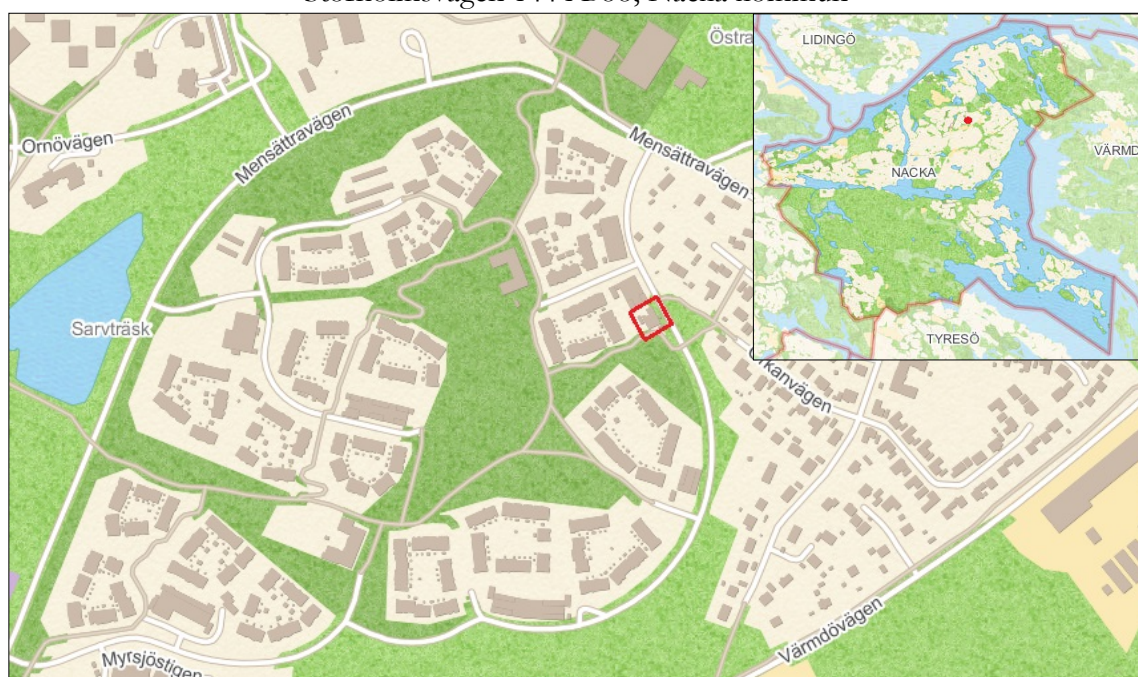


Storstorkens förskola, Storholmsvägen 144

Detaljplan för fastigheten Mensättra 9:3,

Storholmsvägen 144 i Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med planförslaget är att förskolans verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas och ges permanent bygglov samt att bekräfta befintliga förhållanden på plats, vad avser parkering, friyta och komplementbyggnader. Syftet är även att utöka bygggrätten något för att ge möjlighet till att uppföra ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden på andra våningen. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att en del av kommunens mark överförs till fastigheten Mensättra 9:3. Planförslaget innebär ingen betydlig förändring jämfört med hur det ser ut idag på fastigheten.

Handlingar och innehåll

Positivt planbesked meddelades den 26 augusti 2011. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2013-06-12 §177. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning:

- | | |
|---------------------------|-------|
| 1. Sammanfattning | s. 3 |
| 2. Förutsättningar | s. 3 |
| 3. Planförslaget | s. 7 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 10 |
| 5. Så genomförs planen | s. 12 |

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet omfattar fastigheten Mensättra 9:3 samt delar av den kommunala fastigheten Mensättra 1:1. Planområdet ligger längsmed Storholmsvägen i Orminge. Inom planområdet finns en förskola med tidsbegränsat bygglov som inte kan förlängas.

Syftet med detaljplanen är att komplettera användningen bostäder och kontor med förskola samt att utöka byggrätten för att möjliggöra för ytterligare en bostadslägenhet. Detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden vad avser parkering, fria och komplementbyggnader, vilket innebär att mindre markytor som idag är planlagda som allmän plats planläggs som kvartersmark genom att delar av den kommunala fastigheten Mensättra 1:1 överförs till fastigheten Mensättra 9:3. Fastighetsägaren till Mensättra 9:3 står för plankostnaderna samt för utbyggnad inom kvartersmarken.

Planen bedrivs med enkelt planförfarande. Planenheten gör bedömningen att planen är av begränsad omfattning, saknar allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planens genomförandetid är 5 år.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger i Orminge cirka en kilometer öster om Orminge centrum. Planområdet omfattar fastigheten Mensättra 9:3 som ägs utav Kalvgrund AB samt delar av den kommunala fastigheten Mensättra 1:1. Planområdet angränsar till Storholmsvägen i nordöst, parkeringsgarage i nordväst, grönområde i sydöst samt till ett radhusområde i sydväst. Planområdet omfattar cirka 870 kvadratmeter varav 690 kvadratmeter tillhör Mensättra 9:3.



Kartan visar ett flygfoto över ungefärligt planområde (röd markering) samt fastighetsytor (svarta linjer)

Översiktlig planering

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2012) för Nacka kommun och är beläget inom det utpekade området *Medeltät stadsbebyggelse* i Orminge. Inom detta område finns en blandning av småbostadshus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter.

Översiktsplanen anger att det kommer finnas ett behov av ytterligare förskoleplatser i området. Planområdet är varken utpekat i kulturmiljöprogrammet, kustprogrammet eller grönstrukturprogrammet för Nacka kommun.

Detaljplaner

För Mensättra 9:3 gäller Dp 14 som vann laga kraft 1989. Genomförandetiden gick ut 2004. Detaljplanen anger markanvändningen *bostad* och *kontor*. Dp 14 tillåter en exploatering på 400 kvadratmeter bruttoarea och att byggnad får uppföras i två våningar med vind (ej inredd). Byggrätten är fullt utnyttjad. DP 14 möjliggör även för uthus på 25 kvadratmeter.

För de delar av Mensättra 1:1 som berörs gäller Spl 278 (laga kraft 1977) och Spl 336 (laga kraft 1984). Genomförandetiden för båda planer har gått ut. Stadsplanerna anger markanvändningen allmän platsmark med användning park eller plantering men ytorna är idag ianspråkta av förskoleverksamheten.

Andra beslut som rör planen

Ett tillfälligt bygglov för förskola gavs 1990. Det tidsbegränsade bygglovet gällde i 10 år och förnyades sedan två gånger med 5 år i taget. Det senaste lovet gick ut 2010-07-05 och ingen förlängning är möjlig enligt gällande lagstiftning. I april 2011 inkom tidigare fastighetsägare med en ansökan om planändring för att möjliggöra fortsatt förskoleverksamhet.

Positivt planbesked meddelades den 26 augusti 2011. I juni 2013 uppdrog Miljö- och stadsbyggnadsnämnden åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan. Under 2013 såldes Mensättra 9:3 och ett nytt planavtal upprättades med den nya fastighetsägaren. Planarbetet inleddes men avbröts i juli 2015. På grund av ett kommunalt och enskilt intresse av att förskoleverksamhet ska fortsätta bedrivas på fastigheten återupptogs planarbetet i maj 2016.

Förfarande

Planen bedrivs med enkelt planförfarande, då det är av begränsad omfattning, saknar allmänintresse och inte innebär en betydande miljöpåverkan. Enkelt planförfarande har bedömts som lämpligt trots att planområdet omfattar mindre områden som idag är planlagda som allmän plats, eftersom dessa ytor inte är allmänt tillgängliga utan i huvudsak är inhängande för förskolans verksamhet.

