

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-08-11

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022-00070

Standardförfarande

Ändring av del av områdesbestämmelse OB I för Pingvinens förskola, fastigheten Sicklaön 167:16, John Lodéns väg 23 på östra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar ändringen.

Sammanfattning

Syftet med ändringen av del av områdesbestämmelse OB 1, för fastigheten Sicklaön 167:16 är att möjliggöra användningen förskola och ge bygglov för befintlig förskola, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot markanvändningen i gällande områdesbestämmelse.

Fastigheten är fortsatt möjlig att användas som bostad om förskolebehovet inte längre skulle vara aktuellt.

Förslaget var utsänt på samråd under december 2022 - januari 2023. Synpunkter inkom från Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsgränser och prickmark. Under samrådet efterfrågade Trafikförvaltningen en trafikbullerutredning. Tjänstemännens Egnahemsförening vid Storängen inkom med synpunkter på bland annat kulturmiljö och parkering. Efter samrådet togs en trafikbullerutredning fram. Plankartan och beskrivningen kompletterades med en planbestämmelse gällande bullernivåer på förskolegården.

Förslaget var utskickat på granskning under maj - juni 2023. Under granskningen inkom synpunkter från Trafikförvaltningen avseende planbestämmelsen för buller. Tjänstemännens Egnahemsförening vid Storängen har inkommit med synpunkter på bland annat kulturmiljö- och bygglovfrågor, där de är oroliga för att kulturmiljön kan påverkas negativt. Synpunkter och namnlistor till stöd för ändringen har inkommit från boende i närområdet, som betonar att de vill bevara förskolans verksamhet. Efter granskningen har inga justeringar gjorts av planförslaget.

Ärendet

Ändringen av del av områdesbestämmelser OB 1, syftar till att möjliggöra användningen förskola och ge bygglov för befintlig förskola, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot bostadsändamålet enligt gällande områdesbestämmelse. Fastigheten är fortsatt möjlig att användas som bostad om förskolebehovet inte längre skulle vara aktuellt.

Föreslaget område är beläget i Storängen på östra Sicklaön, i korsningen av John Lodéns väg och Krokvägen. För området gäller områdesbestämmelser OB 1.

Gällande områdesbestämmelse definierar ingen byggrätt förutom att huvudbyggnad får vara högst två våningar. Markanvändningen anges på kartan till "Områdets markanvändning ska vara bostäder. Ändrad användning från bostadsändamål till annat ändamål får inte ske", av beskrivningen framgår dock att andra ändamål kan godtas om boende fortsatt utgör huvudändamålet på fastigheten.

Fastigheten Sicklaön 167:16 är 1774 kvadratmeter stor och ägs av Nacka kommun. Området är för närvarande bebyggt med en byggnad i två våningar. Pingvinens förskola, som är ett föräldrakooperativ, hyr hela byggnaden och tomten för förskola.

Förslaget var utsänt på samråd mellan den 21 december 2022 och den 27 januari 2023. Synpunkter inkom från Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsgränser och prickmark. Under samrådet efterfrågade Trafikförvaltningen en trafikbullerutredning. Tjänstemännens Egnahemsförening vid Storängen inkom med synpunkter på bland annat kulturmiljö och parkering, där de är oroliga för att kulturmiljön kan påverkas negativt. Efter samrådet togs en trafikbullerutredning för förskolans gård fram, för att säkerställa god ljudnivå på gården. För att sänka ljudnivån på gården föreslås att befintligt bullerskydd förlängs och höjs något. Ett liknande utförande som dagens skärm bedöms kunna ge tillräcklig dämpning och anpassas till kulturmiljöaspekten. Plankartan och beskrivningen kompletterades med en planbestämmelse gällande bullernivåer på förskolegården.

Förslaget har varit utskickat på granskning mellan den 15 maj 2023 och den 12 juni 2023. Under granskningen har synpunkter inkommit från Trafikförvaltningen avseende planbestämmelsen för buller. Tjänstemännens Egnahemsförening vid Storängen har inkommit med synpunkter på bland annat kulturmiljö- och bygglovfrågor, där de är oroliga för att kulturmiljön kan påverkas negativt vid bygglovgivning. Synpunkter och namnlistor till stöd för ändringen har inkommit från boende och barn i närområdet, som betonar att de vill bevara förskolans verksamhet. De är positiva till förskolans fortsatta existens och vill bevara den samt tycker att ändringen av områdesbestämmelsen är bra för att kunna ge permanent bygglov till Pingvinens förskoleverksamhet på övervåningen. Efter granskningen har inga justeringar av planförslaget gjorts.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ändringen av del av områdesbestämmelserna bedöms inte generera några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv då ändringen bekräftar befintligt ändamål.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 29 juni 2022, §122.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under december 2022 - januari 2023 och ställdes ut på granskning under maj - juni 2023.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 430 000 kronor. Planarbetet bekostas av kommunen i egenskap av fastighetsägare. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Ett fortsatt bedrivande av förskoleverksamheten har stor betydelse för barn då förskolan medför positiva värden både för de barn som går på förskolan och för närboende barn som kan utnyttja förskolegården för lek under de tider förskolan är stängd. Att ta bort denna verksamhet skulle få en negativ inverkan på berörda barn innan eventuell ersättningslokal kan uppföras.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 2023-08-11
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över detaljplanearbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

| Aktivitet | Kostnad |
|---|-------------------|
| Personalkostnader | 393 000 |
| Bullerutredning | 22 000 |
| Grundkarta | 8 000 |
| Fastighetsförteckning | 7 000 |
| Preliminär plankostnad fram till antagande | Ca 430 000 |