

2019-04-10

## STARTPROMEMORIA Järlavägens förskola

Dnr KFKS 2019/302  
KFKS 2019/321  
Projekt 93102366  
Utökat förfarande

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

### Järlavägens förskola

Stadsbyggnadsprojekt för Järlavägens förskola,  
del av fastigheten Sicklaön 40:14, på västra Sicklaön, Nacka kommun



*Kartan visar områdets ungefärliga avgränsning, exakt avgränsning ska utredas under planarbetet. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.*

## I 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”. 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.
- 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.

De kostnader som uppstår i projektet för kommunen omfattar framtagande av detaljplan, genomförande av markanvisning, fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen och ut- eller ombyggnad av allmänna anläggningar. Dessa kostnader kommer att finansieras av intäkten som kommunen får när förskolefastigheten inom detaljplanen säljs. Det är troligt att intäkten från markförsäljningen inte täcker kommunens kostnader och projektet förväntas i sin helhet generera ett minusresultat för Nacka kommun.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

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.

### 2.2 Projektets Mål

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
- Sälja kommunal mark för att finansiera nödvändiga allmänna anläggningar för en trafiksäker miljö i anslutning till förskolan.

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 stadsbyggnade och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Dagvatten som renas och infiltreras**  
Projektområdet är ett obebyggt skogsområde och särskilda åtgärder behöver studeras under planarbetet för att säkerställa att det går att ta hand om dagvatten och skyfall på ett lämpligt sätt. Planförslaget får inte försämra kommunens möjlighet att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten vilket kan innebära att projektet behöver planera in dagvattenåtgärder utanför planområdet.
- **En levande kulturmiljö**  
Projektområdet ligger inom riksintresset för Storängen. Riksintressets uttryck behöver särskilt bevakas under planarbetet så att negativa konsekvenser av byggnaden, förskolegården, tillhörande markparkering och väg minimeras.
- **Nära till skola, fritid, idrott och kultur**  
Projektet möjliggör för fler barn att få tillgång till en förskola i sitt närområde. Angöring, parkering och gång- och cykelvägar till förskolan behöver särskilt studeras för att åstadkomma en trafiksäker miljö i anslutning till förskolan och kringliggande bebyggelse.

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade område som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka antogs 2015 av kommunstyrelsen. Där anges den övergripande och långsiktiga utvecklingen och strukturen för hur området runt Stadshuset, Forum, Värmdöleden och Järlahöjden ska utvecklas. Syftet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna med många nya bostäder och arbetsplatser och trevliga utemiljöer.

För att möta behovet av förskolor till alla som flyttar in i de nya bostäderna planerar kommunen för cirka 60–70 nya förskoleavdelningar fördelat på cirka 11 nya förskolor i Centrala Nacka. Mellan åren 2017 och 2019 pågick arbetet med detaljplanen för Lillängens förskola, en av de 11 nya förskolorna, på en del av fastigheten Sicklaön 40:41 i den östra delen av Lillängsskogen. Den 1 april 2019 beslutade kommunstyrelsen att avbryta planarbetet för Lillängens förskola. 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.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Projektområdets preliminära avgränsning/läge

Det aktuella området ligger mellan Lillängen och Storängen på västra Sicklaön strax söder om Värmdövägen i höjd med Nacka Forum och Nacka stadshus. Området omfattar cirka 13 000 kvadratmeter och är idag ett obebyggt skogsområde. Områdets södra del består av en sluttning som framför allt är beväxten med barrträd. Områdets norra del, närmast Järlavägen, är flackare med ett antal storvuxna ekar. I det kommande planarbetet ska lämplig avgränsning av planområdet studeras.



*Kartan visar ett flygfoto över det ungefärliga projektområdet, exakt avgränsning ska utredas under planarbetet.*

### 3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

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.

#### Regional utvecklingsplan

Projektområdet ligger inom den del av Nacka som den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) pekar ut som ett primärt bebyggelseområde. Enligt RUF 2050 har de primära bebyggelseområdena potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. De kan innehålla både bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse.

#### Översiktsplan

Nacka kommuns översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2018) pekar ut området som en plats där gles och blandad bebyggelse med främst bostäder men även handel, kontor, skolor och förskolor kan utvecklas. Även andra verksamheter som inte innebär betydande störning samt grönområden och nödvändig infrastruktur kan enligt översiktsplanen utvecklas i området. Projektet överensstämmer därför med översiktsplanen.

#### Kulturmiljö

Större delen av projektområdet ligger inom Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Storängen är ett villasamhälle grundat 1904 på enskilt initiativ för en socialt homogen befolkning av akademiskt bildad och välbärgad medelklass.

Villabebyggelsen speglar det tidiga 1900-talets arkitekturideal i planering och utformning. Uttryck för riksintresset i Storängen är:

- Planens terränganpassade, oregelbundna form, med järnvägsstationen som utgångspunkt och med parker, tennisbanor, lekplatser och skola centralt inom området.
- Strandpromenad utmed Järlasjön.
- Stora lummiga tomter med individuellt utformade villor från huvudsakligen perioden 1900 till 1940-talet.

Storängen är även utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården i kommunens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet framhåller att ”en balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark skall eftersträvas”. Inriktningen är att ”grundstrukturen med terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter bevaras. Ny bebyggelse placeras och anpassas till denna struktur. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk /.../ omfattande utfyllnader, stödmurar, och hårdgjorda ytor undviks. Skafttomter med utfarter intill varandra undviks”.

#### Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplan B26 som anger markanvändningen *allmän plats park*.

## 4 Om projektet

### 4.1 Markanvisning och markreglering

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. Markanvisningen bör genomföras i närtid. Projektet kommer inom kort att återkomma med förslag om formerna kring anvisningen.

### 4.2 Detaljplan

Genom planläggning ska möjligheten att uppföra en förskola för cirka 200 barn, motsvarande cirka 10 förskoleavdelningar prövas. Eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande allmänt intresse kommer den att handläggas med utökat planförfarande. Under planprocessen kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken att tas fram och samrådats med länsstyrelsen.

I det kommande planarbetet ska lämplig avgränsning av planområdet och eventuella behov av att planlägga befintliga eller nya angoringsvägar studeras. Eftersom projektområdet ligger inom riksintresseområdet Storängen ska förskolans utformning och gestaltning särskilt studeras för att minimera negativa konsekvenser av byggnaden, förskolegården, tillhörande markparkering och väg. Under planarbetet ska även kostnader för genomförandet bevakas kontinuerligt för att säkerställa förskolans genomförbarhet.

Inom ramen för detaljplanarbetet ska följande utredningar göras:

- Trafikutredning
- Trafikbulerutredning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Miljöteknisk utredning

Utöver ovanstående utredningar kan behov uppkomma av att ta fram ytterligare utredningar.

### 4.3 Finansiering

Nacka kommun betalar för alla kostnader som är förknippade med framtagandet av detaljplanen fram till dess att marken markanvisas samt utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Dessa kostnader kommer att finansieras av intäkten som kommunen får när förskolefastigheten inom detaljplanen säljs. Det är troligt att intäkten från markförsäljningen inte kommer att täcka kommunens kostnader i projektet. Kommunstyrelsen kommer därför sannolikt att behöva besluta om ytterligare investeringsmedel.

Exploatören finansierar utbyggnaden inom kvartersmark och samordningskostnader förknippade med detaljplanens genomförande.

Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar belastar kommunens ekonomi.

#### **4.4 Genomförande**

Inför beslut om antagande av detaljplanen kommer kommunen och exploatören att förhandla fram de avtal som behövs för genomförande av detaljplanen och överlåtelse av marken.

Eventuella kostnader som kommunen har fakturerat till exploatören för detaljplanearbetet, om kommunen och exploatören har ingått ett markanvisningsavtal tidigare i processen, kommer att räknas av från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning träffas enligt markanvisningsavtalet.

För genomförandet av detaljplanen är det kommunen som initierar de lantmåteriförrättningar som följer av detaljplanens fastighetsrättsliga genomförande. Vidare är det kommunen som projekterar och bygger ut allmänna anläggningar.




Exploatören ansvarar för byggnation inom kvartersmark.

I anslutning till projektområdet pågår parallellt planering av projektet Värmdövägen i Nacka stad. Vägen ska genom projektet omvandlas till en stadsgata. Vidare pågår planeringen av en dagvattendamm i direkt anslutning till projektområdet. Dagvattendammen ingår i projektet Nya gatan och kommer troligen att byggas under tiden som planläggning pågår av detta projekt. Under detaljplaneringen och genomförandet av det här projektet kommer samordning att krävas med ovanstående projekt.

#### **4.5 Kommunikation**

Projektet bedöms vara av betydande allmänt intresse. Det är därför viktigt med en tydlig och öppen kommunikation. En kommunikatör bör vara kopplad till projektet under både detaljplaneskedet och genomförandeskedet.

## 5 Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
	Tid	1. Opinion mot projektet.	1. Dialog- och kommunikationsinsatserna ökar och resursbehovet är större. Detaljplanen överklagas och byggstarten försenas vilket resulterar i att kommunen riskerar att sakna förskoleplatser.	1. Projektet har en kommunikationsresurs knuten till projektet.
	Ekonomi	1. Befintlig väganslutning har för låg kapacitet och trafiksäkerhet. 2. Utformningskrav till följd av förskolans planerade placering inom riksintresseområdet för Storängen. 3. Exploatering av obebyggd mark medför en betydande risk för att det inte är möjligt att rena dagvattnet inom området. 4. Förorenad mark med anledning av att det tidigare har funnits kemptvättar i anslutning till projektområdet.	1. Kapacitetshöjande åtgärder och/eller nya väganslutningar medför kostnader som projektet inte kan bära. 2. Förskolan blir dyr att bygga och det blir svårt att hitta en aktör som vill etablera sig. Markanvisningen riskerar att inte bli genomförd. 3. Åtgärder utanför planområdet kan bli aktuella och medför att kostnaderna ökar. 4. Saneringskostnader.	1. Projektet undersöker alternativa anslutningar i syfte att hålla nere kostnaderna. 2. Projektet arbetar i ett tidigt skede med kommunantikvarien och länsstyrelsen om kravbilden och prövar frågan om att markanvisa marken under pågående planprocess för att på så vis skapa förutsättningar för att hitta rätt ambitions- och prisnivå. 3. Projektet arbetar med att utreda kapaciteten på platsen och möjliga åtgärder utanför området. 4. Projektet tar fram en miljöteknisk utredning i ett tidigt skede i syfte att kartlägga eventuella saneringsbehov.
	Produkt			

## 6 Ekonomi, vad kostar det?

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.



## 7 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.

---

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Sandra Henze  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad

Therese Sjöberg  
Planarkitekt  
Planenheten