Området idag

Planområdet är 870 kvadratmeter, varav 690 kvadratmeter mark tillhör fastigheten Mensättra 9:3 och resterande tillhör kommunens mark, fastigheten Mensättra 1:1. Inom planområdet finns en huvudbyggnad på cirka 400 kvadratmeter bruttoarea samt tre mindre komplementbyggnader som tillsammans upptar cirka 60 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnaden är placerad längsmed Storholmsvägen och har en höjd på två våningar samt en vind. Första våningen samt delar av andra våningen upptas av Storstorkens förskola. Förskolan är en Ur och Skur-förskola med två avdelningar, som drivs av föräldrakooperativet Storstorken. Ett tidsbegränsat bygglov för förskola gick ut den 5 juli 2010 och kan inte förlängas. Fastighetsägaren har ansökt om en ny detaljplan så att förskoleverksamheten kan fortsätta bedrivas på fastigheten. Resterande del av den andra våningen används för bostäder (två stycken hyreslägenheter). Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Komplementbyggnaderna används som förråd. Byggnaderna saknar bygglov och två av dem är placerade på kommunens mark.

Längs med fastighetens nordvästra gräns finns ett servitut som ger rätt för Gråskärets samfällighet, som är fastighetsägare till Mensättra 9:2, att använda ett två meter brett område på Mensättra 9:3 för underhåll av garagefasad.

De lokaler i bottenplan som den befintliga förskoleverksamheten använder, klarar idag luftflödeskrav samt akustik, trots en något avvikande rumshöjd.



Flygfoto som visar befintlig användning av fastigheten

Friyta

Förskolan har idag 23 barn och 7 anställda. Barnen på förskolan har tillgång till en friyta för lek på baksidan av huvudbyggnaden på cirka 300 kvadratmeter, avskild från Storholmsvägen. Friytan består till stor del av hårdgjord yta, sandlåda samt några lekredskap. Delar utav friytan upptas utav en komplementbyggnad som består av ett förråd samt skyddad uteplats. Friytan klarar dagens krav på bullernivåer.

Gator och trafik

Trafikstruktur som angränsar till planområdet

Storholmsvägen är en huvudgata som löper längsmed planområdet, med enkel körbana i två riktningar. Denna väg har en hastighetsbegränsning på 30 km/h mellan kl. 7-18 på vardagar. Övrig tid gäller 50 km/h. Längs Storholmsvägens västra sida löper en gångbana. Längs Storholmsvägen råder parkeringsförbud. Söder om planområdet längsmed Storholmsvägens ligger *Sandholmsvägen* busshållplats. Planområdet ligger i anslutning till en gångväg i söder. Denna gångväg ansluter till villaområdet i söder samt till närliggande naturområden.

Parkering

På Mensättra 9:3 finns idag tre parkeringsplatser inne på gården. En av dessa står till förskolans förfogande och två till de boendes förfogande.

Varutransporter

Matleveranser sker idag så nära matvaruintaget som möjligt, då förskolans köksavdelning är placerad i huvudbyggnadens västra långsida. Matleveransen till förskolan sker därmed inne på fastigheten, på samma yta som används som parkering. I dagsläget står sopkärlen placerade under utrymningstrappan längsmed huvudbyggnadens kortsida. Kommunens entreprenör stannar framför fastigheten Mensättra 9:3 längsmed Storholmsvägen för att hämta rest- och matavfall.

Angöring

Både förskolan och bostäderna angörs via Storholmsvägen. Förskolans entréer är placerade längsmed huvudbyggnadens västra sida och bostädernas entréer via loftgången på andra våningen. Parkering vid hämtning och lämning av barn på förskolan sker både på parkeringsytan inne på fastigheten samt framför huvudbyggnaden på förgårdsmarken.

Från gångvägen i söder finns ytterligare en entré till förskolan.

Teknisk försörjning

Fastigheten Mensättra 9:3 är ansluten till kommunalt vatten, dagvatten och spillvatten med anslutningspunkt som ligger i fastighetsgräns mot Storholmsvägen. Inom planområdet finns ytterligare en spillvattenledning under kommunens mark. Denna ligger under en av de uppförda komplementbyggnaderna och under delar av staketet. Nacka vatten AB är huvudman för spillvattenledningen.

3. Planförslaget

Syftet med planförslaget är att förskolans verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas och ges permanent bygglov samt att bekräfta befintliga förhållanden på plats, vad avser parkering, friyta och komplementbyggnader. Syftet är även att utöka bygggrätten något för att ge möjlighet till att uppföra ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden på andra våningen. Planförslaget innebär ingen betydlig förändring jämfört med hur det ser ut idag på fastigheten.

Byggnader

Planförslaget medger användningen förskola. Syftet med det är att förskoleverksamheten ska kunna fortsätta bedrivas på fastigheten. Detaljplanen reglerar inte hur bostäder, kontor eller förskola ska vara fördelade och lokaliserade i huvudbyggnaden. Förskolans verksamhet planeras dock vara lokaliserad i huvudbyggnadens bottenvåning. Förskolan planeras inte utöka sin verksamhet. Planförslaget medger även en något utökad bygggrätt för huvudbyggnaden med 45 kvadratmeter bruttoarea. Den sammanlagda bygggrätten för huvudbyggnaden blir 445 kvadratmeter bruttoarea i två våningar med en totalhöjd på 9 meter. Utökningen av bygggrätten möjliggör uppförandet av en till bostadslägenhet i andra plan. En förutsättning för att få bygga ut ovanvåningen är att marken undertill hålls fri för parkering och vändplats.

Planförslaget innebär även att merparten av prickmarken, det vill säga mark som inte får bebyggas ersätts med korsmark, som innebär att mark endast får förses med komplementbyggnad. En planbestämmelse införs som reglerar hur stor kvadratmeteryta som komplementbyggnaderna sammanlagt får uppta. Totalt får 60 kvadratmeter komplementbyggnad uppföras, med en totalhöjd på 4,0 meter. Denna bygggrätt motsvarar den yta som befintliga komplementbyggnader har idag.

Resterande ytor föreslås bli prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Detta för att säkerställa att parkeringsytor, hämtning- och lämningsytor och entréer hålls fria från byggnader.

Lek och utevistelse

Den befintliga förskolegården sträcker sig idag utanför Mensättra 9:3, in på kommunens mark i sydöst. Planen föreslår att fastighetsgränserna justeras, så att dessa delar av kommunens mark tillförs Mensättra 9:3. Detta för att bevara storleken på friytan för förskolans verksamhet. För att säkerställa en hög kvalitet på friytan för barn, är det viktigt med varierande sol- och skuggförhållanden, varierande markbeläggning och att befintlig vegetation bibehålls.

Servitut

Till följd av att fastighetsgränserna justeras föreslås området för befintligt servitut förlängas, till den nya gränsen mot allmän plats. Servitutet är till förmån för Gråskärets samfällighetsförening (fastighetsägare till Mensättra 9:2) för underhåll av garagefasad och

belastar Mensättra 9:3. I och med att Mensättra 9:3 utökas behöver även servitutet utökas för att befintliga rättigheter ska kvarstå för fastigheten Mensättra 9:2.



Rödmarkerad mark på kommunens fastighet (Mensättra 1:1) föreslås överföras till fastigheten Mensättra 9:3. Ytan uppgår till 180 kvadratmeter.

Buller

Planförslaget förväntas inte medföra någon ökad trafikmängd eller förändring av bullernivåer. Under förutsättning att förskolan bedrivs i byggnaden och friytan används för lek är det viktigt att friytan klarar dagens krav på bullernivåer. Enligt Boverkets rekommendationer bör ytor för lek och pedagogisk verksamhet utomhus inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå dagsvärde. Planen möjliggör att plank kan stå kvar längsmed fastigheten mot Storholmsvägen, vilket skyddar från buller.

Gator och trafik

Fastigheten föreslås fortsätta angöras från Storholmsvägen. Dagens trafiksituation för hämtning och lämning samt varutransporter som beskrivits ovan är inte optimal. Planenhetens bedömning är dock att det är svårt att åtgärda detta utan orimliga åtaganden för berörd fastighetsägare.

För att säkerställa att in- och utfart sker på ett trafiksäkert sätt planerar kommunen att anlägga kantsten på båda sidor om gångbanan, på kommunens fastighet (utanför planområdet). Behovet av detta har uppkommit då befintlig trafik till och från fastigheten backar över gångbanan. Anläggandet och kostnaden av detta kommer att inkluderas i kommunens löpande trafiksäkerhetsarbete. Hämtning och lämning av barn kan därmed fortsätta ske på kvartersmark inne på fastigheten alternativt framför huvudbyggnaden på befintlig grusyta.

Parkering

Planen föreslår att väderskyddade cykelparkeringar uppförs på kvartersmark. Cykelparkering föreslås då flertalet förskoleelever förväntas bo i närområdet. Möjligheten till att parkera cykeln inom fastigheten motiverar ett mer hållbart resande.

Vid en utbyggnad i övre plan försvinner behovet av befintlig utrymningstrappa. Detta frigör utrymme för ytterligare en parkeringsplats för bil längsmed husväggen, jämfört med idag. Planen möjliggör därmed fyra parkeringsplatser varav en är handikapparkering till förskolan. Antalet parkeringsplatser på fastigheten är något begränsat, på grund av att friyta för förskolebarnens utelek prioriteras högre. Parkeringsplatserna kan dock samutnyttjas mellan förskolepersonal och de boende, då dessa används olika tider på dygnet. Även den goda tillgången till kollektivtrafik samt tillgång till cykelparkering motiverar ett något lägre parkeringstal än vad som vanligtvis finns i liknande områden.

Varustransporter

Samtliga varustransporter planeras ske på gatumark och lastbilar förväntas stanna längsmed Storholmsvägen framför infarten. Detta anses vara en mer trafiksäker lösning än att varustransporter kör in på fastigheten och backar ut över gångbana. Det förutsätter bland annat att sopkärnen placeras framför huvudbyggnaden på kvartersmark, så att kommunens entreprenör kan stanna i anslutning till infarten längsmed Storholmsvägen. Varustransporterna kommer inte märkvärdigt att påverka busstrafiken på Storholmsvägen.

Teknisk försörjning

Planen medger en bestämmelse (u-område) för markreservat för allmännyttiga ändamål på kvartersmark, för befintlig spillvattenledning. Bestämmelsen om markreservat möjliggör för Nacka vatten AB att ha en ledningsrätt som belastar fastigheten Mensättra 9:3 för åtkomst av spillvattenledning. Bestämmelsen kombineras med korsmark vilket möjliggör att befintlig komplementbyggnad kan stå kvar.

Tillgänglighet, trygghet och säkerhet

Ytor som används för parkering och angöring är avskilda från friytan genom staket och grindar.

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. Motivet för bedömning är att fastigheten redan är detaljplanerad för bostäder och kontor samt att fastigheten redan nyttjas av förskoleverksamheten, vilken inte planeras att utöka. Fastigheten har ingen känslig miljö och inga dokumenterade natur- och kulturvärden. I huvudsak bekräftar planen befintliga förhållanden och ingen ytterligare markyta kommer att tas i anspråk.

Sociala konsekvenser

Planen möjliggör att förskoleverksamhet även fortsättningsvis kan bedrivas på fastigheten. Detta säkerställer att barn som går på förskolan idag kan gå kvar och att antalet förskoleplatser i området inte minskar.

Ekonomiska konsekvenser

En del av kommunens mark kommer säljas och överförs till fastigheten Mensättra 9:3, vilket kommer att ge en intäkt till kommunen. Kommunen kommer att stå för de trafiksäkerhetshöjande kostnader som krävs för planens genomförande, det vill säga att anlägga kantsten längsmed gångbanans båda sidor.

