

## Lillängens förskola

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



*Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

### Planens syfte

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.

Planen syftar till att lösa det stora behovet av förskoleplatser som uppstår i och med bostadsbyggande i centrala Nacka i enlighet med kommunens översiktsplan, antagen 2012. I och med avtalet om utbyggd tunnelbana till Nacka, där kommunen ska bygga 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön för att motverka bostadsbristen i Stockholmsregionen, ska kommunen även tillgodose att förskoleplatser finns tillgängliga.

## Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 februari 2017, §31. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Gestaltungsprogram
- Miljööredovisning
- Trafikutredning (Ramböll, 2018)
- Trafikbulerutredning (Akustikkonsulten, 2018)
- Dagvattenutredning (WRS, 2018)
- Naturvärdesinventering (Sweco, 2017)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 8
4. Konsekvenser av planen	s. 10
5. Så genomförs planen	s. 12
6. Medverkande i planarbetet	s. 17

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår.

Planområdet är beläget vid Fjällstigen-Stationsvägen strax norr om Saltsjöbanans station Lillängen på västra Sicklaön och omfattar cirka 8000 kvadratmeter av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet utgör en del av Lillängsskogen som är ett grönområde med värdefull natur och rekreativa värden.

Planförslaget möjliggör en förskolebyggnad om 1500 kvadratmeter byggnadsarea och 2400 kvadratmeter bruttoarea, och med högsta nockhöjd om 8,5 meter (motsvarande två våningar). Byggrätten möjliggör en förskola för cirka 200 barn. Kvartersmark för förskola upptar 5000 kvadratmeter, som är ungefär en femtedel av Lillängsskogen, och planens parkmark upptar 3000 kvadratmeter. Ett antal värdefulla träd skyddas i planen. Principer för gestaltning beskrivs i ett gestaltungsprogram, främst om att byggnadsvolymen ska vara uppbruten och anpassad till terrängen samt att gården ska vara av naturlig karaktär. Som en konsekvens av planen breddas Fjällstigen något för en ny gångbana och långsgående parkering, vilket är utanför planområdet inom gällande detaljplan.

Planförslaget bidrar till att lösa dagens stora behov av förskoleplatser i Nacka stad. Planen innebär att natur- och rekreationsvärden försvinner då delar av ett grönområde ersätts av en förskola. Dock bevaras de delar av grönområdet med de allra högsta naturvärdena och de delar som bedöms mest värdefulla för rekreation såsom bergsplatån där valborgseld firas, genom att de lämnas utanför planområdet. Planen innebär även ökade trafikflöden på Fjällstigen på sträckan mellan Lillängsvägen och planområdet. En vändplats planeras inom kvartersmarken och parkeringsplatser anläggs för att minska störning för omkringboende.

Trots långtgående åtgärder för rening av dagvatten beräknas belastningen till Järlasjön öka som en följd av planen och att miljö kvalitetsnormer överskrids. Dagvattenfrågan måste därför utredas vidare i planprocessen och det kan bli aktuellt med kompensationsåtgärder utanför kvartersmarken inom föreslagen parkmark. Dagvatten ska i första hand lösas inom förskolefastigheten. Miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom detaljplanen. Nacka kommuns lokala miljömål för frisk luft klaras.

