



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-01-29

B 2020-000041

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 118:2 (PLANIAVÄGEN 15)

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontor till skola

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen att gälla i tio år, från 2021-08-01 till 2031-08-01, med tillhörande upplysningar. Verksamheten ska efter att lovet upphör vara återställd enligt inlämnad avvecklingsplan.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för bygglovet är 109 120 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 89 280 kronor, dvs totalt 198 400 kr.

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

Ärendet

Ansökan avser ett tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontorsverksamhet till skolverksamhet. Nuvarande fastighetsägaren Stenvalvet och dåvarande fastighetsägaren Oscar Properties med JENSEN education som skoloperatör planerar att starta en skola med idrottshall på den aktuella fastigheten. Verksamheten planeras starta läsåret 2021/2022 och pågå under tio års tid. Skolan beräknas ha en kapacitet för drygt 750 elever i årskurs F-9 och ska utformas med två parallellklasser i årskurs F-3 och tre parallellklasser i årskurs 4-9. Upptagningsområdet för elever i F-3 (delvis även 4-6) beräknas främst vara västra Sicklaön medan de högre årskurserna beräknas ha ett bredare upptagningsområde både inom den egna och angränsande kommuner.



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 330 och Dp 453. Planbestämmelserna innebär bland annat att fastigheten är avsedd för kontorsändamål.

Avvikelser från detaljplanen

Den föreslagna åtgärden avviker från detaljplanen genom att skolverksamhet ska inrymmas på fastighet som är avsedd för kontorsverksamhet.

Yttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Sicklaön 278:4, Sicklaön 278:3, Sicklaön 119:1, Sicklaön 119:6, Sicklaön 120:1, Sicklaön 120:2, Sicklaön 118:3, Sicklaön 276:3, Sicklaön 278:1 och Sicklaön 278:2.

Sammanfattningsvis handlar de flesta synpunkterna om farhågor för ökad biltrafik, ljusföroreningar, ljudföroreningar, problem avseende dagvatten, farhågor för att Nysätravägen ska användas för parkering, bristande säkerhet för barnen eftersom det saknas staket/plank mot Planiavägen, värdeminskning för områdets fastigheter, slitage på parker och badplatser m m.

Sökanden har bemött grannarnas synpunkter i ett eget yttrande.

Enheten för markförvaltningen har i egenskap av fastighetsägare till Sicklaön fått tillfälle att inkomma med remissvar. Markförvaltningen har inga synpunkter.

Utbildningsenheten har yttrat sig och har inga synpunkter i ärendet förutom att skolgårdsytan är något i underkant. Skolgården innehåller dock olika aktivitetsytor vilket främjar barnens möjlighet till rörelse.

Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat sig och har inga synpunkter kring parkeringsplatser för personal.

Nacka vatten och avfall har yttrat sig över avfallsfrågan och har inget att erinra.

Nacka vatten och avfall har yttrat sig över dagvattenfrågan och anger att anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats ska följas. Bifogad blankett avseende dagvatten ska fyllas i och föreslagen dagvattenhanterings ska redovisas. Vid ombyggnation kan krav ställas oberoende tidigare utförande.

Miljöenheten har yttrat sig och har inget att erinra under förutsättningar att en miljöteknisk markundersökning i jord och grundvatten ska utföras för att visa att planerad markanvändning är lämplig. Provtagning av jord ska utföras ner till planerat schaktdjup för nya byggnader och parkeringsplats samt i de områden där människor dagligen kommer att vistas.

I de huskroppar där skolverksamhet planeras ska porluft undersökas avseende, polycykliska aromatiska kolväten (PAH), oljekolväten samt klorerade lösningsmedel med anledning av misstänkt ånginträning i byggnader från grundvattnet.



Miljöenheten gör bedömningen att den planerade skolgården delvis kommer att vara bullerstörd och bullerdämpande åtgärder behöver redovisas för hur Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller kan innehållas för större delar av gård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Resultat och åtgärdsförslag ska redovisas till Miljöenheten senast 2 veckor innan startbesked lämnas.

Trafikverket har bl a yttrat sig över nya anslutningar från Planiavägen. Enligt gällande detaljplan råder utfartsförbud mot Planiavägen förutom vid befintlig anslutning. Trafikverket är mycket restriktivt med att bevilja nya anslutningar till det primära vägnätet av såväl trafiksäkerhetsskäl som av framkomlighetsskäl. Föreslagna anslutningar kommer inte att beviljas utan att alternativa lösningar har utretts och därför anser Trafikverket att det ska tas fram en trafikanalys som visar hur man tänker sig hantera såväl anslutningar, av- och upphämtning, varuleveranser, gång och cykel, samt eventuella trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder för skolans verksamhet. Trafikverket har även yttrat sig över trafiksäkerhet, buller och luftkvalité, avtal och tillstånd. Sammanfattningsvis anser Trafikverket att bygglov inte kan medges innan ovanstående utredningar och förtydligande gjorts och avtal tecknats kopplat till de eventuella åtgärder som utredningarna pekar på som nödvändiga.

