

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-04-29

B 2024-000119

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 358: I
(HÄSTHOLMSVÄGEN 28)****Ansökan om bygglov för ändrad användning av lokaler i
kontorsbyggnad till skola.****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § och 31 c § punkt 2 plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåten användning.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Kristian Torpareng, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0072-15, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

- avgiften för bygglovet är 58 800 kronor,
 - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 42 000 kronor
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 4 271 kronor,
- Totalt 105 071 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, och B5.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ändrad användning av del av byggnad från kontor till gymnasieskola. Skolan har tidigare tidsbegränsade bygglov i byggnaden som kommer ändras eller byta lokal enligt följande:

I lokalen på plan 0, kommer ca 30 elever ha undervisning i lokalerna.

Lokalerna på plan 3, kommer rymma undervisningsverksamhet för ca 80 elever.

Magelungen Gymnasium Danvikstull är ett resursgymnasium för elever med omfattande behov av särskilt stöd. På skolan går idag 100 elever, till läsåret 2024/2025 planerar de att öka antal elevplatser till 110 elever.

Skolverksamheten upptar 1 970 m² av byggnadens totala bruttoarea på 16 661 m².

Granskad av ANNROM



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S340. Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändningen ska vara för kontor. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller tillåten användning. Detaljplanen anger kontor.

Yttrande

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 20 mars 2024 samt på Nacka kommuns officiella anslagstavla med sista svarsdag den 3 april. Inga yttranden har skickats in.

Remiss har skickats till trafikenheten, enheten offentlig utemiljö, Nacka vatten- och avfall AB, miljötillsynsenheten och utbildningsenheten.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har inga synpunkter på ansökan. Nacka vatten- och avfall och utbildningsenheten har inte lämnat in något yttrande.

Miljötillsynsenheten har inte något att invända mot bygglov under förutsättningar att:

1. uppgifter om ventilationens maxkapacitet tas fram och följs för alla rum som används av barnen. Uppgifter om hur många som maximalt kan vistas i varje rum ska finnas i planritning. Underlaget ska basera sig på uppgifter om uppmätt tilluftsflöde och rummens storlek.
2. ny bullerutredning som visar dagens situation tas fram samt hänsyn tas till framtidsprognos. Om den inte kan följas så behöver lokalen anpassas så att den följs.
3. akustikutredning görs för att säkerställa att inte störande ljud sker i lokalen, till eller från hyresgäster avseende exempelvis luft- och stegljud.

Resultat och förslag på åtgärder för punkterna 1-3 ska redovisas till Miljötillsynsenheten i Nacka kommun, senast 2 veckor innan startbesked lämnas.

Tidigare beslut

Nämnden gav tidigare tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till utbildningslokaler till och med 2018-07-31, beslutsdatum 2015-08-04, beslutsnummer § 2015-2154, dnr B 2015-947.

Förlängning av tidsbegränsat bygglov till och med 2020-09-30 gavs med beslutsdatum 2019-04-09, beslutsnummer § 2019-0632, dnr B 2015-947.

Förlängning av tidsbegränsat bygglov till och med 2025-09-30 gavs med beslutsdatum 2019-11-21, beslutsnummer § 2019-002497, dnr B 2019-1199.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen ska bl a bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot detaljplanen.



Enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kapitlet 31 c § plan- och bygglagen får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut och utöver vad som följer av 31 b §, 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.

Åtgärden strider mot detaljplanens användningsbestämmelse och kan inte medges lov med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Enligt rättspraxis är det inte möjligt att bevilja en åtgärd som en liten avvikelse om marken ska användas för ett i planen icke avsett ändamål. Nämnden bedömer därför att föreslagen åtgärd inte är en sådan liten avvikelse som anges i 9 kapitlet 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen. Nämnden bedömer även att åtgärder inte är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt varför den heller inte uppfyller kraven i 9 kapitlet 31 b § punkt 2 plan- och bygglagen.

Enligt förarbetena bör det vara möjligt att i vissa fall medge bygglov efter genomförandetiden för en åtgärd som innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Detta kan bland annat omfatta service och mindre verksamheter som inte är störande i till exempel ett bostadsområde i syfte att få en blandning av olika funktioner och en mer levande stadsmiljö.

Att verksamheten ska utgöra ett komplement till den användning som har bestämts i planen innebär att den kompletterande användningen inte bör tillåtas om den är dominerande i förhållande till den användning som anges i planen. Minst hälften av byggnaden bör således användas för det ändamål som har bestämts i planen.

Enligt ansökan kommer skolverksamheten uppta 1 282 m² av byggnadens totala bruttoarea på 16 661 m².

Mot bakgrund av att kontorsbyggnaden till övervägande del får en planenlig användning och att avvikelsen utgör en mindre del av byggnadens lokaler samt att tillkommande användning inte innebära någon större omgivningspåverkan än de verksamheter som är planenliga, bedömer nämnden att åtgärden utgör ett sådant lämpligt komplement som anges i 9 kapitlet 31 c § punkt 2 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, lämplighet med hänsyn till



stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse den 29 april 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Verksamhetsbeskrivning
5. Information avfall
6. Utlåtande tillgänglighet
7. Dagsljusutredning
8. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA

