



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-06-04

B 2019-000548

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 369:33 (AUGUSTENDALSVÄGEN 19)

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorslokal till gymnasieskola

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen att gälla till och med 2025-12-31, med tillhörande upplysningar. Verksamheten ska då vara avvecklad enligt inlämnad avvecklingsplan.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Klas Johansson, Box 28, 751 03 Uppsala, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för bygglovet är 50 400 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 36 000 kronor
dvs. totalt 86 400 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ärendet gäller ett tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av befintliga kontorslokaler på plan 7 och 8 i Hus 14 i Nacka Strand till gymnasieskola (NTI-gymnasiet). Verksamheten planeras starta höstterminen 2019 och byggas ut i etapper enligt nedan:

2019/2020, 60 elever 7 personal
2020/2021, 150 elever 15 personal
2021/2022, 240 elever 25 personal
2022/2023, 270 elever 30 personal

Granskad av



Verksamheten startar i delar av plan 7 för att sen utvidgas i etapper till att år 2022 omfatta större delarna av plan 7 och 8. Berörd bruttoarea år 2022 är 1958 kvm.

Som motivering till det tillfälliga behovet har sökanden anfört följande:

NTI Gymnasiet har erhållit tillstånd att bedriva gymnasieutbildning i Nacka kommun fr.o.m. HT2019. Initialt skulle gymnasiet etablera sig i Nacka Forum med p.g.a. ombyggnadsplaner från fastighetsägaren var lokalen inte längre tillgänglig för verksamheten. En tillfällig lokal på Augustendalsvägen 19, Nacka Strand hittades tills de permanenta lokalerna i utbildningsstaden på Järlahöjden är färdigställda, vilket har prognosticerats till 2023-2025.

Bakgrund

I Planprogrammet för centrala Nacka som Kommunstyrelsen antog den 13 april 2015 finns Järlahöjden utpekad som ett område som ska utvecklas till tät stadsmiljö med idrott, gymnasium och park som integreras i en stadsmiljö med bostäder och verksamheter. Uppdraget och målet är att området ska vara ett idrottscentrum och att skolorna ska finnas kvar och utvecklas inom området. Såväl nya som befintliga verksamheter ska integreras i stadsstrukturen.

Vidare togs den 7 november 2017 i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett inriktningsbeslut för stadsbyggnadsstrukturen i Järlahöjden där man konkret beskriver att den östra delen av området ska rymma gymnasium och eventuellt högskola. Förslaget till genomförande beskrivs i tre schematiska etapper mellan 2019 till 2030 där den första etappen omfattar gymnasium.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 616. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten är avsedd för bostäder och centrumändamål.

Avvikelser från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att skolverksamhet inryms på fastighet som är avsedd för bostäder och centrumändamål.

Yttranden

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan genom att ansökan har kungjorts i Dagens Nyheter den 31 maj 2019. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Utbildningsenheten har inga synpunkter på ansökan för NTI gymnasiet. Inga krav ställs på utemiljö för gymnasieskola.

Trafikenheten har framfört följande upplysningar.

Enligt kommunens parkeringstal (2015) för gymnasieskola är rekommenderad parkeringstal 0,2 per personal. Antal personal som handlingarna redovisar är bara lärare och det bör finnas platser även för övrig personal. Antalet parkeringsplatser ska beräknas utifrån när personalen är fulltalig dvs 2023. Enheterna anser även att det bör beredas plats för de elever som reser med mopedbil eller moped samt redovisning av cykelparkering samt hur varuleveranser ska ske till fastigheten.



Brist på egen gård kommer ställa högre krav på skötseln av allmän plats och i och med det ökade kostnader för kommunen i framtiden.

Sökanden har som svar på trafikenhetens yttrande anfört följande:

I dagsläget finns det fyra cykelplatser utanför entrén till den framtida skolan men i övrigt finns det ingen mark som kan tas i anspråk för cykelparkering. Däremot så finns det i anslutning till byggnaden som ska inhysa skolan ett underjordiskt garage med över 1000 bilplatser. I samband med att en gemensamhetsanläggning inrättas för garaget till hösten kommer cykelparkeringar att inrättas. Då finns det även möjlighet att tillfråga skolan hur många cykelplatser som verkligen efterfrågas av eleverna. Bedömningen är att med tanke på skolans läge samt skolans målgrupp att det är osannolikt att 80 % av eleverna kommer att ta cykel till skolan dagligen.

I samband med upprättandet av gemensamhetsanläggningen finns även möjlighet att behandla frågan om eventuell moped och mopedbilsparkering.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ plan- och bygglagen, detta om sökanden begär det och åtgärden avses pågå under begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år, tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget.

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges krävs att åtgärden avser ett behov som är tillfälligt. Det är inte tillräckligt att ansökan endast avser en begränsad period.

I planprogrammet för centrala Nacka framgår att en ny gymnasieskola planeras på Järlahöjden dit sökanden har för avsikt att flytta verksamheten permanent. Verksamheten kommer därför inte att behövas på aktuell plats när den nya skolan på Järlahöjden har uppförts. Nämnden konstaterar därför att det tillfälliga behovet finns.

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges ska åtgärden vara av tillfällig karaktär, med hänsyn till dess syfte, tekniska och ekonomiska möjligheter. Det ska vara möjligt att återgå till ett planenligt användningssätt, platsen ska kunna återställas.

Förutsättningar för att ge permanent bygglov finns inte eftersom fastigheten inte är avsedd för skoländamål. Aktuell byggnad har tidigare inrymt kontorslokaler och de ändringar som görs består i ändringar av planlösning, verksamheten kan enkelt avvecklas. Åtgärden är därför av tillfällig karaktär.

Sökandens redovisning av parkeringslösning bedöms som godtagbar med tanke på verksamhetens centrala lokalisering och områdets väl utbyggda kollektivtrafik.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende markanvändningen, det tillfälliga behovet finns och åtgärden bedöms vara av tillfällig karaktär. Med stöd av det som framkommit ovan bedömer nämnden att åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap 33 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontor till gymnasieskola till och med den 31 december 2025.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Avvecklingsplan