Skäl till beslut

Trafikverket har i sitt yttrande utgått från att nya anslutningar tillkommer från Planiavägen, detta stämmer dock inte. Infart- och utfart ska ske via befintlig anslutning vilket inte medför att en trafikanalys behöver tas fram för att bygglov ska kunna beviljas. Trafikverket har även yttrat sig i frågor som avser trafiksäkerhet, buller och luftkvalité, avtal och tillstånd. Dessa frågor prövas dock inte i bygglovskedet.

Nacka vatten och avfall har i sitt yttrande begärt in en redovisning av dagvattenhantering. Sökanden har intygat att en erforderlig lösning av dagvattenhantering kommer att redovisas senast till tiden för tekniskt samråd.

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 verkligen är tillfälligt (se RÅ 1994 ref. 13 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 januari 2014 i mål nr P 7678-13). Det är inte tillräckligt att ansökan endast avser en begränsad period. Omständigheterna måste också vara sådana att åtgärdens provisoriska karaktär, med hänsyn till dess syfte och de tekniska och ekonomiska möjligheterna att återgå till ett planerligt användningssätt, framstår som reell (jfr RÅ 1998 not. 92 och Mark- och miljööverdomstolens domar i målen nr P 3676-13 och P 6220-13).

I ändringsarbetena till bestämmelsen om tidsbegränsat lov i 8 kap. 14 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, i dess lydelse efter den 1 januari 2008 angavs att det genom ändringen tydliggjordes att ett tidsbegränsat bygglov inte kunde ges om den bygglovspliktiga åtgärden uppfyllde alla kraven för ett permanent lov (se prop. 2006/07:122 s. 73). Vid



införandet av den nya plan- och bygglagen var någon ändring i sak inte avsedd (se prop. 2009/10:170 s. 474).

Av ordalydelsen i bestämmelsen i 9 kap. 33 § plan- och bygglagen samt av förarbetena framgår därmed att det inte är möjligt att ge ett tidsbegränsat lov för en åtgärd som uppfyller alla förutsättningar för ett permanent lov.

Sökanden har motiverat det tillfälliga behovet under en begränsad tidsperiod med följande: Kommunens plan för att tillskapa ett utökat antal skolplatser och högstadium på västra Sicklaön utgörs bland annat av en utbyggnation av Sickla skola (i egen regi) och dito av Svindersviks skola (med Atrium Ljungberg som fastighetsutvecklare/-ägare). Vad avser Svindersviks skola så har JENSEN samtal och förhandlingar med Atrium Ljungberg om en framtida förhyrning av Svindersviks skola som ska ersätta skolplatserna i aktuell ansökan.

Det finns idag en rad problemställningar kring den planerade utbyggnationen av Svindersviks skola med bäring på Trafikverkets utredning av Östlig förbindelse, sittande hyresgäst och projektets höga totalkostnad. Ovannämnda faktorer gör att en utbyggnation av Svindersviks skola inte med säkerhet kan räknas in i kommunens plan för en ökning av antalet skolplatser under kommande 10-årsperiod.

Enligt föreslagen åtgärd tillskapar JENSEN grundskola 750 nya skolplatser (ÅK F-9) varav 270 i högstadium (ÅK 7-9) på Västra Sicklaön under perioden 2021-2030. Därmed behöver inget underskott på skolplatser uppstå under perioden till följd av att utbyggnationen av Svindersviks skola skjuts framåt i tiden.

Ett tidsbegränsat bygglov för skolanvändning på fastigheten Sicklaön 118:2 tillgodoser därmed ett tillfälligt behov under en tidsbegränsad period.

Förutsättningar för att ge ett permanent bygglov för ändrad användning till skolverksamhet finns inte eftersom fastigheten inte är avsedd för skoländamål.

Den ändrade användningen till skolverksamhet kan enkelt avvecklas och återställas till kontorsverksamhet genom ändringar av planlösning, ombyggnation av idrottshall till föreläsningssal, konvertering av bollplan till parkeringsplatser mm. Detta enligt sökandens plan för återställning. Åtgärden bedöms därmed vara av tillfällig karaktär.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende användningen, det tillfälliga behovet under en tidsbegränsad period finns och åtgärden bedöms vara av tillfällig karaktär. Med stöd av det som framkommit ovan och då en avvägning gjorts mellan de intressen som talar för åtgärden och för de motstående allmänna och andra intressen som skyddas av plan- och bygglagen eller annan lagstiftning bedömer nämnden att det finns förutsättningar för att bevilja ett tidsbegränsat bygglov för den ansökta åtgärden. Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen och ger därför tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontor till skola till och med den 1 augusti 2031.

De yttranden som har skickats in av grannar föranleder ingen annan bedömning.



Bygglovenheten

Victoria Viker
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan- och markplan
3. Fasadritningar
4. Planritningar
5. Sektionsritningar
6. Avvecklingsplan
7. Beskrivning av åtgärden
8. Beskrivning av utemiljö, parkeringar, dagvatten mm
9. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet
10. Illustration
11. Intyg avs. redovisning av dagvattenhantering
12. Remissvar
13. Yttranden från grannar
14. Yttrande från sökanden

ÖVERSIKTSKARTA

