

2016-10-26

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/721-226

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Kristallens nya förskola på Järlahöjden**

Startbesked

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för detaljplanearbete inklusive dagvattenutredning samt framtagande av lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl för Kristallens nya förskola om maximalt 10 000 000 kronor som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljade ramen för ”förskolor ospecificerat”, huvudprojekt nummer 98000013.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

I arbetet med centrala Nacka planeras ny kvartersbebyggelse med bostäder på fastigheten Sicklaön 146:4 vid Värmdövägen. I dagsläget finns två provisoriska paviljonger med åtta avdelningar för förskoleverksamhet på fastigheten, förskolan Kristallen. En ny detaljplan ska tas fram för att pröva möjligheten att uppföra en förskola med tio avdelningar i två våningar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en ny förskola som ska ersätta den befintliga förskolan som ska flyttas/rivas. Detaljplanarbetet har påbörjats och kan tidigast ha vunnit laga kraft hösten 2017.

Utbildningsenheten bedömer att en förskola med tio avdelningar behövs på den anvisade platsen på Järlahöjden i detaljplaneprogram för centrala Nacka. Enheten för fastighetsutveckling har startat upp förstudiearbetet under våren 2016 för att möta stadsbyggnadsprocessen med centrala Nacka. Verksamheten kan tidigast flytta in höstterminen 2019 enligt uppskattad grov huvudtidplan. Kostnaderna för detaljplanearbete, dagvattenutredning, fortsatt programutredningar, kostnadskalkyl, detaljerad tidplan och uppstart projektering beräknas uppgå till 10 000 000 kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka (KFKS 2002/269-212) antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015, § 114. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Planprogrammet är också del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 146:4, belägen vid Värmdövägen. I arbetet med centrala Nacka planeras ny kvartersbebyggelse med bostäder på fastigheten.

En ny detaljplan ska tas fram för att pröva möjligheten att uppföra en förskola med tio avdelningar i två våningar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en ny förskola som ska ersätta den befintliga förskolan som ska flyttas/rivas. Detaljplanarbetet har påbörjats. Detaljplanavtal har tecknats mellan planenhetsen och enheten för fastighetsutveckling, vilket reglerar arbetet att ta fram förslag till detaljplan och reglering kostnaden för detta. Detaljplanen kan tidigast ha vunnit laga kraft hösten 2017. Tre olika tomtalternativ har utretts tillsammans med berörda enheter på kommunen, där planenhetsen parallellt med enheten för fastighetsutveckling arbetar vidare med ursprungsalternativet i strukturplanen för centrala Nacka, som är placerad öster om Eklidens skola vid den framtida stadsparken.

Utbildningsenheten bedömer att en förskola med tio avdelningar behövs på den anvisade platsen på Järlahöjden.

I dagsläget finns två provisoriska paviljonger med åtta avdelningar. Tidsbegränsat bygglov har tidigare sökts vid två tillfällen, vilka båda beviljats. Enheten för fastighetsutveckling har fått en skriftlig beställning från den kommunala produktionen, Valfärd skola, med önskemål att ta fram en förstudie på en nybyggd förskola med tio avdelningar för totalt 200 barn, som ersätter dagens lokaler.

I avvaktan på att en permanent förskola kan tas i drift är nuvarande verksamhet med åtta avdelningar kvar i sina befintliga lokaler. Enheten för fastighetsutveckling har startat upp förstudiearbetet under våren 2016 för att möta stadsbyggnadsprocessen med centrala Nacka. En första volymskiss över förskolan har tagits fram i samarbete med strategisk samarbetspartner NCC för detaljplanarbetets fortsatta arbete, *se bilaga 1*. Verksamheten kan tidigast flytta in höstterminen 2019 enligt grov huvudtidplan.

### Fortsatta åtgärder framåt

För det fortsatta förstudiearbetet ska lokalprogram med tillhörande lokalprogramhandlingar tas fram parallellt med att detaljplaneprocessen fortlöper. En dagvattenutredning ska tas

fram. Huvudtidplanen ska säkerställas och detaljstuderas. Utifrån lokalprogramhandlingar ska en kostnadskalkyl tas fram med strategiska samarbetspartnern NCC.

## Tidplan

Uppskattad grov tidplan:

- Projektering jun-dec -2017
- Antagen detaljplan hösten -2017
- Investeringsbeslut och startbesked T2 -2017
- Byggstart jan -2018
- Inflyttning verksamhet aug -2019

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för detaljplanearbete, dagvattenutredning, fortsatt programutredningar, lokalprogram, kostnadskalkyl, detaljerad tidplan och uppstart projektering beräknas uppgå till 10 miljoner kronor. Enheten för fastighetsutveckling avser att senast inför tertial 2 år 2017 ta fram ett beslutsunderlag avseende resterande investeringsmedel och startbesked för byggnationen av Kristallens förskola.

## Konsekvenser för barn

En välplanerad förskolemiljö nära den nya stadsparken kommer att ha en positiv effekt på alla de barn som berörs. I förstudieprojektet kan enheten för fastighetsutveckling parallellt med planprocessen utveckla förslag till en ny förskola med permanent bygglov, vilket kommer att skapa stor social hållbarhet för barnen.

## Bilaga

1. Volymskiss Kristallens nya förskola

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling