

2016-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/873

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för ägande av förskolor vid Dalvägen och Baggensviksvägen i Boo och i Lillängen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fattar följande inriktningsbeslut avseende ny och befintlig förskola i Saltsjö-Boo och ny förskola i Lillängen:

- Ny förskola uppförs av privat aktör invid Lillängsvägen/Fjällstigen i Lillängen på del av fastigheten Sicklaön 40:14 genom fastighetsbildning, vilken ska överlåtas eller upplåtas med tomträtt.
- Ny förskola uppförs av privat aktör invid Dalvägen i Saltsjö-Boo inom fastigheten Backeböl 1:729, vilken ska överlåtas eller upplåtas med tomträtt.
- Befintlig förskola på Baggensviksvägen 9 i Saltsjö-Boo, inom fastigheten Backeböl 1:453, behålls i kommunal ägo. Enheten för fastighetsutveckling uppdrags att utreda och långsiktigt lösa parkeringsfrågan.

Sammanfattning

I enlighet med lokalförsörjningsplanering 2016-2030 och för att möta det framtida behovet när Nacka växer ska ökad förskolekapacitet skapas bland annat i Lillängen, centrala Nacka samt på Dalvägen, Saltsjö-Boo. Det finns också en befintlig förskola på Baggensviksvägen, Saltsjö-Boo där kapacitetsbehovet bedöms oförändrat. Dock behöver parkeringssituationen vid förskolan på Baggensviksvägen ses över samt lösas. De föreslagna kapacitetsökningarna i form av de nya förskolorna i Lillängen och på Dalvägen bedöms behövas cirka år 2020 för Lillängen samt succesivt 2022-2027 för Dalvägen och kan med fördel byggas och ägas externt.

Ärendet

I den starka tillväxtfas som Nacka kommun befinner sig i ökar behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande. Kommunfullmäktige antog i april 2016 ett program för markanvändning som anger grunden för vilka fastigheter kommunen ska äga och hur kommunen överlåter eller upplåter fastigheter. Den sedan tidigare antagna fastighetsstrategin anger att kommunen ska säkerställa en strategisk och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd.



Befolkningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030 och det för med sig växande behov av kommunal service. Stadsledningskontoret har tidigare redovisat att omkring 11 miljarder kronor behöver investeras i ökad kapacitet av samhällsfastigheter i Nacka kommun den kommande 15-årsperioden. Investeringsvolymer avser Nacka kommun som helhet, oavsett vem som är fastighetsägare och byggherre, och är indikativ. En mycket översiktlig och indikativ bedömning är att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 25 procent av detta, vilket i genomsnitt skulle motsvara cirka 200-300 miljoner kr/år.

Kommunens fastighetsbestånd idag innehåller en blandning av nyare och äldre fastigheter med både underhålls- och utvecklingsbehov. Behovet av underhålls- och utvecklingsåtgärder, tillsammans med det behov av tillkommande lokal- och bostadskapacitet för välfärdsverksamhet som framgår av nämndernas behovsanalyser, summerar till ett betydande behov av resurser för genomförande av investeringar i samhällsfastigheter i Nacka. Det finns därför skäl att genom olika former av överlåtelse/upplåtelse av delar av kommunens fastighetsbestånd skapa utrymme för fler aktörer att etablera sig som fastighetsägare, byggherre och hyresvärd för välfärdsverksamhet, samtidigt som resurser kan frigöras för Nacka kommuns eget utvecklingsarbete och investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

Nacka kommuns verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet samt att utveckla och bevara territoriet.

För att möta det framtida behovet av förskoleplatser när Nacka växer dels i centrala Nacka (Nacka bygger stad) samt i ett antal förtätningsområden bedöms ett behov av bland annat en ny förskola i Lillängen i centrala Nacka på Dalvägen i Saltsjö-Boo. På Baggensviksvägen i Saltsjö-Boo finns idag en mindre förskola i privat drift som bedöms kunna behållas med nuvarande kapacitet.

För att komma vidare med målet att utökad kapacitet i ovan nämnda områden behöver vara på plats succesivt mellan åren 2020-2027 föreslås följande inriktning för respektive objekt:

Lillängen, Lillängsvägen/Fjällstigen, del av fastigheten Sicklaön 40:14

I gällande detaljplan är området parkmark.



Lillängens förskola ingår i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka och projektets övergripande syfte är att tillsammans med andra projekt lösa behovet av förskolor inom Nacka stad. Behovet bedöms till cirka 10 avdelningar i drift runt år 2020.

Mot bakgrund av att befintliga förskolan Kristallen, som är belägen i närheten av aktuell fastighet och kan anses ha samma upptagningsområde, ägs av kommunen föreslås ur ett mångfaldsperspektiv att den för Lillängens nya förskola tänkta fastigheten överläts eller upplåts med tomträtt till extern part.

Saltsjö-Boo, Dalvägen,

Förskoletomten utgör del av Bpl 99.



Dalvägens förskola ingår i detaljplaneområdet Dalvägen-Gustavsviksvägen och bedöms strategiskt viktig för att möta behovet av förskoleplatser inom planområdet då detta förtäts med fler permanentbostäder, mindre tomter samt kommunalt vatten och avlopp. Behovet bedöms till cirka 8 avdelningar i drift successivt mellan åren 2022-2027.

Mot bakgrund av att befintliga förskolan Boo gårds förskola, som är belägen i närheten av aktuell fastighet och kan anses ha samma upptagningsområde, ägs av kommunen föreslås ur ett mångfaldsperspektiv att den för Dalvägens nya förskola tänkta fastigheten överläts eller upplåts med tomträtt till extern part.

Saltsjö-Boo, Baggensviksvägen, fastigheten Backeböl I:453

För området gäller Ob 21.



Tomten ingår i detaljplaneområdet för Sydöstra Boo. På fastigheten står en villa från 1994 ombyggd för att fungera som förskola. Byggnaden förhyrs och förskolan drivs av Friluftsförbundet I ur & skur och har idag två avdelningar. Tomten är kuperad och svårutnyttjad och dessutom bullerstörd på grund av närheten till motorväg 222. Grannarna upplever även att de störs av trafiken till och från förskolan då vägarna i området är smala. Mot bakgrund av tomtens beskaffenhet, vägsituationen i området samt närheten till 222:an är bedömningen att förskolan ej bör byggas ut, utan istället behålls befintlig kapacitet. Det ökade kapacitetsbehovet i området fångas i stället upp av den planerade större förskolan på Dalvägen samt den nyligen invigda Boo Gårds förskola på Lotsvägen. Den befintliga parkeringssituationen är undermålig och måste ses över samt lösas långsiktigt.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt ovan ligger i linje med kommunens ekonomiska långtidsprognos och inriktningen i kommunens mark- bostads- och lokalförsörjningsplanering, som är ett viktigt underlag för kommunens strategiska köp och försäljningar av fastigheter, mål- och budgetarbete samt Nackas ekonomiska långtidsprognoser.

En förskola på cirka 10 avdelningar kostar uppskattningsvis runt 90 miljoner kronor att uppföra. En extern hantering av förskolorna i Lillängen och på Dalvägen innebär att



belastningen på kommunens budget för försörjning av välfärdsfastigheter minskas med cirka 180 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

En av kommunens främsta uppgifter är att skapa en trygg och stimulerande förskola för barnen i kommunen. De ovan beskrivna förskolorna är en förutsättning för att skapa ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet samt för att kunna möta det ökade kapacitetsbehovet av förskoleplatser som är en följd av att Nacka växer.

För barn och boende i Nacka innebär den ökade kapaciteten en valmöjlighet som skapar trygghet för både barnet och dess familj.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Adler
Lokalstrateg
Enheten för fastighetsutveckling