

Förskola vid Oxelvägen

Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av Älta 24:2 och Älta 10:1 i Älta, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskola om cirka 8 avdelningar intill Oxelvägen sydväst om Älta centrum. Detaljplanen är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Detaljplanen syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.

Handlingar och innehåll

På delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkände plan- och exploateringscheferna i december 2015 startpromemorian för Ältas nya centrum, etapp A och B, och uppdrog därmed åt planenheten att påbörja detaljplanarbetet för området. Startpromemorian anmäldes som ett delegationsärende till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016-02-02 § 10. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- *Illustrationer/ situationsplan, Oxelvägen förskola, Scharc/NCC/Nacka kommun, maj 2017*
- *Förskola vid Oxelvägen – PM Trafik, Structor, revidering januari 2017*
- *Förskola Oxelvägen, Älta C - Bullerutredning inför detaljplan, Akustikkonsulten, oktober 2016*
- *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, september 2015*
- *Dagvattenutredning för planprogram Älta Centrum, Sweco, februari 2014*

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 15
5. Så genomförs planen	s. 18
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 21
7. Medverkande i planarbetet	s. 21

I. Sammanfattning

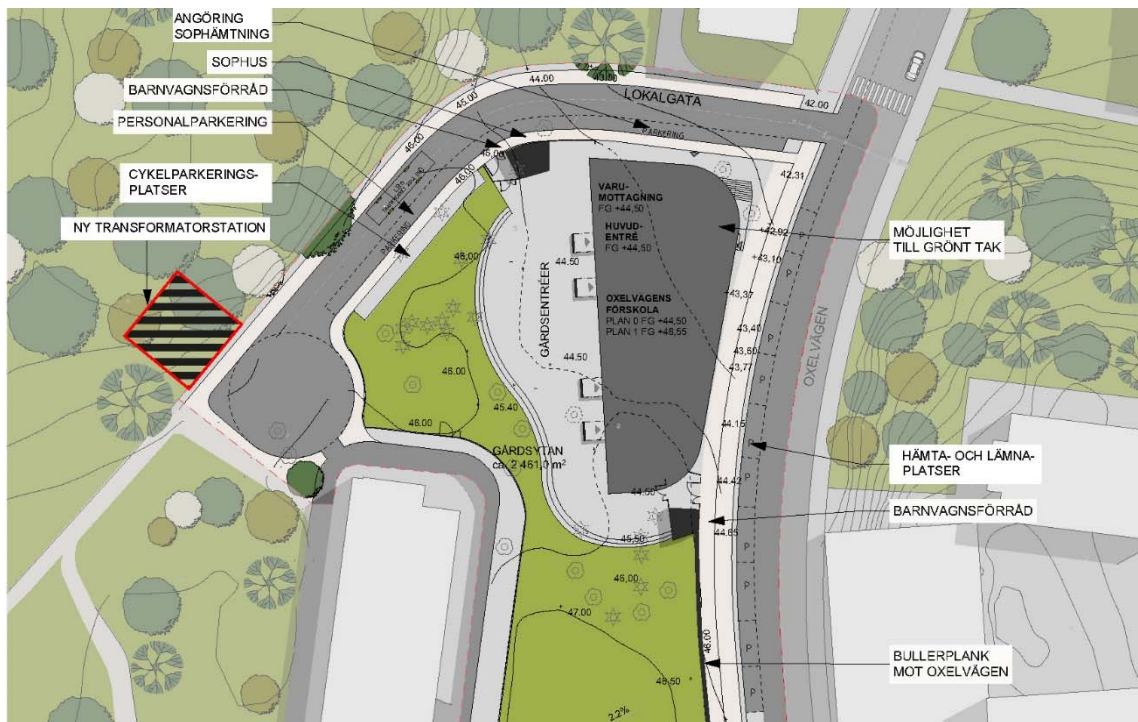
Huvuddragen i förslaget

Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort och beläget i Älta, sydväst om Älta centrum. Platsen ligger direkt väster om Oxelvägen och är idag en öppen gräsyta som fungerar som en del av utemiljön för närliggande bostadshus. Inom planområdet finns en gång- och cykelväg och gångstigar. Oxelvägen går i nordsydlig riktning direkt öster om gräsytan. I väster ligger ett skogsområde. Norr och söder om planområdet ligger befintliga bostadshus.

Detaljplanen är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Totalt inom programområdet planeras cirka 1500 nya bostäder. På sikt kommer därför ytterligare förskolor att behövas inom programområdet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att till skapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa

möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik. Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna möta ett förändrat behov av förskoleplatser. För att säkerställa leveranser och personalparkering breddas den befintliga gång- och cykelvägen och blir ny körbar lokalgata med infart från Oxelvägen. En vändplats anordnas på lokalgatan som på sikt kan förlängas söderut inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Detaljplanen medger att en ny transformatorstation uppförs i slutet på lokalgatan för att försörja bland annat förskolan med el. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. På förskolans gård skyddas större befintliga träd som blir ett viktigt inslag i barnens utemiljö.



Situationsplan (skiss) över planområdet. Förskolan kan komma att få en annan utformning. Scharc Arkitektur

Platsen kommer att användas mer flitigt än idag, av barn och personal och föräldrar till barnen. Det luftiga släppet i den karaktäristiska bebyggelsebilden vid omkringliggande skivhus påverkas av förskolans placering. Planförslaget innebär en större kommunal investering men möjliggör för en ny ordnad förskolemiljö för många barn och även för utbyggnad av andra funktioner såsom bostäder, service och handel i Älta centrum.

En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att nuvarande ägare till fastigheten Älta 24:2, Wallenstam AB, säljer marken till Nacka kommun. Markförvärvet regleras i avtal. Den nya lokalgatan byggs ut av Nacka kommun.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet *Älta nya centrum etapp A och B*, inom vilket denna detaljplan utgör en del, har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
- *Dagvatten som renas och infiltreras*
- *Nära skola, fritid, idrott och kultur*
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*

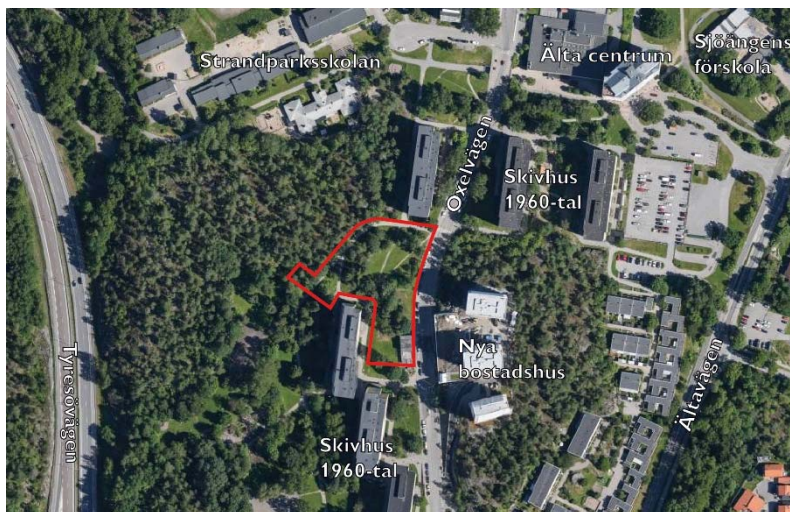
I detaljplaneprogrammet för Älta nya centrum pekades ytterligare ett målområde för hållbart byggande ut, ”en levande kulturmiljö”. Förslag på åtgärder till hur målen uppfylls i detaljplanen beskrivs under rubriken ”Hållbarhet” i kapitlet ”Planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort och beläget i Älta utmed Oxelvägen, sydväst om Älta centrum. Planområdet avgränsas av bostadsbebyggelse i norr och söder, skogshöjder i väster och Oxelvägen i öster. Planområdet består idag av en gräsyta med ett antal träd, en gång- och cykelväg, gångstigar och Oxelvägen. Gräsytan fungerar idag som en del av utemiljön för flerbostadshusen intill.

Inom planområdet finns två fastigheter. Fastighet Älta 10:1 ägs av Nacka kommun och innefattar bland annat Oxelvägen och gång- och cykelvägen. Fastighet Älta 24:2 ägs av Wallenstam AB och innefattar den öppna grönytan.



Kartan visar ett flygfoto över delar av den centrala bebyggelsen i Älta. Ungefärligt planområde inom röd linje.

Området idag

Öster om planområdet går en av Ältas större gator, Oxelvägen. Från Oxelvägen angörs bostäder, centrum och skolor. Utmed gatan finns långsgående bilparkering för boende och besökande. I väster reser sig landskapet i en skogbeklädd höjd. I norr och söder omgärdas planområdet av två grupperingar högre skivhus som utgör en del av bostadsområdet Stensö. Bebyggelsen i Stensö uppfördes 1964–1967 efter ritningar av Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Stadsplaneringsidealet ”hus-i-park” karaktäriserar området, bland annat genom väl tilltagen grönska mellan bostadshusen. Planområdet fungerar delvis som utemiljö för dessa bostäder. Karaktäristiskt för skivhusen är de dekorativa balkongfronterna och trafiksepareringen med bostadsentréer som vänder sig bort från huvudgatan.

Nordväst om planområdet ligger Strandparksskolan. I nordost ligger Älta centrum med bland annat handel, service och kommunikationer. En busshållplats finns även på Oxelvägen söder om planområdet. Bussarna går bland annat till Gullmarsplan, Slussen och Tyresö. Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme med mera finns i Oxelvägen.

Översiktlig planering

Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”, antagen 2012, anger som en stadsbyggnadsstrategi att ”Utveckla kommunens lokala centrum med deras omgivning”. Detta för att uppnå målet ett starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka. Älta pekas ut som ett av kommunens lokala centrum. Översiktsplanen anger att delar av bostadsbebyggelsen i området är av lokalt intresse för kulturmiljövården, att området innehåller natur med upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Vidare anges att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar. Utvecklingen av Älta centrum medför enligt översiktsplanen ett behov av ytterligare cirka 300 förskoleplatser. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

I Nacka kommuns kulturmiljöprogram anges att skivhusen i Stensö, det vill säga de bostadshus som omgärdar planområdet, på sikt bör skyddas i detaljplan och att den öppna planstrukturen bör bevaras. I Nacka kommuns grönstrukturprogram är närliggande skogsområden utpekade som variationsrika skogsbryn inom de gröna kilarna. Planområdet belyses inte i kommunens kustprogram.



Stensöbebyggelsen är högrest med tilltagna gröna ytor mellan byggnaderna. Bilden är tagen mot norr från gräsytan där förskolan och dess gård planeras.

Detaljplaneprogram

Planförslaget baseras på detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget i september 2015, där förskolan ingår i programmets första etapp. Byggnationen av en ny förskola utmed Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av de kommande detaljplanerna i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. I programmet anges att platsens förutsättningar skapar möjligheter till en bra förskolemiljö med direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Placeringen av förskolan bedöms dock få konsekvenser för kulturmiljön och den luftiga bebyggelsestrukturen vid skivhusen. I programmet anges därför att förskolans placering, utformning och roll i gatubilden, liksom grönytan, bör studeras i detaljplanskedet. Hällmarksterrängen i väster, framförallt utanför planområdet, kräver särskild varsamhet.



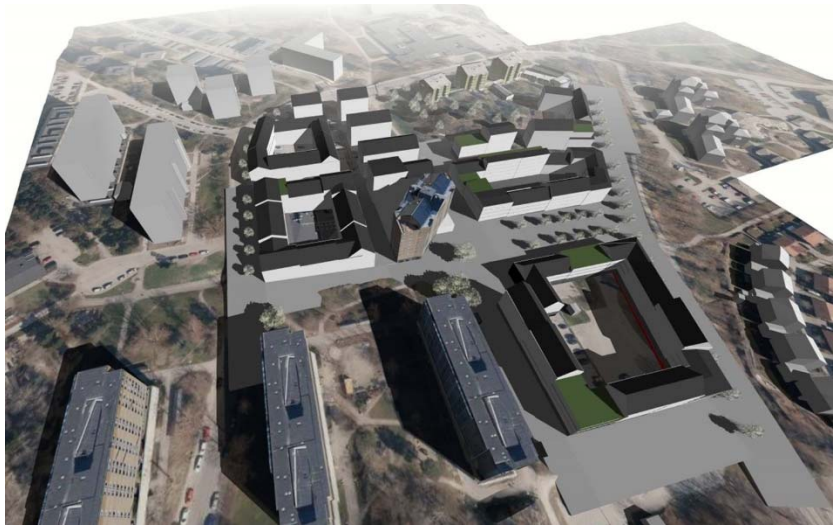
Översiktlig karta från detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum (2015). Befintlig bebyggelse i grått, planerad ny bebyggelse i varierande färger. Förskolan vid Oxelvägen, så som programmet föreslog, är inringad inom den röda cirkeln.

Andra projekt/beslut som berör planen

Förskolan vid Oxelvägen utgör en del av det första stadsbyggnadsprojektet och den första etappen som följer på detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Etappen omfattar främst Älta centrum och syftar bland annat till att skapa cirka 900 nya lägenheter i centrumkvarteren. Bebyggelsen uppförs kring ett nytt torg, Älta Torg, som blir mittpunkten i Ältas nya centrum. Inom området planeras även ett kulturkvarter, ett äldreboende och en förskola.

Exploateringen kring nya Älta Torg medför rivning av befintlig centrumbyggnad, två parkeringsdäck och två befintliga förskolor. Projektet omfattar även ombyggnad av Oxelvägen/Almvägen.

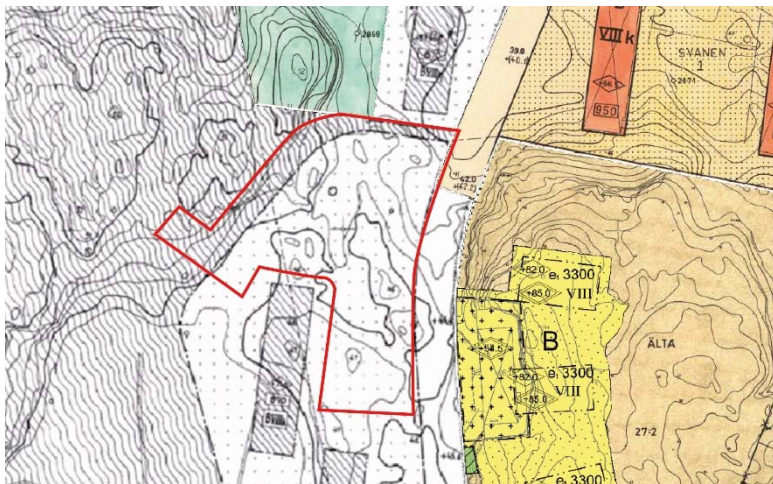
Wallenstam AB är ägare till cirka 70 procent av de planerade byggrätterna inom centrumområdet, resterande byggrätter ligger på kommunal mark och markanvisas med fri upplåtelseform genom anbudstävling till ytterligare två byggherrar. Tilldelningsbeslut i markanvisningstävlingen togs i kommunstyrelsen i oktober 2016. Markanvisningsavtal tecknas med de nya byggherrarna under 2017.



En tidig skiss över pågående planering i Alta centrum, nära förskolan. Vy från söder. Förskolan vid Oxelvägen planeras söder om området som syns i bilden. Bild: Nacka kommun.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan 24 från 1963. För största delen av planområdet anges markanvändning bostäder och mark som inte får bebyggas. En mindre del av planområdet är planlagd som parkmark. Även stadsplan 54 från 1969 berörs i en mycket liten del av planområdet, på ytan anges allmän plats gatumark.



Planförslaget i röd streckad linje och gällande stads- och detaljplaner för området.

Riksintressen

Väg 229 (Tyresövägen) går cirka 150 meter väster om planområdet och är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Tyresövägen kan påverka planområdet genom exempelvis buller och luftföroreningar, men det är stora höjdskillnader mellan vägen och platsen vid förskolan. Vägens körbana ligger ungefär åtta meter under förskolans entréplan, och skogshöjden som skiljer platserna åt reser sig ungefär åtta meter över förskolans entréplan. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Området planeras för barn som enligt folkhälsomyndigheten är särskilt känsliga för luftföroreningar. Barn andas in större volymer än vuxna i förhållande till sin vikt, har ett

svagare immunförsvar och kan störas i sin utveckling på grund av påverkan från skadliga ämnen. Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar för området på aktuellt avstånd från Tyresövägen är halten av PM10 20-25 ug/m³ och halten av NO2 18-24 ug/m³ vilket innebär att samtliga miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft i dagsläget klaras inom planområdet. Ingen särskild utredning av hur luftkvaliteten påverkas av ökade trafikmängder när planen är genomförd har utförts men miljö kvalitetsnormen för luft bedöms klaras även efter genomförd plan.

Vad gäller miljö kvalitetsnormen för vatten så avrinner planområdet mot recipienten Ältasjön som är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Ältasjöns statusklassning är måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus när ämnen som överskrider i hela landet är borträknade. Miljö kvalitetsnormen för Ältasjön är god ekologisk status till år 2021 och fortsatt god kemisk ytvattenstatus (överallt överskridande ämnen borträknade). Nedströms Ältasjön finns vattenförekomsterna Dammtorpsjön, Söderbysjön, Sicklasjön och Strömmen.

Buller

Förskolan förläggs med viss närhet till Ältavägen och Tyresövägen. Trafikbullerkällan är dock i första hand Oxelvägen där skyltad hastighet är 30 km/h. Som utgångspunkt för att tillskapa en god ljudmiljö vid verksamheten används Boverkets allmänna råd om friytor och Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!”. Friytor ska enligt de allmänna råden kännetecknas av ”god ljudkvalitet”. Vägledningen anger att på förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA *dagsekvivalent* ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. I planförslaget eftersträvas att en stor del av gårdens lekytor inte överstiger 50 dBA *dagnsekvivalent* ljudnivå (vilket innebär ett något lättare krav än Boverkets vägledning som utgår från dagsvärde). Om 50 dBA *dagnsekvivalent* inte är möjligt på vissa delar av gården ska ljudnivåerna inte överstiga 55 dBA *dagsekvivalent* ljudnivå.

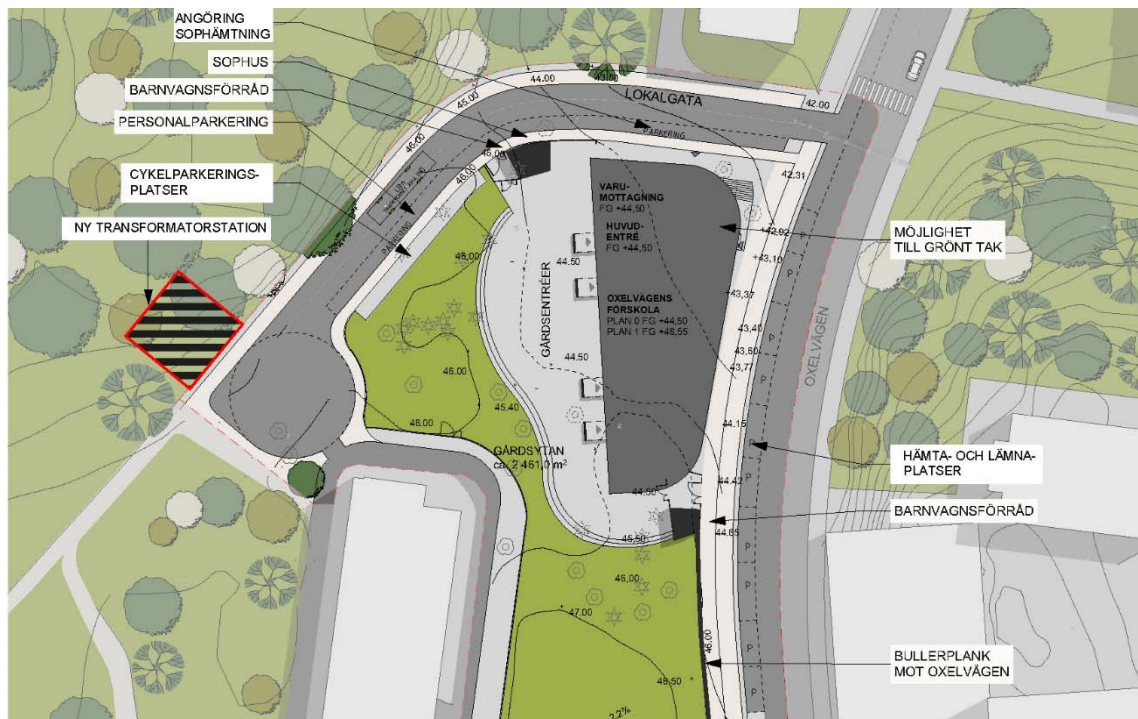
Markens förutsättningar

En nedlagd panncentral finns i närområdet som kan ha orsakat potentiella föroreningar inom planområdet där utsläpp av olja skulle vara det mest sannolika. Tillsynsmyndigheten har dock ingen misstanke om att platsen är förorenad eftersom det inte finns någon indikation eller rapport om utsläpp från panncentralen och eftersom det inte upptäcktes några föroreningar i anslutning till ombyggnationen av panncentralen år 2013. Eftersom det finns kännedom om den tidigare verksamheten kan det dock vara lämpligt att vara vaksam vid framtida markarbeten. Planområdet är inte ett högriskområde för radon. Marken inom planområdet består av urberg.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Planförslaget innebär att en ny byggnad för förskola uppförs utmed Oxelvägen, väster om vägen mellan de befintliga bostadshusen Oxelvägen 21-27 i söder och Oxelvägen 29-35 i norr. De framtagna illustrationerna är ett förslag på hur förskolan kan komma att utformas.



Situationsplan över planområdet (Scharc Arkitektur). Utformningen kan komma att avvika från illustrationen.

Förslaget till detaljplan medger en byggrätt som möjliggör för alternativ utformning, placering och storlek av byggnaden. Detta är nödvändigt eftersom behovet av förskoleplatser kan förändras över tid. Byggnaden begränsas dock till en bruttoarea om högst 2200 kvadratmeter, uppförd på en yta i planområdets nordöstra hörn. Det medger en förskola i flera våningar. Illustrationerna visar en förskola för åtta avdelningar i två våningar. Detaljplanen medger en ytterligare våning om behovet uppstår. Varuintag, kök och återvinningsytor föreslås placeras i byggnadens norra del i gatuplanet. Förskolan får även en entré mot Oxelvägen. Tillsammans med befintlig garagebyggnad på andra sidan Oxelvägen förändras gaturummet och en mer urban småstadskaraktär tillskapas vid platsen.

Den omgivande bebyggelsemiljön, Stensös flerbostadshus, är av lokalt intresse för kulturmiljövärden. Utformningen av förskolan blir därför viktig. De intilliggande bostadshusens placering och riktning i miljön bör beaktas vid placering och riktning av förskolan, så att många siktlinjer mellan husen bevaras. Förskolans fasaduttryck vad gäller material och färg kan med fördel hämta inspiration från kulturhistoriska värdebärare i flerbostadshusen. Även för komplementbyggnader bör relationen till kulturmiljön beaktas.

Taket på byggnaden kan gestaltas så att exempelvis byggnaden upplevs integreras i omgivande grönska. Det kan minska intrycket av den nya byggnaden för boende i omgivande högre hus. Illustrationerna visar en byggnad som med rundade hörn mot Oxelvägen avviker från kringliggande bebyggelse för att ge förskolan ett eget formuttryck.



*Vy över förskolans gårds sida, sett från nordväst. Utformningen kan komma att avvika från illustrationen.
Illustration: Scharc Arkitektur.*



Vy över förskolans entrésida från Oxelvägen, sett från norr. Utformningen kan komma att avvika från illustrationen. Illustration: Scharc Arkitektur

En ny transformatorstation uppförs i slutet av lokalgatan för att försörja förskolan och eventuellt kommande närliggande bostäder med el.

Lek och utevistelse

En sammanhängande förskolegård föreslås väster och söder om byggnaden. Gården är cirka 2500 kvadratmeter stor. Gården skärmas av genom staket och en bullerskyddsskärm mot Oxelvägen. För att vid behov tillskapa mer yta för lek kan takterrasser byggas på förskolan beroende av dess slutliga utformning och storlek.

Större delen av gården ligger något upphöjd i förhållande till entrén vid Oxelvägen och har goda solförhållanden samtidigt som huskroppen och träden på gården ger skugga under delar av dagen. På gården tillåts uppförande av komplementbyggnader, buller- och vindskydd och större träd sparas. Det skapar goda förutsättningar för ett bra lokalklimat på platsen. Marken på gården närmast fasaden planas ut något och gradänger skiljer den flacka ytan från den något mer kuperade, böljande delen av gården längre bort från byggnaden.

Förskolans utemiljö ska utgöra en funktionellt genomtänkt och estetiskt tilltalande miljö för verksamheten och för barn i olika åldrar. Material- och färgval kan anknyta till närliggande bebyggelse och till naturen. För lekredskap, möbler och komplementbyggnader kan hållbara naturmaterial och en dämpad färgskala väljas. Större träd på gården sparas och ny växtlighet kan planteras vilket möjliggör en varierad gård som inbjuder till lek.

Mark och växtlighet

Större träd på delar av gården skyddas med en planbestämmelse. De har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald, för att bevara möjligheten till skuggiga platser, motverkar luftföroreningar och skapar en varierad och lekfull utegård för barnen. Att bevara många träd på gården skapar också en avskildhet mellan bostäder och förskolans verksamhet. Bestämmelsen anger att träden inte får fällas och avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 30 centimeter i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Riskträd får fällas efter lovprövning. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar att falla, fälla grenar eller större partier av kronan på ett sådant sätt att det innebär risk för liv eller egendom. Nyplanteringar på förskolans mark bör gynna de vilda pollinatörerna och på så sätt stärka den biologiska mångfalden inom planområdet.

I väster gränsar planområdet till ett skogsområde med hållmarksterräng. För att bredda den befintliga gång- och cykelvägen som idag skiljer skogsområdet och gräsytan inom planområdet åt måste mindre sprängning ske, i ett snitt om cirka 30 meter utmed vägen där bergsfoten behöver flyttas närmare skogen med som högst 1 meter.

Dagvattenhantering

En planbestämmelse införs att minst 50 procent av en del av gårdsytan ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Detta möjliggör för fortsatt naturlig infiltration av dagvatten på delar av förskolans tomt och säkerställer att delar av grönskan som karakteriserar platsen idag finns kvar. För att säkerställa att Nacka kommuns

dagvattenriktlinjer följs kommer sannolikt ytterligare dagvattenåtgärder att tillkomma i samband med Nacka kommuns projektering av förskolan. Exempel på åtgärder för att minska utsläpp av dagvatten till allmän plats är att placera stuprörsutkastare över översilningsytor, växtbäddar invid fasadliv/i lågpunkter, anlägga permeabel markbeläggning på parkeringsplatser och magasinering av dagvatten. De träd som behöver fällas kan kompenseras genom nyplantering på förskolans utegård eller vid förskolans entré.

Dagvatten från planområdet som inte kan omhändertas lokalt inom kvartersmarken kommer att ledas till en ny dagvattenlösning utanför planområdet innan det når recipienten Ältasjön. Arbetet med en dagvattenlösning för fördröjning och rening pågår utanför denna detaljplan i samband med utvecklingen av Älta centrum. Inom planområdet finns dock goda förutsättningar för att fördröja och rena vatten som avrinner till recipienten, vilket skulle kunna leda till minskad belastning på recipienten.

Trafik och parkering

Oxelvägen

Idag är Oxelvägen cirka 14 meter bred. I detaljplaneprogrammet för Älta centrum anges att Oxelvägen generellt bör vara 19 meter bred och innehålla 3,7 meter breda gång- och cykelbanor på båda sidor om körbanan. Planförslaget medger att Oxelvägen utmed förskolan kan bli cirka 17,5 meter bred.

I detaljplaneprogrammet anges att Oxelvägen/Almvägen på sikt ska byggas om i hela sin sträckning. Denna detaljplan är endast ett led i att möjliggöra detta, då fler detaljplaner måste tas fram för att gaturummet utmed hela Oxelvägen ska kunna breddas. Den cirka 17,5 meter breda gatusektion som denna detaljplan möjliggör utmed en del av Oxelvägen kan se ut på olika sätt. Inom sektionen ryms körbanor för mötande bussar, dubbelriktad gång- och cykelbana och långsgående parkering på ena sidan om körbanan samt gångbana på andra sidan om körbanan.

Hämtning och lämning med bil sker utmed Oxelvägens långsgående parkeringsplatser. En entré till förskolan planeras mot Oxelvägen, även om gårdsentréerna ofta är genare för att hämta och lämna barn direkt vid avdelningarna. Utmed förskolans sida mot Oxelvägen finns det rum för cirka 10 parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser föreslås ligga på allmän gata. Dessa parkeringsplatser kommer att regleras som korttidsparkering under tiden som hämtning och lämning av barn sker.

Ny lokalgata

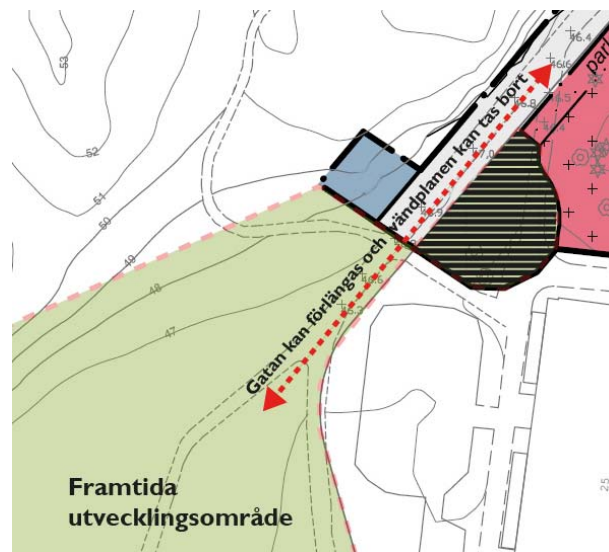
En ny angoringsgata byggs från Oxelvägen norr och väster om förskolebyggnaden, där det idag går en gång- och cykelväg. Den befintliga gång- och cykelvägen föreslås breddas/göras om till lokalgata för att minimera ianspråktagande av befintliga grönytor och för att tillskapa en så stor gård som möjligt för förskolan. Väster om den befintliga gång- och cykelvägen sluttar terrängen kraftigt uppåt mot skogen. För att minimera sprängning i denna terräng

sker breddningen av vägen främst mot förskolebyggnaden där terrängen är mer plan. Viss sprängning behöver dock ske för att åstadkomma den föreslagna gatusektionen, se ”Mark och växtlighet”.

Gatan möjliggör för cirka 10 parkeringsplatser för personal på förskolans fastighet och en lastzon norr om förskolebyggnaden nära förskolans kök och avfallsutrymmen. I slutet av gatan anläggs en vändplan. Vändplanen används både av varutransportfordonen innan lossning och av personal som ska parkera på platser utmed den nya gatan. Vändplanens utformning i förslaget möjliggör också för räddningstjänstens åtkomst till bostadshuset söder om planområdet och för åtkomst till den transformatorstation som uppförs i slutet av gatan. På sikt, inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum, kan gatan förlängas från vändplanen. Möjlighet finns då att genom en planändring införliva vändplanen i förskolans fastighet och ställa om gatan från en återvändsgata till en angoringsgata även för kommande bostäder sydväst om planområdet, enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.



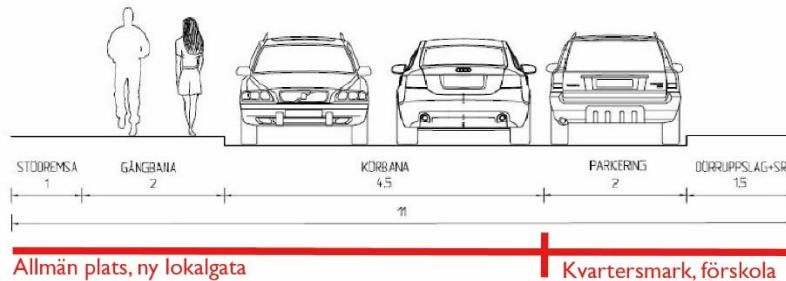
Till vänster: Enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, ska området sydväst om förskolan på sikt utvecklas med nya bostäder (i vitt). Bostäderna behöver angöras med gator, se streckad röd linje enligt detaljplaneprogrammet.



Till höger: När bostäderna ska planeras kan lokalgatan utmed förskolan förlängas. Då det inte finns behov av en vändplan kan denna yta (streckad svart) eventuellt införlivas i förskolegården.

Den befintliga gång- och cykelvägen är cirka tre meter bred. Den nya lokalgatan föreslås bli 7,5 meter bred. Det skapar rum för mötande personbilar i körbanan och en gångbana väster om körbanan. En gångbana väster om körbanan möjliggör bland annat för personalparkeringsplatser på förskolans fastighet. Långsgående parkering och yta för dörruppslag uppförs på kvartersmark på verksamhetens fastighet. Av sektionens 11 meter

föreslås alltså 7,5 meter bli allmän plats gata och 3,5 meter bli parkering och dörruppslagsyta på kvartersmark, se illustration nedan.



Föreslagen sektion över den nya lokalgatan och föreslagen markanvändning. Sektion: Structor

Gång- och cykeltrafik

Idag sker cykeltrafiken på Oxelvägen i blandtrafik. En gångbana går på vägens västra sida och öster om körbanan finns en upptrampad stig. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen som kan innebära att en gångbana om 2,2 meter och en dubbelriktad cykelbana om 2,5 meter anläggs på ena sidan vägen. Även en säkerhetszon om 0,7 meter kan anläggas. På den andra sidan av vägen kan en trottoar för gående om 2,5 meter anläggas. Ombyggnaden av Oxelvägen ingår dock inte i detta projekt eftersom flera detaljplaner måste till utmed vägens sträckning innan en ombyggnad kan bli aktuell. På den nya lokalgatan hänvisas cyklister till blandtrafik och gående till den nya gångbanan väster om körbanan. Invid förskolan ska det finnas cykelparkeringsplatser enligt kommunens parkeringstal för förskoleverksamhet.

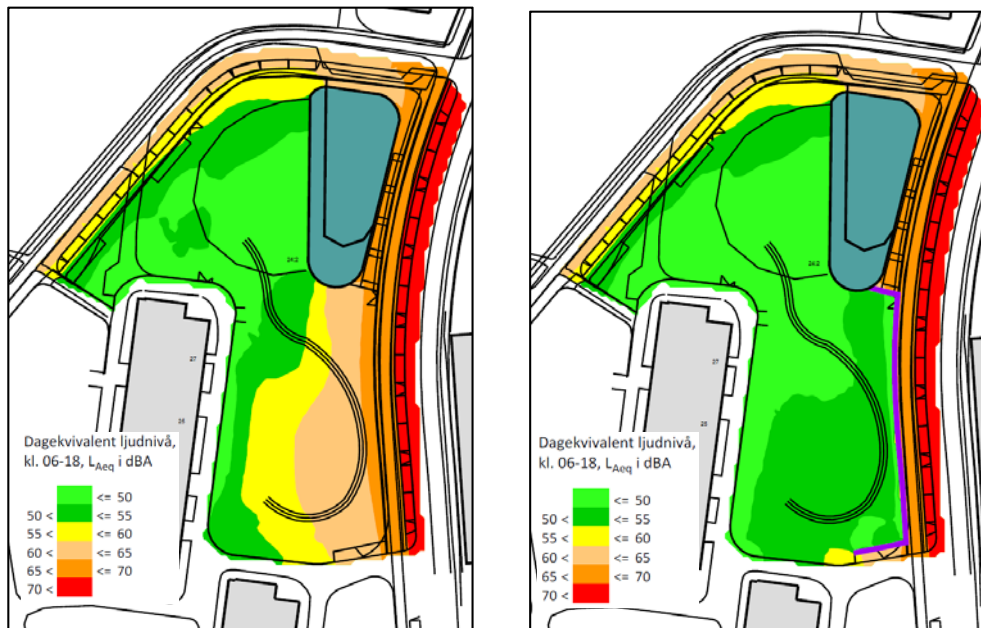
Buller

En bullerutredning med prognosår 2030 utfördes inför planens samråd. Bullerutredningen baserades på trafikmängder enligt trafikutredning genomförd år 2014 i samband med framtagandet av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. En förstudie inklusive trafikanalys för hela Älta centrum är under framtaganden (våren 2017).

Förstudien/trafikanalysen kommer innehålla uppdaterade nya trafikmängder och kan i förskolans utbyggnadsskede ligga till grund för vilka åtgärder som krävs vid förskolan.

I och med trafikbullerpåverkan från Oxelvägen behöver planen innehålla bestämmelser som säkerställer att förskolegården får en god ljudmiljö. Förskolebyggnaden i sig utgör delvis skydd mot trafikbuller på förskolans gård, men en del av gården riskerar att få höga bullervärden om inga åtgärder görs.

Utifrån bullerutredning och de trafikmängder som uppmättes 2014 framgår att en bullerskyddsskärm behöver uppföras söder om förskolan, parallellt med Oxelvägen. Med en skärm enligt illustrationen nedan klaras 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på stor del av förskolans gård (illustrationen visar dagsvärden som är svårare att uppnå). På de delar av gården där inte detta uppfylls klaras 55 dBA dagsekvivalent ljudnivå. Planbestämmelser införs i syfte att säkerställa att ljudnivån på gården inte överskrider dessa värden.



Till vänster: Dagekvivalent ljudnivå från trafik utan bulleråtgärder, år 2030 (baserat på trafikutredning från år 2014).

Till höger: Dagekvivalent ljudnivå från trafik med en cirka 2,5 meter hög bullerskyddsskärm, år 2030 (baserat på trafikutredning från 2014). Bullerskyddsskärmen slutliga omfattning och höjd avgörs i utbyggnadsskedet när nya trafikmängder finns framtagna.

Nyplantering av växtlighet och ändrade marknivåer på gården kan skapa förutsättningar för en lägre bullerskyddsskärm. Vid placering av bullerskyddsskärmens fundament ska befintliga underjordiska ledningar under gården och utmed Oxelvägen beaktas.

Planbestämmelser om störningsskydd införs även för inomhusmiljön så att inte ljudnivån från trafikbuller överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå eller 45 dBA maximal ljudnivå i ytor för samling och undervisning under dagtid.

Tillgänglighet

Förskolan ska utformas med god tillgänglighet i såväl utomhus- som inomhusmiljön. Dess placering i terrängen möjliggör för en entré mot Oxelvägen och gårdsentréer på andra sidan byggnaden. Eventuellt kan entrén mot Oxelvägen förses med en mindre utvändigt trappa och ramp. Invändigt anpassas byggnaden efter olika åldersgruppers möjlighet att röra sig i trappor, ramper och hissar.

Den nya lokalgatan och den befintliga passagen söder om förskolegården ut till Oxelvägen föreslås utgöra huvudsakliga passager förbi förskolan. Eventuellt kan förskolans staket uppföras med läsbara grindar så att gården går att passera på kvällar och helger då förskolan är stängd, men denna fråga styrs inte av detaljplanen.

Trygghet och säkerhet

Den dagliga närvaron av många barn ställer höga krav på trygghet och säkerhet. Många trygghetsfrågor är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskede, men också frågor för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är exempelvis hur räcken, staket och bullerskyddsskärmar utformas på den omgivande gården och förskolans olika våningar, för att vara säkra för barn och samtidigt inte skapa känslan av otrygghet för förbipasserande. Det är viktigt att byggnaden är synlig från omkringliggande gator även under mörka årstider och tider då förskolan är stängd. Även placering och utformning av eventuella planteringar och komplementbyggnader är viktiga att beakta utifrån ett trygghetsperspektiv.

Teknisk försörjning

Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. Detaljplanen möjliggör för att en ny transformatorstation uppförs i anslutning till den nya lokalgatan och den tillfälliga vändplanen. En transformatorstation krävs för elförsörjning till förskolan och till kommande ny bebyggelse i närheten.

Förskolan ansluts till kommunalt vatten och avlopp. I den nya lokalgatan väster om förskolan kan kommunalt vatten och avlopp komma att byggas ut för de bostäder som planeras i senare skede vid parken bakom skivhusen. Lokalgatan sluttar ner mot Oxelvägen och nya ledningar i gatan kan ansluta till det övriga nätet där Oxelvägen möter den nya lokalgatan.

Återvinning, soprum och teknikytor föreslås placeras invid köket i byggnadens norra del. Restavfall kan förvaras i nergrävd behållare strax norr om byggnaden. Fjärrvärmenätet ägs av Vattenfall och finns utbyggt i Oxelvägen.

Under södra delen av gården finns underjordiska ledningar i form av vatten-, spillvatten- och dagvattenledning. Ledningarna går från kommunens servis i Oxelvägen, under förskolans tilltänkta gård, och försörjer bostadshuset närmast förskolans gård. Ett servitut ska bildas för att säkerställa tillgång till dessa ledningar. Vid uppförandet av bullerskyddsskärm ska placeringen av skärmens fundament beakta ledningarnas placering. Inom allmän plats gata (Oxelvägen) och strax utanför planområdets södra gräns går fjärrvärmeledningar och teleledningar.

Hållbarhet

Utifrån de målområden som valts ut i stadsbyggnadsprojektet Älta centrum är följande åtgärder/indikatorer aktuella för denna detaljplan:

- **Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplats**
Detaljplanen är en mindre del av den utveckling som sker i hela Älta centrum. Förskolan möjliggör dock för en omvandling av centrumområdet med en blandning av verksamheter, mötesplatser och blandad bebyggelse. Förskolan tillför en funktion till platsen som inte finns idag och dess tillkomst kan leda till en ökad upplevd trygghet i området genom mer belysning och aktivitet. Området anpassas särskilt för

barn och byggnaden kan bidra till en ökad mångfald i närområdet när det gäller arkitektonisk utformning.

- ***Dagvatten som renas och infiltreras***

Planbestämmelser införs i syfte att bibehålla naturlig infiltration på delar av gården samt för att bevara större träd. Nacka kommuns dagvattenriktlinjer och policy följs. Detta förbättrar förutsättningarna för arbetet med avrinningen till Ältasjön. En förstudie för hantering av allt dagvatten som avrinner mot Ältasjön är under framtagande. Förstudien grundas alltså på ett större område än planområdet. Dagvatten från planområdet utgör en förutsättning vid utformningen av dagvattenanläggningen utanför planområdet.

- ***Nära skola, fritid, idrott och kultur***

Den nya förskolan skapar en nära relation mellan närliggande bostäder och förskola. Det blir tryggt och säkert att cykla och gå till förskolan. Avståndet till omgivande grönområden är mycket litet. Verksamheten nås även enkelt med buss.

- ***Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet***

Utvecklingen av hela Älta centrum innebär upprustning av parker, vägar och stråk som förskoleverksamheten på sikt kan nyttja. Placeringen av förskolan möjliggör att verksamheten kan göra korta utflykter till skogsområden. Förskolan anpassas till terrängen, uppförs utan underbyggt garage och gården sparas till stor del vilket begränsar behovet av sprängning/utfyllnad och medför att endast ett fåtal träd behöver fällas.

I detaljplaneprogrammet för Älta nya centrum pekades ytterligare ett målområde för hållbart byggande ut, ”en levande kulturmiljö”. Den omgivande bebyggelsemiljön, skivhusen i Stensö, är utpekade i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Förskolan avviker från det stadsplaneringsideal som karaktäriserar skivhusen i Stensö, bland annat vad gäller placering, utformning och entrésättning. För hänsyn till kulturmiljöintresset föreslås att förskolans fasadmateriell och färger kan anspela på omgivande bebyggelse (se sidorna 10-12). Förskolan kan på så sätt både skapa en ny årsring i området och samtidigt anspela på den äldre bebyggelsen. En sådan utformning överensstämmer med gestaltungsprinciper angivna i detaljplaneprogrammet.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna av att en förskola tillkommer i området bedöms i huvudsak positiva. En ny förskola kommer att innebära att fler barn rör sig i området än tidigare. Det innebär en tillkomst av en åldersgrupp som idag inte har någon målpunkt i området, vilket bedöms positivt för såväl närboende som för de som nyttjar verksamheten. För barnen blir förskolan med omnejd en av barndomens viktigaste platser där de spenderar en stor del av

sin tid, en plats för lek och lärande. Samtidigt blir platsen också en arbetsplats för personal. Platsen kommer också fortsätta vara många boendes närmiljö.

Möjligheten till rekreation för närboende i skivhusen invid planområdet minskar något eftersom delar av utemiljön blir gård för förskolan. Samtidigt får en stor grupp barn nära till natur och parker omkring förskolan.

Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, fallrisker och trafiksäkerhetsåtgärder, se kapitel 3 ”Planförslaget”. Det är viktigt att förskolans närområde blir en säker miljö för både barn, personal och allmänhet. Den tillkommande bebyggelsen kommer innebära att fler människor vistas vid platsen, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Enligt Nacka kommuns skyfallsanalys från 2014 innefattar inte planområdet några större lågpunkter som riskerar att svämma över och stå under högt vatten vid kraftiga skyfall.

Trafik och tillgänglighet

Trafikflödena vid Oxelvägen antas öka med knappt 300 fordon rörelser/ vardagsdygn som en följd av planförslaget, vilket påverkar intilliggande bostadshus. Fler cyklister och fotgängare kommer också att vistas i området. Verksamheten genererar trafik under ett antal morgontimmar och under eftermiddagen, dock mer utspjutt än grundskoleverksamhet vilket är positivt ur trafiksäkerhetsperspektiv. På sikt kan lokalgatan, som föreslås anläggas med vändplan, förlängas och bli angöringsgata för planerade bostäder sydväst om förskolan. Det skulle ytterligare öka trafikflödet.

Om parkeringsplatser på Oxelvägen tidsregleras för hämtning och lämning innebär det cirka 10 färre platser för parkering för boende utmed Oxelvägen under ett antal timmar av dygnet. I och med att parkering för hämtning och lämning föreslås ske på Oxelvägen finns en risk för dubbelparkering vilket försämrar framkomligheten för kollektivtrafiken. Alternativet att placera hämtning och lämning på den nya lokalgatan skulle innebära att lokalgatan behöver breddas ytterligare vilket får till följd att förskolans gård krymper. Det finns dock en risk att lokalgatan ändå används för hämtning och lämning vilket kan försvåra personalens tillgång till parkeringsplatserna.

Oxelvägen är inte utpekad som transportled för farligt gods men mängden trafik förbi förskolan på Oxelvägen kommer att öka i och med utvecklingen av hela Älta centrum. Eftersom förskolan planeras intill vägen är det mycket viktigt att vägen till och från förskolan blir säker.

Förskolans placering i närheten av Älta centrum gör den tillgänglig för stora delar av kommundelen. Dessutom medger detaljplanen att gång- och cykelbanan invid förskolan kan

breddas, vilket förbättrar tillgängligheten för fotgängare och cyklister till och förbi förskolan. Förskolans placering begränsar Oxelvägens framtida bredd vid platsen till att maximalt kunna bli cirka 17,5 meter.

Mindre sprängning mot skogsområdet i syfte att anlägga ny lokalgata får konsekvenser för mötet mellan den öppna grönytan och hållmarksterrängen väster om planområdet. Området kopplas dock främst samman med skogen genom en stig som går direkt söder om planområdet, och som inte bedöms påverkas av planförslaget.

Boende i de intilliggande bostadshusen kan idag passera över den grönyta där förskolan planeras. Möjligheten till att korsa grönytan begränsas eftersom förskolans gård kommer att omgärdas av staket och bullerskyddsskärm.

Buller

Om de bulleråtgärder som föreslås utförs kommer förskolegården få en godtagbar ljudmiljö enligt intentionerna i aktuella vägledning. För att säkerställa att nivåerna innehålls regleras bullernivåerna med planbestämmelse samt att planen möjliggör föreslagna bulleråtgärder.

Förutom trafikbullerpåverkan på förskolemiljön kan även den föreslagna verksamheten påverka sin omgivning. Tillkomsten av en förskola medför en viss ökning av fordonstrafik i samband med hämtning och lämning av barn. Installationer på förskolan kopplat till verksamhetens drift och byggbuller under byggskedet är andra ljudkällor.

Ljud från lekande barn på förskolans gårdsytor är svårt att räkna på. Bullerutredningen uppskattar nivåer på 60-65 dBA ekvivalenta ljudnivåer och 75-85 dBA maximala nivåer vid fasad på närmaste bostadshus. I normalfallet kommer förskolan höja ljudnivåerna endast under dagtid. De antagna nivåerna från barnlek på förskolegården dämpas schablonmässigt cirka 30 dBA av bostadshusfasaden vilket gör att nivåerna hamnar nära det allmänna rådet om 30/45 dBA i inomhusmiljön. Detaljplanen medger också bullerskärmar eller andra åtgärder som vid behov kan placeras vid plangräns eller vid lekytor. Ljudnivåer från verksamheten regleras inte i planförslaget eftersom ljudet av lekande barn utgör ett naturligt inslag i den offentliga miljön.

Kulturmiljö och landskapsbild

Det öppna och breda gaturummet vid platsen kommer att förändras i och med förskolans placering. Den luftiga och karaktäristiska bebyggelsebilden påverkas av byggnaden. 60-talets stadsplaneideal, i detta fall stora huskroppar som utropstecken i landskapet, kommer delvis att förlora sin stringens. Förskolans placering på den tilltagna gräsytan mellan husen gör det rådande stadsplaneringsidealet i området, ”hus-i-park”, mindre läsbart. Byggnadens placering invid gatan och tillskapandet av en entré mot Oxelvägen avviker också från rådande stadsplaneringsidealet i området.

Det är viktigt att förskolan antingen avviker, exempelvis i form och uttryck, från karaktärsskapande egenskaper hos Stensös bostadsbebyggelse eller att byggnaden stärker den särprägel som finns i området. Material, färg och form bör både stärka förskolans egen identitet och förhålla sig till den befintliga bebyggelsens karaktär. Genom naturnära färger och väl avvägda materialval i såväl förskolans fasad som på bullerskyddsskärmen mot Oxelvägen, på mindre komplementbyggnader samt i lekmiljön utomhus kan den befintliga bostadsbebyggelsens värdebärande egenskaper respekteras och konsekvenserna för kulturmiljön minska. Den nuvarande gräsytan förblir delvis obebyggd men integreras med verksamheten och blir gårdsyta. Det innebär att en stor del av ytan omvandlas från utemiljö för de boende till förskolegård för barnen.

Natur

Där byggnaden föreslås placeras behöver några träd fällas. Mindre sprängning av berg mot skogsområdet i väster krävs för att bredda den befintliga gång- och cykelvägen till en lokalgata med temporär vändplan. Det kan medföra att ytterligare träd behöver tas ner. Större delen av planområdet lämnas dock obebyggt och på förskolans gård kommer de befintliga träden som sparas att utgöra ett viktigt inslag för bland annat variationen i landskapet samt möjligheten till avskildhet och skugga för barnen. Skogsområdet väster om planområdet kommer att nyttjas mer flitigt än idag i och med förskolan.

Planförslaget bedöms inte innebära några större negativa konsekvenser för naturvärden eller för växt- och djurliv. Planförslaget ger snarare möjlighet till nyplanteringar på förskolans gård som kan gynna den biologiska mångfalden.

