



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-01-10

B 2021-001765

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 13:135 (AUGUSTENDALSVÄGEN 49)

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontor till skola, utvändiga ändringar och tillbyggnader med trapphus och ytterligare våning

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) ger bygglov med stöd av 9 kapitlet 30, 31 b och 31 c §§ plan- och bygglagen (2010:900).

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Derk med behörighetsnummer SC1100-11 som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet för ändrad användning är 62 370 kronor,
 - avgiften för bygglovet för tillbyggnad är 62 370 kronor,
 - avgiften för bygglovet för utvändiga ändringar är 3 780 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 37 800 kronor,
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 088 kronor,
- totalt 173 408 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ändrad användning av del av byggnad från kontor till gymnasieskola. Skolverksamheten upptar 1 970 m² av byggnadens totala bruttoarea på 5 480 m². Ansökan omfattar också tillbyggnader med tre utvändiga trapphus och tillbyggnad med en ytterligare våning. Tillbyggnaderna upptar totalt 1 657 m² bruttoarea och byggnaden blir efter åtgärderna i fem våningar mot dagens fyra våningar. Byggnadens byggnadshöjd blir efter åtgärden +16,5 meter över nollplanet. Utvändiga ändringar av byggnadens fasader med ändrad fönster- och dörrsättning.



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner DP 4 och DP 439. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, sjötrafik, hamn, småindustri, kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är mer störande eller mer trafikalkrävande än kontor. Marken runt byggnaderna i detaljplanen är mark som inte får bebyggas. De båda detaljplanernas genomförandetid har löpt ut.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken gällande Stockholms inlopp.

Yttrande

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 29 oktober 2021 med sista svarsdag den 12 november. Inga yttranden har skickats in.

Planenheten har yttrat att gällande detaljplan inte medger skolverksamhet och att ett stadsbyggnadsprojekt för området är under uppstart. Under förutsättning att ett stadsbyggnadsprojekt startar upp och nya byggnadsvolymer tillkommer behöver befintlig markparkering hanteras vilket inte framgår av aktuellt bygglov. Planenheten vill även framföra vikten av att bevara befintliga byggnaders utformning och volymer.

Utbildningsenheten har inte haft något att yttra över ansökan.

Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har yttrat bland annat att detaljplanen inte medger användningen skola. Kajplanet var tänkt som en resurs för hela Nacka strand och även besökare. En skola går emot planen att skapa en attraktiv målpunkt för alla på platsen. Avtal med nämnda närliggande idrotts/gymanläggningar måste tecknas för att säkerställa att elever har tillgång till närliggande idrottsanläggningar. Kapaciteten för ytterligare idrottsklasser i idrottshallen vid Jensen Sickla måste även säkerställas. Enheterna önskar en mer detaljerad redovisning av parkeringsbehovet för skolan, för bil, moped/mopedbil och cykel, samt hur det kan uppfyllas i området utan att parkering tas i anspråk från andra verksamheter. Om undervisningen är uppdelad i två skift kommer cirka 240 elever vara på skolan samtidigt. Utifrån erfarenheter från andra gymnasieskolor i Nacka har upp emot 50 % av eleverna mopedbilar eller bilar. 20 platser för mopedbilar kommer därmed endast uppfylla ett mindre behov av elevernas parkering. Det finns inget krav på att alla elever som vill ska ha möjlighet att ta sig med egen bil/mopedbil till skolan men det måste säkerställas att inte övriga parkeringsplatser i området tas i anspråk för detta. Viktigt att ta med i parkeringsutredningen är därför hur parkeringsplatserna är reglerade i området och hur det kan säkerställas att elever inte parkerar på platser som är tilltänkta för andra verksamheter på kajen.

Sökanden har lämnat in ett tillgänglighetsutlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som uppger att åtgärden uppfyller tillgänglighetskraven.

Sökanden har lämnat in en verksamhetsbeskrivning där det framgår att gymnasieskolan har plats för upp till 480 elever på teoretiska program. Fullt utbyggt kommer skolan att ha 23 medarbetare, varav 18 lärare. Schemat innebär föreläsningar och undervisning under för- eller eftermiddag, vilket innebär att hälften av eleverna är på skolan för- respektive eftermiddag. Eleverna har lika många undervisningstimmar som på andra skolor. Skollunch



sker i externa lokaler i entréplanet av byggnaden. För idrott hyr skolan in sig hos olika föreningar och organisationer som låter våra elever få träna med deras instruktörer tillsammans med idrottslärare. I anslutning till fastigheten har man tillgång till padelbanor, klättring, inom- och utomhusgym. Undervisning och verksamhet kan även ske i idrottshallen som tillhör JENSEN grundskola Sickla. Verksamhetsbeskrivningen har kompletterats av sökanden med ett förtydligande gällande hur idrottsundervisningen ska ske. Upphandling av lokaler och tjänster för undervisningen kommer att göras under våren 2022.

Sökanden har lämnat in PM för parkering samt en komplettering efter Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljös yttrande. I dokumenten framkommer att de p-tal som ansökan innebär klarar de rekommenderade parkeringstal som gäller för vid ny- och ombyggnad i Nacka kommun för andra byggnader än bostäder.

Sökanden har skickat in en motivering till varför avvikelserna med tillbyggnader på mark som inte får bebyggas är nödvändig. Tillbyggnaderna innehåller trapphus som är nödvändiga av brand- och utrymningsskäl

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen gäller bland annat att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen och åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kapitlet 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen gäller att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är lita.

Enligt 9 kapitlet 31 c § punkt 2 plan och bygglagen gäller att efter att genomförandetiden för en detaljplan har löpt ut får bygglov, utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

De avvikelser som ansökan innebär med trapphusens placeringar på mark som inte får bebyggas bedöms utgöra en sådan avvikelse som avses i 9 kapitlet 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen. Tillbyggnaderna bedöms vara nödvändiga för att klara dagens brand- och utrymningskrav.

Användningen av en del av byggnaden för skola bedöms innebära ett sådant lämpligt komplement som avses i 9 kapitlet 31 c punkt 2 plan- och bygglagen. Byggnadens planerliga användning innebär bland annat kontor, handel, hotell och restaurang. Gymnasieskola bedöms inte innebära större omgivningspåverkan än de verksamheter som är planerliga.

De yttranden som skickats in av andra enheter inom kommunen föranleder ingen annan bedömning av ansökan. Nämnden gör bedömningen att en skola, istället för en planerlig användning med t ex kontor eller småindustri, inte innebär att området går emot planen att skapa en attraktiv målpunkt för alla på platsen. Den markparkering som finns i området



idag avses inte förändras i mängd eller utbredning med ansökan. Att ändra från dagens användning med kontor till skola bedöms inte innebära att behovet av antal parkeringsplatser ökar. Den påbyggnad som ansökan innebär med ytterligare en våning rymms inom den befintliga byggrätten och nämnden ser inga skäl att bevara befintliga byggnaders utformning och volymer genom att neka påbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30, 31 b och 31 c §§ plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Illustrationer
4. Verksamhetsbeskrivning
5. Tillgänglighetsutlåtande
6. Yttranden interna
7. Yttranden sökande

ÖVERSIKTSKARTA

