

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-06-10

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022/70

Standardförfarande

Ändring av del av områdesbestämmelser OB 1 för Pingvinens förskola, fastigheten Sicklaön 167:16, John Lodéns väg 23 på östra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av områdesbestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Ändringen av del av områdesbestämmelser OB 1, syftar till att möjliggöra användningen förskola och ge bygglov för befintlig förskola, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot bostadsändamålet enligt gällande områdesbestämmelse.

Förslaget område utgörs av fastigheten Sicklaön 167:16 som är belägen i Storängen på östra Sicklaön, i korsningen av John Lodéns väg och Krokvägen. Fastigheten ägs av Nacka kommun som hyr ut befintlig bostad till Pingvinens förskola, men där det tidsbegränsade bygglovet för förskola går ut under 2022.

Förslag till ändring bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. Planarbetet bekostas av kommunen.

Ärendet

Ändringen av del av områdesbestämmelser OB 1, för fastigheten Sicklaön 167:16 syftar till att möjliggöra användningen förskola och ge bygglov för befintlig förskola, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot bostadsändamålet enligt gällande områdesbestämmelse.

Föreslaget område är beläget i Storängen på östra Sicklaön, i korsningen av John Lodéns väg och Krokvägen. För området gäller områdesbestämmelser OB 1 (aktbeteckning 0182K-90/100), som vann laga kraft den 30 juni 1990. Områdesbestämmelserna definierar ingen byggrätt förutom att huvudbyggnad får vara högst två våningar. De anger ”bostadsbebyggelse”, av beskrivningen framgår att andra ändamål kan godtas om boende fortsatt utgör huvudändamålet på fastigheten.

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

Bottenvåningen har ett permanent lov för förskoleverksamhet. Det gavs lov för detta 1975, innan områdesbestämmelserna från 1990 vann laga kraft. Även om permanent lov för bottenvåning har tillkommit i laga ordning så bedöms användningen vara planstridig idag. Tidsbegränsat bygglov har givits för utökad förskoleverksamhet för övervåningen i byggnaden, men det tidsbegränsade bygglovet går ut 2022. Ett permanent bygglov är inte möjligt enligt plan- och bygglagens regler, med hänsyn till att detta skulle komma att strida mot bostadsändamålet enligt gällande områdesbestämmelse.

En ändrad planbestämmelse som även tillåter förskoleändamål på fastigheten skulle göra att byggnaden inte har en planstridig användning och göra det möjligt med ett permanent bygglov för förskola. Kulturmiljöbestämmelserna enligt områdesbestämmelsen kommer att bli oförändrade.

Inom fortsatt planarbete behöver angöring och parkering till förskolan beaktas.

Översiktsplanen anger “gles blandad bebyggelse” för området och det anges att bostäder dominerar men att komplement som handel, kontor, skola och förskola kan förekomma. Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Storängen. Villaområdet Storängen är även upptaget i Nackas kulturmiljöprogram, vilket beskriver området som egnahemsområde.

Förslag till ändring bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planarbetet avses att prövas som ett standardförfarande med möjlighet till ett begränsat förfarande, eftersom det endast berör ett fåtal fastighetsägare.

Antagande av ändring av områdesbestämmelser bedöms kunna fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Tidplan

Samråd	4:e kv 2022
Granskning	1:a kv 2023
Antagande	2:a kv 2023

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunen. Med anledning av redan nerlagda kostnader för en väl fungerande förskola är det önskvärt att verksamheten kan ges permanent bygglov i stället för att tas bort.

Konsekvenser för barn

Ett fortsatt bedrivande av verksamheten inom förskola har stor betydelse för barn. Att ta bort denna verksamhet skulle få en negativ inverkan på berörda barn innan eventuell ersättningslokal kan uppföras.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Den stora kartan visar preliminär plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.