Miljö kvalitetsnormer

Utifrån dagens trafik- och luftföroreningsnivåer bedöms miljö kvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet. Genomförd plan bedöms inte heller motverka att normerna ska kunna klaras eftersom förutsättningarna för gång- och cykeltrafik som alternativ till att använda bil är goda. Om luftföroreningsnivåerna är lämpliga för barn har inte utretts särskilt. Utifrån dagens nivåer bedöms dock lokaliseringen vara jämförbar (eller bättre) med andra lokaliseringar i stadsmiljö.

Miljö kvalitetsnormen för vatten bedöms klaras efter genomförd plan. Den relativt begränsade ytan som hårdgörs begränsas ytterligare genom planbestämmelse om genomsläpplig yta. Planbestämmelser kommer inte kunna införas som reglerar all dagvattenhantering inom planområdet men Nacka kommuns dagvattenriktlinjer ska tillämpas vid genomförandet av planen. Det innebär att ytterligare åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten utöver det som beskrivs i planen vidtas vid behov. Vattnet kommer dessutom anslutas till kommande dagvattenlösningar innan det når recipienten Ältasjön.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Antalet bilresor till och från platsen kommer att öka. Genom att förskolan planeras i nära anslutning till befintliga bostadsområden och nära busshållplatser kan dock en stor andel av

resorna till och från platsen ske med andra transportsätt än bil. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Oxelvägen, i linje med kommunens mål att uppmuntra hållbara transportsätt. En viss grönyta tas i anspråk för förskolan och för den nya lokalgatan. En stor del av ytan förblir dock obebyggd utegård. För att minska exploateringens miljöpåverkan föreslås flera åtgärder vad gäller dagvattenhantering och planbestämmelser skyddar större träd och mark på gården från att hårdgöras.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför investeringar för kommunen i form av markköp från Wallenstam och tillhörande fastighetsbildningskostnader, i syfte att uppföra förskolan. Kommunen förvärfvar även delvis mark av Wallenstam för utbyggnad av den nya lokalgatan och för att möjliggöra en breddning av Oxelvägen. Detaljplanen medger att Oxelvägen kan byggas om, vilket innebär en större kommunal investering på sikt. De kommunala investeringar som görs i och med utbyggnaden av förskolan är ett led i att möjliggöra för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum vilket innebär en förbättrad miljö för Ältaborna och intäkter för kommunen.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget förutsätter att nuvarande fastighetsägare Wallenstam AB, säljer marken som planläggs som kvartersmark för förskolan till Nacka kommun. Även de delar av fastigheten Älta 24:2 som planläggs som allmän plats för den nya lokalgatan och Oxelvägens breddning förvärfvar Nacka kommun från Wallenstam AB. Markförvärven regleras i avtal. Se mer under ”Så genomförs planen / Fastighetsrättsliga åtgärder”.

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.

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes november 2016
Granskning	genomfördes mars-april 2017
Kommunfullmäktiges antagande	september 2017
Laga kraft	oktober 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, bygggrätter 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.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatumark inom planområdet. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Nacka kommun kan komma att bygga ut och driva förskolan i egen regi alternativt överlåta detta till en extern exploatör. Kommande exploatör ansvarar för kvartersmarken inom nuvarande fastighet Älta 24:2. Det innebär också att kommande exploatör ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av parkeringsplatser tillhörande förskolan.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet har upprättats mellan planenheten och kommunens enhet för fastighetsutveckling. Ytterligare avtal för att reglera ansvaret för utbyggnad av kvartersmarken/förskolan kan tillkomma med den aktör som avser att bygga ut och driva förskolan. Om kommunen väljer att anvisa kvartersmarken/förskolan så kan det ske genom marköverlåtelse alternativt tomträttsupplåtelse.

Nacka kommun tecknade under hösten 2015 ett ramavtal med Wallenstam AB gällande utvecklingen inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Wallenstam AB är idag ägare till fastigheten Älta 24:2 inom planområdet. Enligt ramavtal tecknat 2015 (dnr: KFKS 2016/100-050-1) mellan Wallenstam AB och Nacka kommun ska mark avsedd för ny förskola överlåtas från Wallenstam AB till Nacka kommun för ett marknadsmässigt pris. Överlåtelse av kvartersmarken/förskolan och allmän plats samt hantering av befintliga ledningar kommer att regleras i avtal mellan Nacka kommun och Wallenstam AB. Avtalet avses vara undertecknat och beslutat i samband med att denna detaljplan antas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning krävs för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. En ny fastighet ska bildas för den yta som planläggs som kvartersmark inom vad som idag tillhör Älta 24:2. Den yta som planläggs som allmän plats ska införlivas i fastighet Älta 10:1, oavsett vilken fastighet ytan idag tillhör.

Nacka kommun ansvarar för och bekostar avskiljande av kvartersmarken för förskola från Älta 24:2, bildande av servitut för Älta 24:2 över styckningslotten samt marköverföring av allmän platsmark från Älta 24:2 till Älta 10:1.

Under grönytan, den yta som föreslås vara förskolans gård, går befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som försörjer det närliggande bostadshuset sydväst om förskolans gård. Ledningarna går från kommunens servis i Oxelvägen till bostadshuset, under den tilltänkta gården. Ett servitut ska bildas för att säkerställa Älta 24:2s rätt till bibehållande, tillträde, tillsyn och förnyelse av dessa ledningar. Servitutet bildas till förmån för Älta 24:2 och belastar den blivande skolfastigheten. Servitutet regleras i avtal. I plankartan illustreras ledningarnas ungefärliga läge.

Tekniska åtgärder

I samband med Nacka kommuns projektering av förskolan studeras bland annat utformning av personalparkering, gård och bullerskyddsskärm, dagvattenlösningar, val av uppvärmning och avfallshanteringsystem. I samband med projekteringen av den nya lokalgatan studeras exempelvis placering av ledningar för framtida försörjning till området, lämplig höjdsättning, placering av nya belysningsstolpar, sprängning av berg och utformning av vändplan. I samband med projekteringen studeras också hur förskolans entré möter Oxelvägen innan Oxelvägen på sikt ska byggas om. Utbyggnad av lokalgata och förskola samordnas.

Ekonomiska frågor

Det ekonomiska ansvaret för planarbetet regleras i det detaljplaneavtal som upprättats mellan planenheten och kommunens enhet för fastighetsutveckling.

Överlåtelse av kvartersmark samt mark för ändamål allmän plats från fastigheten Älta 24:2 ska ske på marknadsmässiga villkor.

Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Fastighetsägaren till kvartersmarken ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av samtliga byggnader och anläggningar som planeras uppföras och iordningställas.

VA-anslutningsavgift

Fastigheter som ansluts till Nacka vatten och avfall AB:s nät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Planavgift

Plankostnaden regleras i avtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder med mera svarar Nacka kommun i egenskap av blivande fastighetsägare. Nacka kommun ansvarar även för fastighetsbildningskostnader hänförliga till den allmänna platsmarken. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar endast mark som ägs av Wallenstam AB respektive Nacka kommun. Wallenstam påverkas i och med att de äger nästan all mark inom planområdet. Wallenstam är dock väl informerade om detaljplanens innehåll och utformning. Befintligt flerbostadshus inom fastigheten Älta 24:2 angränsar till planområdet och förskolans gård.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Martin Håkansson	projektledare	exploateringsenheten
Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Robert Ervid	projektledare	fastighetsutveckling
Matilda Sahl	projektledare	exploateringsenheten
Åsa Dahlgren	plansamordnare	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Hanna Helsing	projektledare väg	enheten för anläggningsprojekt
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	enheten för planering och tillstånd
Marie Edling	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten

Övriga:

Sven Staiger	arkitekt	Scharc Arkitektur
Karolina Lorentzi	arkitekt	Tengbom

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt