidsplanen för projektet är korrekt.

Det är även bra om det framgår vilka delar av fastigheten som åtgärden rör på det inskickade ritningarna. Är det samtliga våningar i fastigheten som innefattas? Senast datum för komplettering är 2019-02-27. Om handlingar inte inkommer senast detta datum kan ärendet avvisas eller avgöras i befintligt skick. Observera att en avvisad ansökan innebär en kostnad enligt gällande bygglovstaxa.

Med Vänliga Hälsningar

Anna Broström  
Bygglovshandläggare

Telefontider i pågående ärenden:  
Tisdagar 13-14.30 och onsdagar 12.30-13.30

**Stadsbyggnadskontoret**  
**Bygglövsavdelningen, Södermalm och mellersta söderort**  
Fleminggatan 4, 104 20 Stockholm  
Telefon: 08-508 27221  
E-post: [anna.brostrom@stockholm.se](mailto:anna.brostrom@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)



#### Information om behandling av personuppgifter

Inom Stockholms stad är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig. På [stockholm.se/dataskydd](http://stockholm.se/dataskydd) hittar du information om stadens behandling av personuppgifter

---

**Från:** Matthias Johansson <[matthias.johansson@allielaw.se](mailto:matthias.johansson@allielaw.se)>

**Skickat:** den 12 februari 2019 14:53

**Till:** Anna Broström <[anna.brostrom@stockholm.se](mailto:anna.brostrom@stockholm.se)>

**Ämne:** Angående bygglov på fastigheten Torkhuset 4, dnr 2018-18295

Hej Anna,

Jag arbetar tillsammans med Novi som bl.a. förvaltar fastigheten Torkhuset 4. Novi har vänt sig till mig för biträde avseende ansökan om förlängning av det tidsbegränsade bygglovets för Torkhuset 4.

Jag skulle uppskatta om jag kunde få diskutera med dig vilka ytterligare uppgifter/underlag som krävs för ansökan så att denna blir korrekt. Har du möjlighet att ta ett kort samtal med mig om ärendet?

Mina kontaktuppgifter framgår nedan.

Tack på förhand!

Med vänlig hälsning

Matthias Johansson

**Matthias Johansson**  
Advokat, Partner

## allié

---

Advokatfirman Allié  
Norra Hamngatan 18  
SE-411 06 Göteborg, Sweden  
M: +46 (0) 735 16 47 83  
E: [mj@allielaw.se](mailto:mj@allielaw.se)  
[www.allielaw.se](http://www.allielaw.se)

Privileged/confidential information may be contained in this message. If you are not the addressee indicated in this message (or responsible for delivery of the message to such person), you may not copy or deliver this message to anyone. In such case, we kindly ask you to telephone or e-mail us and permanently delete the e-mail and any attachments to it, from your system.