Friyta

Planförslaget syftar till att säkerställa att barnen har tillgång till samma yta för lek (friyta) likt dagens förhållande. För att säkerställa detta kommer delar av fastigheten Mensättra 1:1, som i dagsläget används som friyta för barnen på förskolan, att tillföras Mensättra 9:3.

Trafik och tillgänglighet

Trots att ytterligare en lägenhet föreslås innebär inte planförslaget någon större förändring av trafiken till och från fastigheten i förhållande till dagens trafiksituation. Planen föreslår dock ytterligare en parkeringsplats samt säkrare cykelparkeringar vilket kan bidra till en ökad tillgänglighet till fastigheten.

Trygghet och säkerhet

En upphöjning av kantstenen bidrar till en mer trafiksäker lösning, då det underlättar för varutransporter att stanna längsmed Storholmsvägen istället för att backa över gångbanan in till Mensättra 9:3. Detta kommer att öka säkerheten för de gående längsmed Storholmsvägen.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Planen medför inte någon större trafikökning till/från området. Därför bedöms planen ha en ytterst begränsad påverkan på luftkvaliteten i området. Miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids inte.

Dagvatten

Planförslaget bedöms inte medföra någon märkbar ökad belastning på dagvattennätet.

Teknisk försörjning

Gränsen för kvartersmark flyttas mot Storholmsvägen, vilket förutsätter en justering av fastighetsgränserna, vilket innebär att förbindelsepunkt till det kommunala spillvatten-, dagvatten- och vattennätet flyttas ut till den nya fastighetsgränsen.

Inom u-område krävs att marken är tillgänglig för allmännyttig spillvattenledning, vilket innebär att fastighetsägaren till Mensättra 9:3 ombesörjer kostnad och flytt av staket och befintlig komplementbyggnad om schaktning erfordras för åtkomst av spillvattenledningen.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten Mensättra 1:1 och Mensättra 9:3 påverkas av markköp och en justering av fastighetsgränser, vilket regleras i en överenskommelse och lantmäteriförrättning.

Till följd av att fastighetsgränserna justeras måste befintligt servitut förlängas, till den nya gränsen mot allmän plats för att säkerställa att rättigheten kvarstår för Gråskärets samfällighetsförening, som är fastighetsägare till Mensättra 9:2, att beträda Mensättra 9:3 för underhåll av garagefasad. För att utöka servitutet krävs en lantmäteriförrättning.

Nacka vatten AB:s spillvattenledning föreslås ligga kvar under kvartersmark. För att åtkomsten till denna ledning ska kvarstå måste en ledningsrätt som belastar Mensättra 9:3 skapas. Detta regleras i samband med förrättningen för justering av fastighetsgränser och förlängning av servitut.

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

Nedan utgör en preliminär tidplan för hur planen tas fram och genomförs.

Samråd	November 2016
Underrättelse	1:e kvartalet 2017
Antagande	1:e kvartalet 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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.

Ansvarsfördelning

Markfrågor handläggs av fastighetsutvecklingsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta görs till och handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Fastighetsägaren till Mensättra 9:3 biträder ansökan och överenskommelsen av fastighetsreglering berörande överförande av mark, utökande av servitut samt bildande av ledningsrätt som kommunen begär. Detta regleras i en överenskommelse. Hela förrättningskostnaden bekostas av Kalvgrund AB som är fastighetsägare för Mensättra 9:3.

Fastighetsrättsliga åtgärder

En förutsättning för att kunna få bygglov och undvika rivningsföreläggande för befintliga komplementbyggnader är att fastighetsägaren förvärvar de delar av kommunens mark som tagits i anspråk av förskolan. För detaljplanens genomförande krävs därför en justering av

fastighetsgränserna mellan Mensättra 9:3 och Mensättra 1:1. Därmed krävs även att befintligt servitut förlängs för att säkerställa möjligheten till fasadunderhåll för Mensättra 9:2. Samt att ledningsrätt bildas för att säkra att Nacka Vatten AB får tillgång till spillvattenledningen på kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren, vilket betyder att planavgift inte kommer att tas ut.

Bygglönsavgift

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

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt