

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 § planoch 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

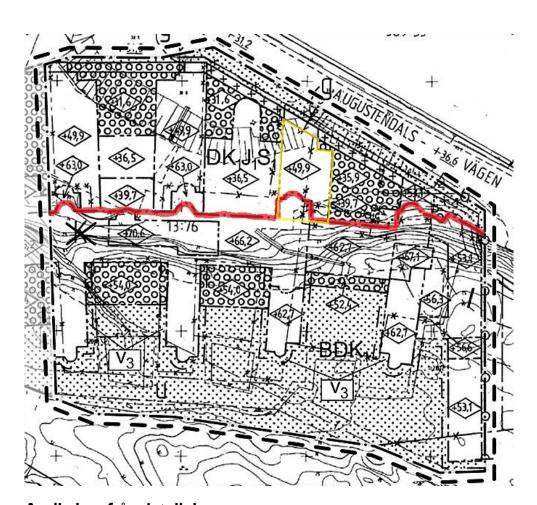
Granskad av ELILJU



för ändrad användning. Senaste lovet beviljades 2014-12-10 och gällde en förlängning av grundskoleverksamheten fram till 2020-08-01.

#### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 67 från 1991 som anger att den får användas för kontorsändamål. 2009 gjordes en tilläggsplan som utökade användningsområdet till att också gälla vård, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet, ej störande småindustri, skola (utan krav på omfattande utevistelse) samt bostäder. Användningsgränsen är dragen genom byggnaden enligt illustrationen nedan (röd linje). I den norra delen med beteckningen DKJS får skola inrymmas. Den gula linjen markerar gränsen för lokalerna som ingår i ansökan.



## Avvikelser från detaljplan

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.

## Pågående planarbete

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/grannehörande/kungörelse

Ingen intern remittering eller grannehörande/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 tillämpbar 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



ändrade användningen i dagsläget. Nämnden har med anledning av det pågående planarbetet och det ökade behovet av skolplatser vidare gjort bedömningen att det inte heller föreligger något tidsbegränsat behov. Med anledning av detta finns det inte heller skäl att pröva ansökan som ett tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 §.

Nämnden bedömer att förutsättningarna för att bevilja bygglov finns för delar av lokalerna. Bygglov för dessa tillstyrks med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

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.

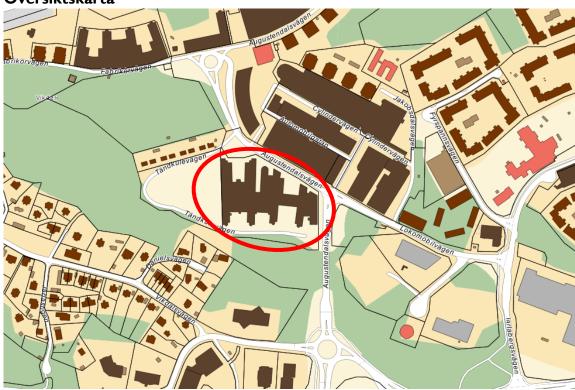
## Bygglovenheten

Klas Modin handläggare

## Bilagor

- 1. Ritningar
- 2. Yttrande från sökanden/fastighetsägaren

## Översiktskarta



Berörd fastighet markerad med rött