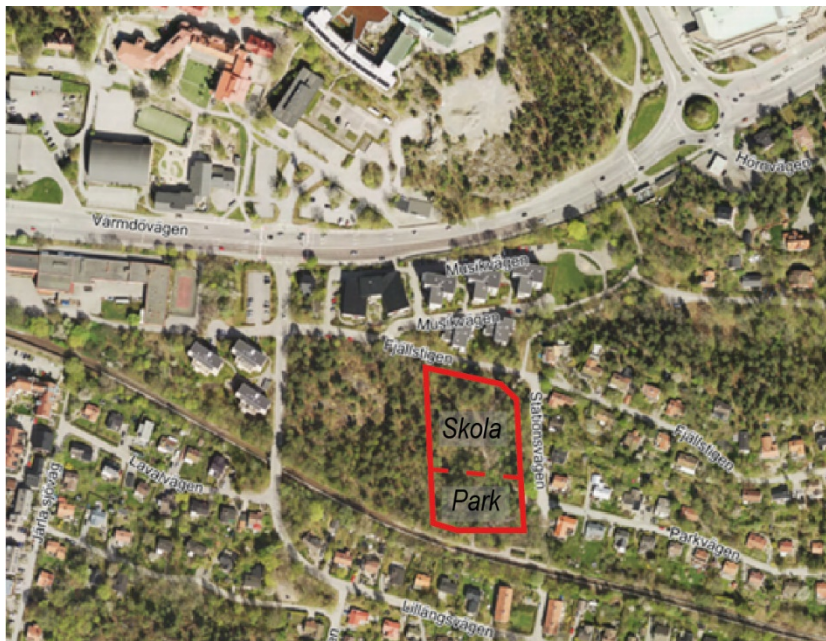
Planenheten har studerat olika alternativ för lokalisering av förskolan där en lokalisering i Lillängsskogen bedöms mest lämplig då de alternativa platserna har sämre topografiska förutsättningar och belägna långt in i villaområden. Olika lokaliseringar inom Lillängsskogen har studerats, där det nordöstra hörnet bedöms mest lämpligt då det bedöms ge minst intrång i natur- och rekreationsvärden samt en trafiklösning som ger minst negativ inverkan på grönområdet och störning för närboende.

Planen möjliggör en avstyckning och kommunen har för avsikt att sälja en del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Bygglovsavgift ska tas ut, planavgift ska inte tas ut. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvarteretsmark.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet omfattar del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 på västra Sicklaön. Den berörda delen är belägen vid Fjällstigen-Stationsvägen strax norr om Saltsjöbanans station Lillängen. Planområdet är beläget i Lillängsskogen men utgör en del av den, och omfattar cirka 8000 kvadratmeter.



*Kartan visar ett flygfoto över planområdet med omnejd.*

### Översiktlig planering

Gällande översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" (2012) anger gles blandad bebyggelse med främst bostäder men som även kan innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## Detaljplaneprogram

Förskolan ingår i detaljplaneprogram för centrala Nacka, antaget 2015. I programförslaget är förskolan placerad i Lillängsskogens nordvästra hörn.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan Norra Lillängen (Dp 294), antagen den 12 september 2002, anger markanvändningen park/natur för området och hade en genomförandetid som gick ut den 12 september 2017. Väster om planområdet pågår det detaljpaneläggning av område Rotorfabriken, där cirka 450 nya bostäder och en förskola med fyra avdelningar kan komma att nyttja Lillängsskogen.

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Planområdets naturliga avrinning sker mot Järlasjön. Från och med 1 jan 2018 ska alla sjöar över 0,5 kvadratkilometer ingå i en vattenförekomst. Järlasjön är ingen egen vattenförekomst utan en del av vattenförekomsten Nackaån. Nackaån har inga miljö kvalitetsnormer ännu, varför kommunen förhåller sig till miljö kvalitetsnormerna för Sicklasjön. En kommunal åtgärdsplan som omfattar hela Järlasjön visar att dagvattenlösningarna måste vara ambitiösa för att minska näringsbelastningen. Den västliga bassängen av Järlasjön är Sicklasjön som är vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Sicklasjön har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnorm är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen, kadmium och bly till år 2027 samt med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver. Sicklasjön avrinner till vattenförekomsten Strömmen.

### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet.

## Området idag

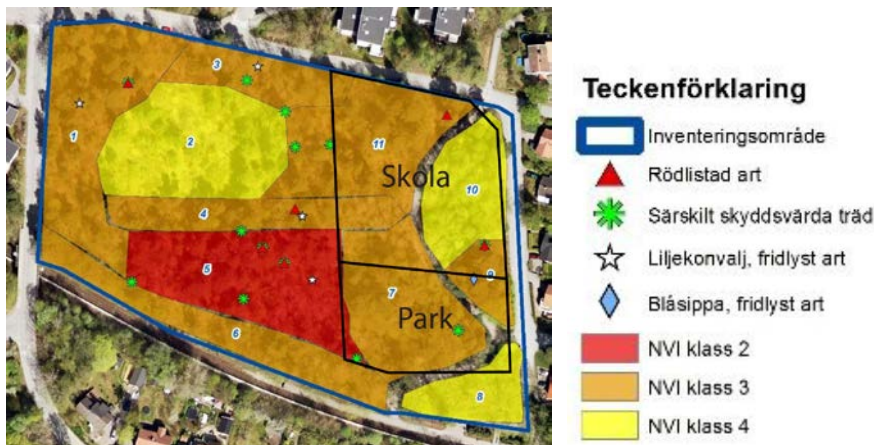
Planområdet utgörs av en del av ett grönområde kallat Lillängsskogen. Grönområdet omgärdas av flerbostadshus i norr och väst, samt av villabebyggelse i öst. Planområdet utgörs av den nordöstra delen av grönområdet och kvartersmarken har cirka fem meters höjdskillnad och sluttar åt söder.

## Natur

Lillängsskogen består av barrblandskog med tall och inslag av ädellövträd såsom ek och lönn. En naturvärdesinventering av hela Lillängsskogen genomfördes i maj 2017 av Sweco. Inventeringen visar att det finns ett större antal mycket gamla tallar med en ålder av 150-200 år, flertalet klassade som särskilt skyddsvärda med bohål och pansarbark. Markskiktet utgörs av mattor med vitsippor, blåbärsris och ljung. Fågellivet är rikt. Av inventeringen framgår att ett delområde bedöms ha högt naturvärde, sju områden har påtagligt naturvärde samt tre



områden har visst naturvärde. Sex fynd av den rödlistade arten talticka påträffades vid inventeringen samt två fridlysta arter, blåsippa och liljekonvalj.



Karta från naturvärdesinventering visar naturvärdesklasser och särskilt skyddsvärda träd, rödlistade arter och fridlysta arter. Planområdet är markerat med svart linje.

### Rekreation

Området är viktigt för lokal rekreation och pedagogik och används för promenader och som utflyktsmål för förskolor. Naturområdet har flera gångstråk. De delar av Lillängsskogen som bedöms ha högst rekreativa värden, inklusive en bergsplatå i nordvästra hörnet där det årligen firas valborg, ligger utanför planområdet.

### Kulturmiljö

I angränsning till planområdet ligger Lillängens villaområde som är ett fint exempel på ett enhetligt bebyggt småhusområde från 1930-talet. Vagnät och tomtindelning är ursprungliga. Tomterna är små och rätvinkligt utlagda längs gatorna. Även villorna är småskaliga. Grönområdet bidrar till områdets gröna och småskaliga karaktär.

### Gator och trafik

En gång- och cykelväg finns i nord-sydlig riktning genom planområdet som ansluter till Lillängens station och Stationsvägen och når en gångtunnel under Saltsjöbanan. Det finns gångbana på östra sidan av Lillängsvägen samt på norra sidan av Fjällstigen mellan Lillängsvägen och Musikvägen. Busshållplatser finns på Värmdövägen cirka 170 meter från planområdet. Planerad tunnelbaneuppgång finns cirka 600 meter bort. Regionala gång- och cykelbanor går utmed Värmdövägen. Korsningen Lillängsvägen-Fjällstigen är idag upphöjd för ökad trafiksäkerhet.

### Teknisk försörjning

I angränsande gator Fjällstigen och Stationsvägen finns ledningar för el och tele. Fjärrvärme finns i Fjällstigen mellan Lillängsvägen och Musikvägen. Kommunalt vatten och spillvatten finns med tillräckliga dimensioner i Stationsvägen. Dagvattensystem saknas i området varför lokalt omhändertagande är lämpligt för kvartermarken.

