



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-03-28

B 2021-002239

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 369:33 (AUGUSTENDALSVÄGEN 19)

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontor till gymnasieskola from 2022-08-01, tom 2027-07-31, plan 6, 10 och 11

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontor till gymnasieskola ges med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Lovet gäller från och med 1 augusti 2022 till och med 31 juli 2027.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Martin Östlund med behörighetsnummer 3502 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 är 91 350 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 63 000 kronor, totalt 154 350 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S7 och S3.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om tidsbegränsat lov för ändrad användning från kontor till gymnasieskola på tre våningar i byggnaden. Total bruttoarea för ansökan är ca 2 975 m². Idrottsundervisning kommer att ske i Skuruhallen, eller i Jarlabergs idrottshall. Skolluncher anordnas genom att eleverna får matkort på närliggande restauranger.

Som motivering till det tillfälliga behovet har sökanden anfört följande: Drottning Blankas Gymnasieskola har haft tillstånd att bedriva gymnasieutbildning i Nacka kommun sedan HT20. Under de två första läsåren har skolan bedrivit sin utbildning på Cylandervägen

Granskad av HAMHER



i Nacka genom att hyra lokaler i andra hand av Mediagymnasiet. Drottning Blankas Gymnasieskola har behov av större lokaler inför LÅ22/23. I tidigare diskussioner med Nacka Kommun och Vercity är tanken att AcadeMedia är en av flera samarbetspartners vad gäller den nya utbildningsstaden på Järlahöjden. Vi har som ambition att flytta när Järlahöjden är klart för tillträde någon gång mellan 2028 och 2029.

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 från 2019 till 2030 där den första etappen omfattar gymnasium.

Planförutsättningar

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

Yttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Sökanden har lämnat in en verksamhetsbeskrivning samt en redovisning för beräknat parkeringsbehov och hur parkering anordnas.

Utbildningsenheten har inte haft något att yttra över ansökan.

Planheten har yttrat sig då fastigheten ingår i samordningsprojekt Östra Nacka stad. Enheten har yttrat bland annat att det enligt aktuellt stadsbyggnadsprojekt inte finns några synpunkter. Utöver det är det viktigt att belysa frågan hur lämpligt det är med så många gymnasieskolor i ett område. I Nacka strand finns flera gymnasieskolor och eftersom det inte finns något krav på särskild utemiljö kommer även denna skola likt de övriga hänvisa eleverna till allmänna torg och parker m m vilket får konsekvenser för kommunens drift och underhåll liksom även gymnasieleverna.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att redovisning och motivering av parkeringsbehov är godkänt men enheterna påpekar att det kommer att ske mycket byggarbeten i området under många år framöver vilket kan påverka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter till och från skolan.

Sökandet har skickat in ett utlåtande för tillgänglighet från certifierad sakkunnig. Slutsatsen i utlåtandet är att projektet är ambitiöst och väl utformat. Dörrar har generellt godkända betjäningmått och kommunikationsutrymmen är tillräckligt breda. Vissa dörrar i



kommunikationsutrymmen är trångt placerade och saknar godkända betjäningsmått. För att kompensera det dåliga betjäningsmättet behöver dessa dörrar kompletteras med dörröppningsautomatik och tillgängligt placerade manöverdon. Sammantaget anser undertecknad att lokalerna har förutsättningar att uppfylla bygglagstiftningens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tekniska egenskapskrav skall följas upp i projekterings- och produktionsskedet.

Tidigare beslut

Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till gymnasieskola t o m 2025-12-31, plan 7 och 8, beviljades i beslut MSU § 80/2019 i ärende B 2019-0548.

Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorslokal till gymnasieskola t o m 2026-08-31, plan 9, beviljades i beslut § 2021-001233 i ärende B 2021-0407.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kapitlet 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 av åtgärden på platsen 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.

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 from 2022-08-01 tom 2027-07-31.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Avvecklingsplan
4. Verksamhetsbeskrivning
5. Yttranden interna
6. Yttranden externa

ÖVERSIKTSKARTA

