

2019-04-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2019/302  
KFKS 2019/321  
Projekt 93102366  
Utökat förfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Järlavägens förskola, stadsbyggnadsprojekt för förskola samt detaljplan, västra Sicklaön**

*Antagande av startpromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Järlavägens förskola.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 67 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektets övergripande syfte är att möta det växande behovet av förskoleplatser i centrala Nacka och bidra till att uppnå översiktsplanens strategi om att ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Projektets mål är att ta fram en detaljplan som skapar förutsättningar för en ny förskola i området med plats för cirka 200 barn, vilket motsvarar cirka 10 förskoleavdelningar, och att sälja kommunal mark för att finansiera nödvändiga allmänna anläggningar för en trafiksäker miljö i anslutning till förskolan.

Projektet förväntas i sin helhet generera ett minusresultat för Nacka kommun.

Projektet ersätter projektet för Lillängens förskola som planerades i östra delen av Lillängsskogen och där kommunstyrelsen beslutade att avbryta planarbetet den 1 april 2019.

Projektområdet är idag ett obebyggt skogsområde som planeras att delvis tas i anspråk för en ny förskola. Det påverkar barn i närområdet som idag nyttjar området för lek och rekreation genom att deras ytor för detta minskar. Samtidigt ger närheten till det skogsområde som kvarstår ett mervärde för framtida förskolebarn med möjlighet till en varierad och upplevelserik pedagogisk utemiljö i anslutning till förskolan och dess gård. I sin helhet möjliggör projektet att fler barn får tillgång till en förskola i sitt närområde.



## Ärendet

Mellan åren 2017 och 2019 pågick arbetet med detaljplanen för Lillängens förskola på en del av fastigheten Sicklaön 40:41 i den östra delen av Lillängsskogen. Den 1 april 2019 beslutade kommunstyrelsen att avbryta planarbetet. Behovet av förskoleplatser i området kvarstår dock. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade därför att ge planenheten och exploateringsenheten i uppdrag att ta fram startpromemoria för en förskola vid Järlavägen.

Projektets övergripande syfte är att möta det växande behovet av förskoleplatser i centrala Nacka och bidra till att uppnå översiktsplanens strategi om att ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Vidare syftar projektet till att bidra till en trafiksäker miljö som så långt det är möjligt är anpassad utifrån platsens förutsättningar och befintliga landskapsrum. Projektets mål är att ta fram en detaljplan som skapar förutsättningar för en ny förskola i området med plats för cirka 200 barn, vilket motsvarar cirka 10 förskoleavdelningar, och att sälja kommunal mark för att finansiera nödvändiga allmänna anläggningar för en trafiksäker miljö i anslutning till förskolan.

Området som kommer att utredas för förskolans placering ligger på en del av fastigheten Sicklaön 40:14, söder om Järlavägen, och är ett cirka 13 000 kvadratmeter stort obebyggt skogsområde. Området har markanvändningen allmän plats park enligt gällande byggnadsplan. Under detaljplaneprocessen kommer förskolans placering att utredas med hänsyn till områdets karaktär, kulturmiljö och möjliga anslutningar för olika trafikantslag. Vidare behöver bland annat dagvatten, skyfall, trafikbuller, risk för förorenad mark och naturvärden utredas.

Marken som är aktuell för den planerade förskolan ägs av Nacka kommun. Kommunens inriktning är att förskolan ska uppföras av en extern exploatör. Kommunen planerar därför att överlåta marken till denna exploatör, och avser att anvisa marken under planarbetet i enlighet med kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

## Tidplan

Beslut om markanvisning	2019, kvartal 3
Detaljplan samråd	2020, kvartal 1
Detaljplan granskning	2020, kvartal 4
Detaljplan antagande	2021, kvartal 2
Utbyggnad*	2022, kvartal 1
Inflyttning**	2023, kvartal 1

\*Förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Om detaljplanen överklagas riskerar projektets tidplan att försenas med cirka 1–2 år.

\*\*Preliminär bedömning om när förskolan kan starta sin verksamhet förutsatt att detaljplanen inte överklagas och att en aktör vill etablera sig.

## **Ekonomiska konsekvenser**

De kostnader som uppstår i projektet för Nacka kommun omfattar framtagande av detaljplan, genomförande av markanvisning, fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen och ut- eller ombyggnad av allmänna anläggningar. En tidig och grov bedömning av dessa kostnader är cirka 12 miljoner kronor. I bedömningen av kostnader ingår även ett antagande om risk. Risken är baserad på att projektet är i ett tidigt skede och utgör 25 procent av den uppskattade totalkostnaden för projektet.

Intäkterna omfattar Nacka kommuns försäljning av förskolefastigheten. Marken kommer att säljas till marknadspris.

Projektet förväntas i sin helhet generera ett minusresultat för Nacka kommun.

## **Konsekvenser för barn**

Projektområdet är idag ett obebyggt skogsområde som planeras att delvis tas i anspråk för en ny förskola. Det påverkar barn i närområdet som idag nyttjar området för lek och rekreation genom att deras ytor för detta minskar. Samtidigt ger närheten till det skogsområde som kvarstår ett mervärde för framtida förskolebarn med möjlighet till en varierad och upplevelserik pedagogisk utemiljö i anslutning till förskolan och dess gård. I sin helhet möjliggör projektet att fler barn får tillgång till en förskola i sitt närområde.

## **Bilagor**

Bilaga 1 Startpromemoria

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Sandra Henze  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad

Therese Sjöberg  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Järlavägen förskola, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ Nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut/MSN
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Markanvisningsavtal, godkännande		KS	
✓	Fastighetsöverlåtelseavtal, godkännande		KF	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

