



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-22

B 2017-000742

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 369:37 (AUGUSTENDALSVÄGEN 3)

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till skolverksamhet

Förslag till beslut

Bygglov för ändrad användning för del av våningsplan ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Ansökan avseende ändrad användning av del av våningsplan avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en certifierad kontrollansvarig. Någon kontrollansvarig för projektet är inte angiven.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för bygglovet (för planenlig ändrad användning) är 10 080 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 400 kronor och
avgiften för avslaget är 5600 kronor

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

Ärendet

Fastigheten Sicklaön 369:37 består av ett större kontorskomplex uppfört på 1990-talet. Åtgärden som ansökan avser gäller ändrad en ändrad användning från kontor till skolverksamhet på del av plan 7, hus 9, flygel 3 med adress Augustendalsgatan 3.

Ytan som den ändrade användningen enligt ansökan avser är ca 632 kvm.

Delar av fastigheten används sedan tidigare för skolverksamhet (grundskola och gymnasium). Första bygglovet gavs 2009-06-15 och efterföljdes av ytterligare ett beslut 2011-08-05. Skolverksamheten har succesivt utökats över tid genom tidsbegränsade bygglov

Granskad av ELILJU

Planförutsättningar

Ca 200 kvadratmeter av lokalerna som anses tas i bruk hamnar inom användningsbestämmelsen BDK. Åtgärden går emot planen vad gäller användningen då denna del av byggnaden inte får användas för skolverksamhet.

Fastigheten omfattas av det pågående planarbetet för Södra Nacka strand. Nu gällande användningsbestämmelser för fastigheten kommer enligt förslaget till ny detaljplan ändras och skolverksamhet kommer vara möjlig att bedriva i större delen av byggnaden. Förslaget till detaljplan beräknas antas under hösten 2017.

Kulturmiljövärden

Fastigheten är inte utpekad som en kulturhistorisk miljö. Det finns inte heller några skyddsbestämmelser i gällande detaljplan.

Remiss/grannhörande/kungörelse

Ingen intern remittering eller grannhörande/kungörelse har gjorts med avseende på den planstridiga användningen.

Yttranden

Sökanden/fastighetsägaren, fastighetsbolaget Augustendal KB, inkom den 22 juni 2017 med ett yttrande, se bilaga 2, där de yrkar på att den ändrade användningen bör ses som en mindre avvikelse från nu gällande detaljplan då gränserna mellan de olika planbestämmelserna går rakt igenom en sammanhängande lokal som i huvudsak får användas till skola på cirka 400 m², med entré och sidoytor genom en annan del av lokalen om cirka 200 m² som enligt dagens planbestämmelser enbart får vara kontor. Då den större delen av lokalen inte kan nås på annat sätt än via den del av lokalen som idag enligt detaljplanen ska vara kontor anser vi att det bör anses som en liten avvikelse mot idag gällande detaljplan.

Tidigare har permanent bygglov getts till skolverksamhet på plan 5 och 6 oaktat den gräns som finns enligt gällande detaljplan för de olika användningsområdena. Plan 5 och 6 hyrs sedan 8 år tillbaka av Nacka Praktiska Gymnasium som nu har behov av att kunna expandera sina nuvarande lokaler om

1 567 m² med ytterligare ca 600 m². Den del av deras tilltänkta lokaler som därmed skulle anses strida mot gällande detaljplan utgör därför endast 200 m² av totalt 2167 m² skulle därför endast utgöra knappt 10% av den totala ytan i dessa lokaler.

Skäl till beslut

Nämnden har konstaterat att delar av den sökta åtgärden strider mot gällande användningsbestämmelser i detaljplanen, då delar av skolverksamheten hamnar utanför användningsgränsen för skola enligt detaljplanen.

Enligt 9 kap. 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Att ändra användningen i strid mot detaljplanens bestämmelse om markens användning innebär inte en sådan åtgärd som kan vara en liten avvikelse i enlighet med förarbetena (prop. 1985/86:1 s. 714).

Enligt 9 kap. 31 c § får bygglov, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Då den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan vars genomförandetid ännu inte löpt ut är avvikelsebestämmelsen inte tillämplig i det aktuella fallet.

För fastigheten pågår ett planarbete som syftar till att möjliggöra för skolverksamhet i större delen av fastigheten men då planen ännu inte är antagen kan bygglov inte medges för den

För de delar som inte är förenliga med detaljplanens bestämmelser avseende användningen bedömer nämnden att förutsättningarna för att tillstyrka ansökan saknas och dessa delar av ansökan ska därför avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

1. Ritningar
2. Yttrande från sökanden/fastighetsägaren

Berörd fastighet markerad med rött