

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-11-11

B 2014-001406

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 369:37

Ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till skola

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen att gälla i fem år från och med 2015-08-02 till och med 2020-08-01 med tillhörande upplysningar.

Startbesked för att påbörja/fortsätta åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen. Verksamheten pågår.

Följande avgift debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 104 940 kronor.

Ärendet

Ansökan avser en förlängning fram till 2020-08-01 av tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till Internationella Engelska skolan för våningsplanen 5-13 (drygt 7000 kvm). Idag är det ca 900 elever i årkurserna 4-9.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplanerna Dp 67 och Dp 465. Den senare planen medger användning som kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som inte är störande eller mer trafikalkrävande än kontor samt vård. I norra delen av fastigheten tillåts skola med ringa krav på friytor för utevistelse.

I juni 2014 antogs ett detaljplaneprogram för Nacka Strand. Enligt programmet måste man lösa platsen för hämtning/lämning och skapa mer yta för utevistelse/gård om permanent bygglov ska kunna beviljas för skolverksamheten och möjligheten att växa. Programmet föreslår att del av angöringen flyttas till skolans baksida och en ny vändplats anordnas uppe vid Enspännarvägen, varifrån skolbarnen kan gå sista biten på en gång- och cykelväg. Vidare föreslår programmet att befintlig skolgård utökas åt väster. Slutligen föreslås en ny idrottshall under gården i kvarteret utmed Tändkulevägen för samtliga skolors behov i Nacka strand.

Granskad av MA

Arbetet har nu påbörjats med detaljplan 4 för södra Nacka Strand där Internationella Engelska skolan ingår. Där kommer man att utreda förutsättningarna för att kunna inrymma en grundskola permanent i byggnaden och även möjligheter att utvidga verksamheten. Planenheten bedömer att denna plan bör kunna vara antagen inom två år.

Yttranden

Berörda grannar och trafikenheten har beretts tillfälle att yttra sig över förlängningen av det tidsbegränsade bygglov. Trafikenheten menar att hämtning och lämning av barnen ska fungera även i framtiden då Augustendalsvägen byggs om till stadsgata. Vidare anser enheten att det ska finnas möjlighet för föräldrar att köra in i garaget, när kö uppstår. Berörda grannar har inte lämnat några synpunkter.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade 2010-01-27 § 37 tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till grundskola att gälla till och med 2015-08-01. 2011-03-31 § 800 beviljades ändring av lovet som innebar flyttning av area från plan 6-8 till plan 11-13. Slutbevis för skolan (enligt ÄPBL) utfärdades sedan 2011-01-21 § 176 (etapp 1) och 2012-05-25 § 906 (etapp 2).

Skäl till beslut

Vad gäller trafiksituationen borde rimligtvis hämtning och lämning av barnen kunna ske på ett tillfredsställande sätt, även efter den planerade ombyggnaden av Augustendalsvägen till stadsgata.

Att inrymma en grundskola i byggnaden är inte förenligt med gällande detaljplan. Permanent bygglov kan således inte beviljas. Enligt 9 kap 33 § i plan- och bygglagen finns möjlighet att bevilja ett tidsbegränsat bygglov om åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov får ges för högst tio år och kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får inte överstiga 15 år. Projektet har redan beviljats ett tidsbegränsat bygglov i fem år som gäller fram till 2015-08-01.

Regeringsrätten (RÅ 1994 ref 13) har uttalat att ett grundläggande krav för ett tidsbegränsat bygglov för åtgärden är att den avsedda verksamheten verkligen är tillfällig, dvs åtgärdens provisoriska karaktär måste framstå som reell med hänsyn till dess syfte och de ekonomiska och tekniska möjligheterna att återgå till ett planenligt användningssätt.

Den genomförda ombyggnaden av kontorslokalerna till skola har inte låst byggnadens framtida användning. Det är både tekniskt och ekonomiskt rimligt att återgå till exempelvis kontorsanvändning.

Däremot är själva behovet (syftet) av grundskolor i kommunen permanent. Verksamheten har nu pågått i närmare fem år och fungerar mycket väl enligt sökandens bedömningar. Kommunen har nu intentioner att utreda förutsättningar för en permanent skola i byggnaden med inriktningen om en antagen detaljplan inom två år. I detta läge skulle det få orimliga konsekvenser att upphöra med den pågående verksamheten.



Ett tidsbegränsat bygglov föreslås därför beviljas med stöd av 9 kap 33 § plan- och bygglagen i ytterligare fem år att gälla från och med 2015-08-02 till och med 2020-08-01. Rimligen borde det då finnas möjligheter att bevilja ett permanent bygglov för skolan.

Bygglovenheten

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Våningsplan 5-13
4. Beskrivning av verksamheten