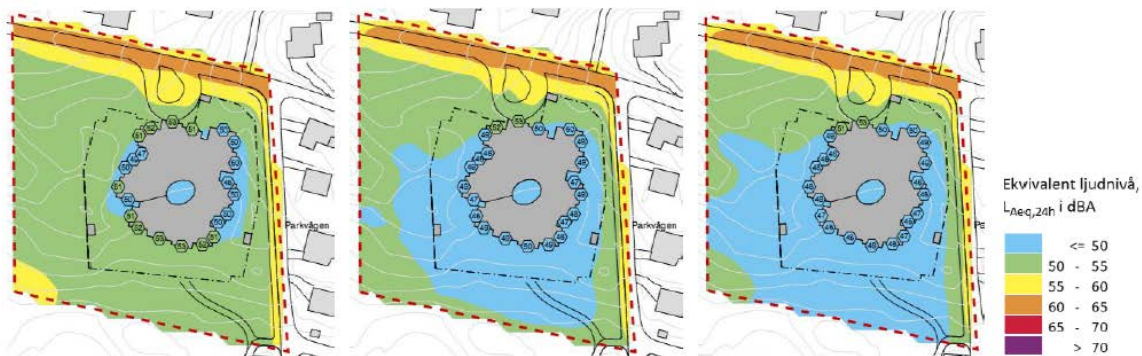
## Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Saltsjöbanan, Lillängsvägen, Fjällstigen och Värmdövägen. En bullerutredning har tagits fram av Akustikkonsulten (2018) och visar att planområdet främst påverkas av buller från Saltsjöbanan.

Naturvårdsverket tog under 2017 fram ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik”. Riktvärden för trafikbuller vid skolor och förskolor är 50 decibel (dBA) ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå på ytor för lek, vila och pedagogik. På övriga delar är riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Ljudnivåer från vägtrafiken understiger 50 dBA vid de delar av gården som används för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den dominerande bullerkällan är Saltsjöbanan. Idag stannar nästan samtliga tåg vid Lillängens station. Den skyltade hastigheten på Saltsjöbanan är idag 50 km/h (kilometer per timme) på grund av tidigare höga bullernivåer för bostäder nära spåren. Trafikförvaltningen har genomfört bullerdämpande åtgärder vid station Lillängen, och planerar att höja hastigheten på sträckan förbi planområdet till 70 km/h.

Bullerutredningen visar tre olika scenarier med olika hastigheter på tågen och prognosår 2030. Riktvärdet 70 dBA (decibel) maximal ljudnivå klaras i samtliga tre scenarier. Om samtliga tåg skulle passera stationen i 70 km/h skulle ljudnivåerna på förskolegården upp mot 55 dBA ekvivalent ljudnivå och riktvärdet överskridas. Det scenariot ses inte som rimligt. Ett rimligt antagande är att 80 % av tågen stannar på stationen och då klarar större delen av förskolegården 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Även i scenario där alla tåg passerar i 50 km/h klaras riktvärdet på förskolegård. Se bullerkarta med ekvivalent nivå för de olika scenarierna nedan. I ett troligt scenario, där större delen av tågen kommer stanna vid stationen (fall 3), kommer inte åtgärder behövas för att klara riktvärden. Planen kommer göra det möjligt att uppföra bullerskydd om förutsättningarna i framtiden skulle förändras.



Figur 2. Dygnskvivalent ljudnivå (spår/väg) Fall 1

Figur 3. Dygnskvivalent ljudnivå (spår/väg) Fall 2

Figur 4. Dygnskvivalent ljudnivå (spår/väg) Fall 3

Utbredning av trafikbuller, ekvivalent nivå på 1,5 meters höjd. Fall 1. alla tåg åker förbi stationen i hastigheten 70 km/h. Fall 2. alla tåg åker förbi stationen i hastigheten 50 km/h. Fall 3. 80 % av tågen stannar på stationen. (Akustikkonsulten, 2018)

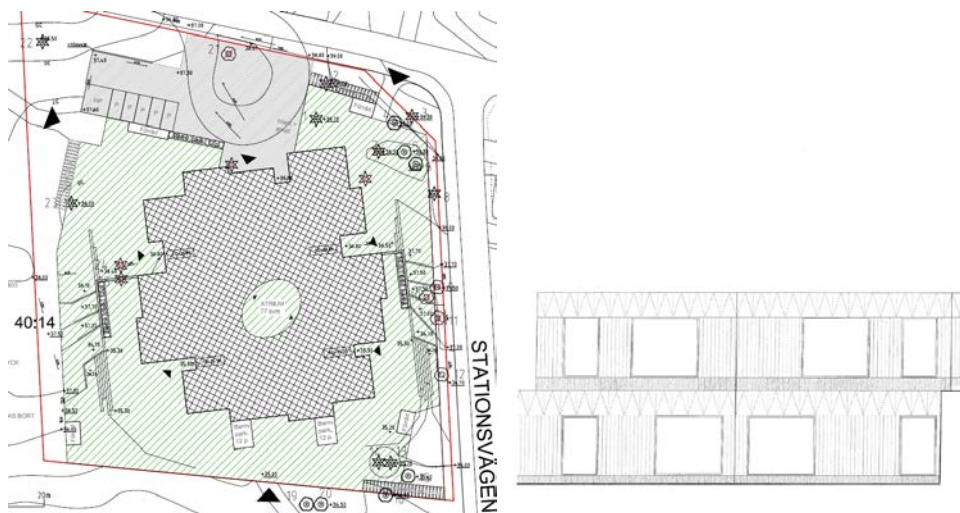
Bullernivåer från fläktar och andra installationer som är kopplade till förskolans drift ska projekteras så att ljudnivån vid närliggande bebyggelse samt den egna förskolans gårdsytor inte överskrider riktvärden enligt Naturvårdsverkets Rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller".

### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

Planförslaget möjliggör en förskolebyggnad om 1500 kvadratmeter byggnadsarea och 2400 kvadratmeter bruttoarea. Högsta nockhöjd som tillåts är 8,5 meter, vilket motsvarar två våningar. Föreslagen byggnadsvolym kan inrymma 200 förskolebarn, motsvarande 10 normalstora förskoleavdelningar. Byggnadens placering är indragen från gatan, vilket regleras med 6 meter prickmark där byggnader inte får uppföras. Detta i kombination med skyddsbestämmelse  $n_1$  för ädellövträd och tallar, syftar till att bevara grönska mot gatan. Kvartersmark för förskola upptar drygt en femtedel av Lillängsskogen. Planförslaget innebär att förskolans utegård uppgår till cirka 2800 kvadratmeter. Gården kommer att avskärmas med staket.

Ett gestaltungsprogram med gestaltungsprinciper har tagits fram som en bilaga till detaljplanen. Gestaltungsprogrammet anger att byggnadens volymintryck ska minimeras genom att anpassas till terräng och till exempel vara uppbruten, gården ska så långt som möjligt utformas på ett naturligt sätt, och fasader ska harmonisera med omgivningen genom att undvika klara kulörer och utforma eventuella elementskarvar på ett medvetet sätt.



*Exempel på utformning av förskolebyggnad. Byggnad med uppbruten byggnadsvolym i suterräng för att ge minskat intryck från omgivningen (Marge Arkitekter, 2018).*

#### Mark och växtlighet

Större delen av den naturmark som finns inom kvartersmark kommer att försvinna. Enstaka träd eller trädgrupper skyddas med  $n_1$ -bestämmelse om lovplikt för fällning och skydd av stam, rötter och grenverk. Ett bestånd av blåsippan kommer att försvinna samt flera



naturvärdesträd. Bestämmelsen n<sub>2</sub> om att marken inte får hårdgöras och markens höjd inte får ändras syftar till att försöka bevara en del av blåsippbestånden. Med hårdgöras avses anläggande av marktäckande material. Kompensationsåtgärder i form av faunadepåer, utläggning av enstaka solbelysta stockar samt plantering av blommande och bärande träd och buskar rekommenderas.

Den generella bestämmelsen om att minst 30 % av fastighetsytan ska vara lättgenomsläpplig syftar till att säkerställa att dagvatten som genereras av planförslaget infiltreras inom kvartersmark. Med lättgenomsläpplig avses att vatten ska kunna infiltrera i marken.

Planförslagets parkområde 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. Dagvatten ska i första hand lösas inom förskolefastigheten.

## **Buller**

En generell planbestämmelse reglerar att Naturvårdsverkets riktvärden ska uppnås.

Förskola och skola ska utformas så att ljudnivån

- från trafik på gårdsytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
- från trafik på övriga vistelseytor inom förskola och skola inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kl 6.00-18.00
- från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 6.00-18.00

Kommunen gör bedömningen att sannolikheten är mycket stor att station Lillängen på Saltsjöbanan kommer finnas kvar i framtiden. Därför bedömer kommunen att planeringen idag bör utgå från bullerutredningens scenario där 80 % av tågen stannar på stationen. I detta scenario behövs inte särskilda bullerdämpande åtgärder för att klara riktvärdena. Dock möjliggör planen ett uppförande av bullerskärm på prickmark. Därför är det möjligt att uppföra skärm i framtiden om förutsättningarna för buller på Saltsjöbanan skulle ändras. Om så sker bör skärmen gestaltas med anpassning till omgivningen, till exempel med växter eller med naturmaterial såsom trä.

