

Detaljplan för Lillängens förskola, del av Sicklaön 40:14, Fjällstigen, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

Sammanfattning

Planens syfte är att bidra till att lösa behovet av förskoleplatser i centrala Nacka genom att möjliggöra lokaler för förskola och skola. Planområdet omfattar del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 på västra Sicklaön som idag utgörs av ett grönområde, kallat Lillängsskogen. Planförslaget innebär att planområdet upptar cirka en tredjedel av Lillängsskogen varav en femtedel tas i anspråk för kvartersmark. Inom planområdet föreslås cirka 5000 kvadratmeter kvartersmark för skola och förskola och cirka 3000 kvadratmeter upptas av allmän parkmark. Föreslagen kvartersmark är till stora delar beväxt med sly, men har ändå en del naturvärden såsom blåsippa och talticka vilka kommer att försvinna i och med planens genomförande. Föreslagen parkmark syftar till att möjliggöra en eventuell dagvattenåtgärd som kan komma att krävas utöver planerade dagvattenåtgärder inom föreslagen kvartersmark.

Planen möjliggör en byggrätt för skola/förskola om 2400 kvadratmeter bruttoarea, som kan inrymma 200 förskolebarn. Förskolans förslag till placering och utformning har utgått från grönområdets befintliga värden och anpassas till natur och terräng. Föreslagen gestaltning innebär att byggnadsvolymen ska vara uppbruten och anpassas till terrängen samt att gården ska vara naturlig. Befintlig gång- och cykelväg kommer att dras om på ett tillgänglighetsanpassat sätt. Ombyggnation och nyanläggning av gångvägar och parkeringsplatser beräknas finansieras av markpriset. De framtida förskolebarnen i planområdet kommer ha en stor fördel av närheten till grönområdet.

Ärendet

Planens syfte är att bidra till att lösa behovet av förskoleplatser i centrala Nacka genom att möjliggöra lokaler för förskola och skola. Planen syftar även till att skydda värdefulla träd. Planen möjliggör en byggrätt för en förskola för 200 barn, motsvarande 10 normalstora avdelningar, med lämpligt samutnyttjande mellan förskolans utomhusmiljö och angränsande grönområde.

Planområdet omfattar del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 på västra Sicklaön och är beläget vid Fjällstigen-Stationsvägen strax norr om Saltsjöbanans station Lillängen. Planområdet utgörs idag av ett obebyggt grönområde med värdefull natur och rekreativa värden, kallad Lillängsskogen. Planförslaget innebär att planområdet upptar cirka en tredjedel av Lillängsskogen varav en femtedel tas i anspråk för kvartersmark. Inom planområdet föreslås cirka 5000 kvadratmeter kvartersmark för skola och förskola och cirka 3000 kvadratmeter upptas av allmän parkmark. Föreslagen parkmark syftar till att möjliggöra en eventuell dagvattenanläggning som kan komma att krävas utöver planerade dagvattenåtgärder inom föreslagen kvartersmark. Behov, omfattning och placering av dagvattenanläggning utanför föreslagen kvartersmark ska utredas vidare i planprocessen. Om dagvattenanläggning behövs ska den utformas på ett barnsäkert sätt.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 februari 2017, § 31. I samband med nämndens beslut om planuppdrag beslutades även att planarbetet bör inriktas på att påverkan på naturområdet ska begränsas så mycket som möjligt. Den då föreslagna placeringen i Lillängsskogens nordvästra hörn skulle omprövas, så att bästa möjliga lokalisering utifrån platsens förutsättningar väljs. Beslutet angav att bergsplåten som används för bland annat valborgsfirande bör förbli orörd och tillgänglig för allmänheten. Vidare angavs att träd och naturlig topografi på gården ska bibehållas intakt i så stor utsträckning som möjligt, samt att hårdgjorda ytor och parkeringsplatser ska minimeras.

Förskolebyggnadens placering föreslås därmed istället i Lillängsskogens nordöstra hörn längsmed Fjällstigen för att göra minsta möjliga intrång i naturmiljön och begränsa påverkan på rekreativsmöjligheterna. Placeringen utgår från genomförd naturvärdesinventering och platsanalys, där den valda platsen har lägst natur- och rekreativsvärden. De delar av grönområdet som främst nyttjas för rekreation och pedagogisk verksamhet ingår inte i planområdet. Även möjlig trafiklösning har vägts in i valet av placering, där föreslagen placering innebär att endast Fjällstigen mellan Lillängsvägen och planområdet påverkas. Naturmark tas inte i anspråk för hämta-/lämnplatser utanför planområdet. Personalparkering om sex platser och vändplats/lastplats föreslås inom kvartersmark. Föreslagen kvartersmark är till stora delar beväxt med sly, men har ändå en del naturvärden såsom blåsippa och talticka vilka kommer att försvinna i och med planens genomförande.

Planförslaget möjliggör en byggnad för skola och förskola med en byggnadsarea om 1500 kvadratmeter och en bruttoarea om 2400 kvadratmeter, och med högsta nockhöjd om 8,5 meter (motsvarande två våningar). Värdefulla träd skyddas genom planbestämmelse.

Gårdsytan är ungefär 3000 kvadratmeter. Fjällstigen breddas något för en ny gångbana och längsgående parkering, utanför planområdet inom gällande detaljplan. Principer för gestaltning beskrivs i ett kort gestaltungsprogram. Föreslagen gestaltning handlar främst om att byggnadsvolymen ska vara uppbruten och anpassas till terrängen samt att gården ska vara naturlig.

Planförslaget bidrar till att lösa det stora behovet av förskoleplatser i Nacka stad. Trots långtgående åtgärder för rening av dagvatten beräknas belastningen till Järlasjön öka. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. Dagvattenfrågan måste därför utredas vidare i planprocessen och det kan bli aktuellt med ytterligare dagvattenanläggning inom en del av planens föreslagna parkmark. En sådan dagvattenanläggning ska gestaltas på ett sådant sätt att det bidrar till upplevelsevärde i parken.

Planen möjliggör en avstyckning och kommunen har för avsikt att sälja del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14, som ska utgöra kvartersmark.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under juni 2018.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunala medel. Kommunen har tagit fram två oberoende värderingar av fastighetsvärdet inom planområdet. Kommunen har för avsikt att sälja kvartersmarken enligt värderingarna till exploatören, till ett pris av 3000 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Kommunen kommer att bekosta anläggande av nya parkeringsplatser och gångbana längsmed Fjällstigen. Befintlig gång- och cykelväg kommer att dras om och kommer att bekostas av kommunen. Dagvattenanläggningar inom allmän parkmark bekostas av kommunen. Samtliga kostnader ovan beräknas täckas av markpriset.

Den nya fastighetsägaren ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, inklusive dagvatten, på den egna fastigheten för skol- och förskoleändamål.

Konsekvenser för barn

Då befintligt grönområde minskas påverkas närboende barn och barn i förskola och skola som idag nyttjar området, genom minskade ytor för lek, rekreation och pedagogik. De framtida förskolebarnen i planområdet kommer dock ha en stor fördel av närheten till grönområdet. Det även är positivt med en förskola för barn i närheten av befintlig och kommande bebyggelse i Nacka stad.

Tidplan

Samråd

juni 2018

Granskning

4:e kvartalet 2018

Antagande KF

1:a kvartalet 2019

Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning

Gestaltningprogram

Miljöredovisning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/lillangen

Planenheten

Angela Jonasson

Tillförordnad planchef

Emilie Larsen

Planarkitekt

Översikt Lillängens förskola, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag	2017-02-22	MSN	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Markgenomförandeavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut. (Eventuellt tilläggsbeställning till samverkansavtal med Skanska)
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartan t.v. visar var i kommunen planområdet finns. Kartan t.h. visar planområdet.