## **Gator och trafik**

Planområdet angörs från Fjällstigen. En gångbana från Lillängsvägen kommer att byggas på södra sidan av Fjällstigen. Förskolan ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Personalparkering och varuleveranser planeras inom den nya fastigheten. Personalparkering har i framtiden trafikutredning förutsatt sex platser, jämfört med kommunens parkeringsnorm om åtta platser för en förskola av denna storlek. Detta motiveras av det goda kollektivtrafikläget och närhet till planerad tunnelbana. Parkeringsplatser för hämtning och lämning planeras längsmed Fjällstigen, vilket ryms inom gällande detaljplan, med möjlighet till vändning inom

den nya detaljplanen. För att minska störning för omkringboende föreslås in-/ och utfartsförbud längsmed Stationsvägen.



*Planerad trafiklösning (Ramböll, 2018).*

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Rekreation och landskapsbild

Lillängsskogens funktion med pedagogisk miljö för förskolor och valborgsfirande kommer att kvarstå även om naturområdet minskas. Planen innebär att viss sprängning kommer krävas för grundläggning. Närområdets karaktär kommer förändras, men då planen skyddar vissa träd så bevaras en del av karaktären och lummigheten på platsen och upplevelsen av byggnadens volym begränsas från främst Stationsvägen. En exploatering kan medföra konsekvenser på kulturmiljön avseende områdets upplevelsevärden.

### Trafik

Befintlig gång- och cykelväg genom planområdet kvartersmark tas bort och planeras dras om men ska så långt det går tillgänglighetsanpassas. Planen innebär en trafikalstring om cirka 300 fordonsrörelser per dygn, och därmed en ökning av trafikflöden på Fjällstigen mellan Lillängsvägen och planområdet från 700 fordon per dygn (prognos för år 2030) till 1000 fordon per dygn.

### Buller

Riktvärden klaras utan särskilda åtgärder under antagande att tågen på Saltsjöbanan fortsatt kommer stanna på station Lillängen. Planen medger dock att det är möjligt att uppföra bullerskärm i framtiden, om förutsättningarna för buller från Saltsjöbanan skulle ändras.

Påverkan på den befintliga bostadsbebyggelsen av en ökad vägtrafik i samband med hämtning och lämning samt transporter är 1-2 dBA och anses vara liten. Ingen av dessa bostäder får heller högre än 55 dBA med anledning av den ökade trafikmängden.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planen innebär en ökad samhällsekonomisk nytta då den bidrar till ökad service och att lösa det stora behovet av förskoleplatser i området och Nacka stad. Grönområdet är till stor fördel för barnen i förskolan.

### **Natur**

Den del av planområdet som utgörs av kvartersmark har dels påtagligt och dels visst naturvärde. Dessa naturvärden kommer till största delen att försvinna men enstaka träd kan sparas. Naturvärdena i området kommer att påverkas negativt då värdefull natur förvinner och den totala ytan av Lillängsskogen minskar. Planen bedöms också kunna ge negativa kumulativa effekter på naturvärdena lokalt i och med att allt fler områden i centrala Nacka bebyggs. Spridningskorridorer för barrskog och ädellöv kan komma att försvagas. Planen kommer även att innebära ett ökat slitage av markskiktet i området utanför planen där risken är stor att fältskiktet på flera ställen minskar eller helt försvinner. För blåsippa, som är fridlyst enligt §8-9 Artskyddsförordningen, bedöms exploateringen inte påverka bevarandestatusen av arten lokalt eller regionalt. Kommunen har inte ansökt om dispens från Artskyddsförordningen.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten**

Miljö kvalitetsnormerna för luft klaras inom detaljplanen. Bedömningen är att detta är tillräckligt för att uppnå målområdet god luft. Nackas lokala miljömål för luft klaras också inom detaljplanområdet.

För att planen inte ska försvåra möjligheten att uppnå kommande miljö kvalitetsnormer för Järlasjön kan det bli aktuellt med kompensationsåtgärder. Hanteringen av dagvatten måste utredas vidare inom den fortsatta planprocessen. Dagvatten ska i första hand lösas inom förskolefastigheten.

### **Dagvatten**

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kommer tillämpas inom kvartersmark och kommer i övrigt följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, se vidare avsnitt 5. Skyfall ska avledas utan att riskera skada övrig infrastruktur inom eller utom kvartersmarken.

För att uppfylla kravet om att utgående flöde inte får öka jämfört med dagsläget krävs för kvartersmarken fördröjning av ytterligare cirka 30 kubikmeter. Dagvattnet ska tas omhand i anläggningar inom kvartersmark som bygger på infiltration samt med ett underliggande poröst lager för att uppnå en hög avskiljning av föroreningar samtidigt som erforderliga fördröjningsvolymerna skapas. Åtgärder för fördröjning regleras i avtal med fastighetsägaren.

Trots förslag på långtgående åtgärder för rening av dagvatten beräknas belastningen till Järlasjön öka. Dagvattenfrågan måste därför utredas vidare i planprocessen.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär att allmän plats till viss del övergår till privat kvartersmark. Föreslagen kvartersmark planeras markanvisas till privat byggaktör, se vidare avsnitt 5. Inga privatpersoner påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder. Boende omkring planområdet påverkas av planen genom att en förskola genererar ljud och trafikrörelser dagtid, men medför även mer människor i rörelse i utkanten av villaområdet dagtid vilket kan vara positivt ut trygghetsperspektiv.

### Avvägningar om lokalisering och behov

Det uppstår ett stort behov av förskoleplatser i och med bostadsbyggande i centrala Nacka i enlighet med kommunens översiktsplan. I och med avtalet om utbyggd tunnelbana till Nacka, där kommunen ska bygga 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön för att motverka bostadsbristen i Stockholmsregionen, ska kommunen även tillgodose att förskoleplatser finns tillgängliga.

Planenheten har studerat olika alternativ för lokalisering av förskolan genom att jämföra möjliga platser med liknande förutsättningar i närområdet. Planenheten bedömer att en lokalisering i Lillängsskogen är mest lämplig för att de alternativa platserna har sämre topografiska förutsättningar och belägna långt in i villaområden vilket bedöms negativt ut trafikhänseende. I framtagandet av planförslaget har olika lokaliseringar inom Lillängsskogen också studerats, där det nordöstra hörnet bedöms mest lämpligt. Placeringen skiljer sig något från detaljplaneprogram för centrala Nacka. Denna nordöstra placering bedöms ge minst intrång i natur- och rekreationsvärden samt en trafiklösning som ger minst negativ inverkan på grönområdet och störning för närboende. Placeringen innebär att de mest värdefulla delarna för rekreation och pedagogik bevaras.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	2:a kvartalet 2018
Granskning	4:e kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2019
Laga kraft	1:a kvartalet 2019

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Byggstart av förskola	2:a kvartalet 2020
Driftsatt förskola	4:e kvartalet 2021



### **Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller**

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Inom en detaljplan görs skillnad på kvartersmark och allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Nacka kommun är huvudman och ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser.

### **Ansvarsfördelning**

Hela planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka Vatten och Avfall AB är därmed huvudman för vatten- och spillvattennätet och bygger ut och ansvarar för tillhörande ledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar och anläggningar.

### **Dagvatten**

Fastighetsägare ansvarar för att hantera dagvatten inom kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Eventuell dagvattenlösning inom allmän plats park kommer kommunen alternativt Nacka Vatten och Avfall AB att anlägga, underhålla och förnya.

### **Elförsörjning**

Nacka energi AB ansvarar för elförsörjningen fram till planområdet.

### **Fastighetsägarens ansvar inom kvartersmark**

För den fastighetsägare som ingår i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen.

## **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

En kombination av dagvattenåtgärder för infiltration planeras inom kvartersmarken, i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Köryta och parkering inom kvartersmark planeras avledas till träd i skelettjord. Byggnaders takvatten planeras avledas till skålad yta i genomsläpplig del av fastigheten med avledning via ”lekfrämjande” ränna, och vid avledning norrut ansluts till skelettjordsplanteringarna. Den del av gården som blir hårdgjord avleds mot den del som är genomsläpplig och svackdike eller infiltrationsstråk.

Till följd av denna detaljplan behöver Fjällstigen byggas om genom en mindre breddning där trottoar läggs till på gatans södra sida. Breddningen kan ske med stöd av gällande detaljplan, Norra Lillängen (Dp 294). Parkeringsplatsen anordnas utmed Fjällstigen för att underlätta hämtning och lämning vid nya förskolan. Ett fåtal befintliga belysningsstolpar kommer att flyttas då parkeringsplatser anläggs.

Den befintliga gång- och cykelvägen genom planområdet behöver omlokaliseras i och med planen. Detta för att säkerställa en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg till och från Lillängen station söder om planområdet. Detta utreds vidare i planprocessen.

Avfallshämtning kommer ske från Fjällstigen med möjlig vändning på ny vändplats inom kvartersmarken. Avfallshantering inom kvartersmark planeras i kylt soprum. Fettavskiljare krävs i skolkök och innebär regelbunden hämtning av kommunen.

## **Avtal**

### **Markavtal**

Ett markanvisningsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören.

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. När kommunen äger mark som ska detaljplaneläggas och säljas kan kommunen teckna ett markanvisningsavtal med exploatören. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att exploatören ska få ta över fastigheten.

Ett markgenomförandeavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Lillängens förskola regleras marköverföringar, skydd av mark och vegetation, dagvattenlösningar, gestaltning med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning, till exempel fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäterimyndigheten.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Här beskrivs fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för den nya fastighetsägaren.

<i>Fastighet</i>	<i>Ny markanvändning, storlek på byggrätt, minsta fastighetsstorlek</i>	<i>Fastighetsrättsliga åtgärder, ekonomiska konsekvenser</i>
Sicklaön 40:14	Planläggs som kvartersmark för skola och förskola, samt parkmark. Byggrätt i planförslaget: En huvudbyggnad med max 2400 kvm BTA och 1500 kvm BYA får uppföras. Komplementbyggnader (förråd/ uthus) med sammanlagd yta på max 60 kvm får uppföras. Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm.	Avstyckning av fastigheten för skoländamål. Arealen på den nya fastigheten kommer att uppgå till ca 5100 kvm. Inga rättigheter finns inom detaljplanen och inga tillkommande rättigheter planeras. Ingen gatukostnad, planavgift eller exploateringsersättning kommer att tas ut. Fastighetsägaren till den nya fastigheten kommer att få betala VA-anslutningsavgift, el-anslutningsavgift, bygglovsavgift och förrättningskostnader. Fjärrvärmeanslutningsavgift samt fiberanslutningsavgift bekostas av fastighetsägaren om sådan anslutning önskas.

### Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar framtagande av detaljplanen.

### Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäterimyndigheten, till exempel vid avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning, hanteras i Lantmäterimyndighetens beslut.

### **Kvartersmark**

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

### **Dagvatten**

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar för dagvatten på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Kommunen anlägger, underhåller, förnyar och bekostar de eventuella dagvattenlösningar som behövs på allmän plats, parkmark.

### **Bygglovavgift**

Bygglovavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov med mera enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens webbplats. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

### **VA-anläggningsavgift**

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Nacka Vatten och Avfall ABs allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats. På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

### **Elförsörjning, telenät, fibernät**

Fastighetsägaren bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

### **Planavgift**

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.



## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Emilie Larsen	planarkitekt	planenheten
Terese Jörgensen	projektledare	exploateringsenheten Nacka stad
Alice Ahoniemi	miljöplanerare	miljöenheten
Sofia Sjölander	bullerexpert	miljöenheten
Anna Herrström	kommunekolog	enheten för fastighetsförvaltning
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikgruppen
Kristina Heuman	expert	utbildningsenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	planenheten
Maria Legars	kulturantikvarie	planenheten
Kerstin Söderström	kommunikatör	kommunikationsenheten
Maria Trange	kommunikatör	kommunikationsenheten

### Övriga:

Jan Wennberg	VA-ingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Catarina Östlund	avfallshandläggare	Nacka Vatten och Avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Emilie Larsen  
Planarkitekt