

STARTPROMEMORIA
Solvägen

Dnr KFKS 2018/54
Dnr KFKS 2017/988
Projekt 93101165
Standardförfarande

Solvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Solvägen,
del av Älta 10:1, i Älta, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Projektet syftar till att långsiktigt tillgodose behovet av förskoleplatser i Älta samt till att möjliggöra den utveckling av Älta centrum som beskrivs i detaljplaneprogrammet *Älta nya centrum*. Projektets mål är att möjliggöra uppförandet av en förskola med cirka 6 avdelningar (cirka 120 barn) intill Ältavägen/Solvägen i Älta. Projektet har även som mål att bevara befintlig naturmark i största möjliga utsträckning samt bibehålla eller dra om befintligt gång- och cykelstråk. Projektet ska även utreda om marken är lämplig för bostäder (cirka 15-25 stycken).

Marken som ska planläggas ägs av kommunen och kommer att direktanvisas till en byggaktör som ska bygga förskolan. Verksamhetsutövaren ska vara Pyslingen förskolor som idag bedriver Almdungens förskola.

Projektet är en förutsättning för att möjliggöra utbyggnaden av bostäder inom det norra markanvisade kvarteret i stadsbyggnadsprojektet Älta centrum, etapp A och B. Detta eftersom Almdungens förskola, som är belägen inom det markanvisade området, behöver nya lokaler då de befintliga måste rivas för att ge plats åt de nya bostäderna. Om den nya förskolan inte är inflyttningsklar innan den befintliga förskolan vid Älta torg måste rivas, kan verksamheten komma att tillfälligt behöva bedrivas i paviljonger på Solvägen. Detta skulle innebära utökade kostnader för kommunen och dubbla flyttar för Almdungens förskola. För att undvika detta verkar kommunen för att den nya permanenta förskolan på Solvägen färdigställs i tid för rivning av befintlig förskola.

Kostnader för om- och utbyggnad av allmänna anläggningar ska bäras av tillkommande bebyggelse inom hela programområdet. Kommunen kommer bära cirka hälften av dessa kostnader i och med att cirka hälften av byggrätterna i programområdet ligger på kommunal mark. Eventuella kostnader för tillfälliga förskolepaviljonger ska bäras av kommunen. Kommunen kommer att erhålla en intäkt från antingen köpeskilling eller årlig tomträttsavgäld för förskolemarken på Solvägen.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektet syftar till att möjliggöra utbyggnad av förskola i enlighet med detaljplaneprogrammet för Älta centrum och bidra till att långsiktigt tillgodose behovet av förskoleplatser i Älta. Projektet syftar även till att utreda markens lämplighet för bostäder.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Möjliggöra uppförandet av en förskola avsedd för cirka 6 avdelningar (cirka 120 barn) med en attraktiv utemiljö för barnen.
- Utredda om marken är lämplig för bostäder (cirka 15-25 stycken).
- I möjlig mån bevara befintlig naturmark.
- Bibehålla eller dra om befintligt gång- och cykelstråk.

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

- **Dagvatten som renas och infiltreras**

Dagvatten från området avrinner till Ältasjön. Ältasjön är en vattenförekomst och en bärande princip ska vara att vattenkvaliteten inte får försämrats. Området ligger i anslutning till våtmarken, vilken har höga naturvärden och en viktig funktion för dagvattenhantering. Delar utav området är även sankt, varför hänsyn till dagvatten måste tas i ett tidigt skede.

- **God ljudmiljö**

Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Ältavägen och Solvägen. Det är viktigt att projektet tillämpar de riktlinjer för skolor och förskolor som Nacka kommun tagit fram i syfte att skapa en god ljudmiljö för barnen som ska vistas på förskolan och gården.

På skol- eller förskolegårdar ska kriteriet högst 50 dBA ekvivalentnivå dygnsvärde från trafikbuller användas på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. För övriga ytor, eller om det är omöjligt att uppnå kriteriet ovan, ska kriteriet högst 55 dBA dagvärde uppfyllas

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

I dialog med Ältaborna har det framkommit att det finns gemensamma värderingar gällande vikten av idrott, friluftsliv och kultur. Det planeras för en förskola inom området. Förskolans utemiljö uppskattas till cirka 20 kvadratmeter per barn och ska vara attraktiv för barn att vistas i.

3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun ska utveckla sina lokala centrum. Genom att ge dem en stark identitet vill kommunen attrahera boende, handel och näringsliv. Ett detaljplaneprogram med en vision för framtidens Älta, Ännu mera Älta 2025, har tagits fram tillsammans med politiker,

boende, föreningar och fastighetsägare. Programmet antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 och överensstämmer med översiktsplanen.

I takt med att Älta växer ökar behovet av förskoleplatser. Den nya förskolan på Solvägen ska dels tillgodose en del av det ökade behovet som uppstår till följd av befolkningstillväxten, men även behovet av ersättningslokaler för den förskola som behöver omlokaliseras till följd av stadsutvecklingen. Byggnationen av förskolan på Solvägen är en förutsättning för genomförandet av en av kommunens markanvisningar i stadsbyggnadsprojektet Älta centrum, etapp A och B. Detta eftersom det idag finns en befintlig förskola (Almdungens förskola) inom markanvisningsområdet som behöver omlokaliseras. Almdungens förskola ligger på kommunal mark och kommunen är därmed ansvarig för att hitta ersättningslokaler för verksamheten.

3.1 Fastighet/Område

Området som berörs av projektet omfattar del av fastigheten Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. Området har en yta om cirka 0.8 hektar och begränsas av Ältavägen i väster, Solvägen i söder, ett par villor i öster och våtmarken i norr. Våtmarken har en viktig funktion för dagvattenhantering och ska därför lämnas orörd. Förskolan föreslås därför placeras söder om denna. Marken består idag av en skogsdunge, en gräsyta med två mindre fotbollsmål och en gång- och cykelväg. Fotbollsmålen kan lätt flyttas inom planområdet om det blir nödvändigt.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Det föreslagna planområdet omfattar del av fastigheten Älta 10:1 och avgränsas av Ältavägen i väster, Solvägen i söder och av en gång- och cykelväg i norr. Området ligger i nära anslutning till Älta centrum.



Planområdets preliminära avgränsning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktsplan

I gällande översiktsplan är området utpekade som gles blandad bebyggelse. I den pågående reviderade översiktsplanen föreslås området pekade ut som medeltät stadsbebyggelse.

Detaljplaneprogram

I detaljplaneprogrammet för Älta centrum, som fastställdes 2015, föreslås en utbyggnadsordning i 10 olika etapper. Detta stadsbyggnadsprojekt utgör en del av etapp E (se bild på nästa sida). I detaljplaneprogrammet för Älta nya centrum anges att det i etapp E, nordost om korsningen av Ältavägen och Solvägen, ska byggas en förskola och cirka 25 radhus.



Etappkarta för Älta centrum från detaljplaneprogrammet. Vitmarkerad bebyggelse är tillkommande, gråmarkerad bebyggelse är befintlig. Detta fastighetsprojekt omfattar delar utav etapp E.

Gällande detaljplaner

För området för projektet gäller stadsplan 361 upprättad 1986. Stadsplanen medger markanvändningen *park eller plantering*. Genomförandetiden för stadsplanen har löpt ut.

4 Om projektet

4.1 Markanvisning och markreglering

Del av den kommunala fastigheten Älta 10:1 planeras direktanvisas till en extern byggaktör som ska bygga förskolan. Pysslingen förskolor, som idag driver Almdungens förskola i Älta centrum, föreslås flytta sin verksamhet från Älta centrum och istället bedriva denna på Solvägen. Förskolan föreslås inhysa cirka 6 avdelningar men detaljplanen kan eventuellt medge en större byggrätt än så.

4.2 Detaljplan

Detaljplaneförslaget strider inte mot översiktsplanen och bedöms vidare inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med standardförfarande och att avtal tecknas med exploatören om plankostnaderna.

De östra delarna utav etapp E, som i programmet föreslogs bebyggas med radhus, är ej lämpliga att bebygga på grund av geotekniska förhållanden och översvämningrisk. Förslaget detaljplaneområde utgör därmed en del utav etapp E i programmet.

Byggnaden/byggnaderna ska anpassas i volym och placering för att erhålla tillräckliga friytor. Utomhusytan per barn uppskattas till cirka 20 kvadratmeter. Byggrätt, byggnadens eller byggnadernas utformning och storlek på gård prövas vidare under detaljplaneprocessen. I placeringen av förskolan och dess gård ska särskild hänsyn även tas till dagvatten och översvämningrisk.

I kommande detaljplanearbete behöver en sektion för Solvägen och möjlighet att tillskapa bättre gång- och cykelmöjligheter längs med vägen utredas.

Projektet ska samordnas med närliggande projekt så som Ältavägen och Stavsborgsskolans nya idrottshall samt med Älta centrum, etapp A och B, med hänsyn till tidplan för rivning av befintlig förskola.

4.3 Finansiering

Byggnationen av förskolan och övriga åtgärder på kvartersmark finansieras av den aktör som tilldelas markanvisningen. Åtgärder på allmän platsmark som avser allmänna anläggningar finansieras tills vidare av kommunen. Kostnaderna för åtgärderna på allmän platsmark utgör del av kostnadsunderlaget för exploateringsersättning inom programområdet. Dessa kostnader ska fördelas rättvist mellan samtliga aktörer inom

programområdet som erhåller nya byggrätter. Ungefär hälften av alla tillkommande byggrätter inom programmet ligger på kommunal mark.

4.4 Genomförande

Kommunen kommer att upphandla, projektera, byggleda, samordna, besiktiga och bygga ut de allmänna anläggningarna.

I det fall den nya förskolan vid Solvägen inte är inflyttningsklar innan den befintliga förskolan vid Älta torg behöver rivas, kan Pysslingens förskoleverksamhet tillfälligt behöva bedrivas i paviljonger vid Solvägen. Projektet behöver därför omgående startas upp för att minska risken för att förskolebarnen ska behöva flytta två gånger samt för att kommunen ska undvika onödiga kostnader i form av tillfälliga paviljonger. I det fall paviljonger ändå blir nödvändiga bör det aktuella behovet av platser utredas och paviljongerna planeras i god tid innan rivningen av den befintliga förskolan. Marken som ska användas till paviljongerna kan inte samtidigt bebyggas permanent. Kommunen ansvarar för de tillfälliga paviljongerna.

4.5 Kommunikation

Projektet kommer, tillsammans med projektet Älta centrum etapp A och B, behöva kommunicera tydligt och kontinuerligt med verksamhetsutövaren Pysslingen. Projekten kommer även tillsammans med verksamhetsutövaren behöva kommunicera löpande med föräldrar på Almdungens förskola.

5 Risker

En ekonomisk risk i projektet är att förskolan kan komma att behöva bedrivas i tillfälliga paviljonger innan utbyggnad av den nya permanenta förskolan är klar på Solvägen. Kostnaden för denna evakueringslösning kommer att bäras av kommunen.

För att projektet ska kunna hålla tidplanen och undvika paviljonglösning behöver en byggaktör anvisas marken så snart som möjligt. I och med att verksamhetsutövaren redan är utsedd måste denna komma överens med den byggherre som anvisas marken. Om denna process drar ut på tiden innebär det en risk att tidplanen inte kan följas och att en evakueringslösning blir nödvändig för Almdungens förskola.

Även övriga händelser som leder till att tidplanen inte kan hållas, t.ex. överklaganden, resursbrist och svårighet att upphandla konsulter kan innebära att en tillfällig evakueringslösning blir nödvändig.

De geotekniska förhållandena på platsen är mindre gynnsamma vilket kan påverka projektets tidplan och ekonomi.

6 Ekonomi

Projektet kommer medföra kostnader för ombyggnad och utbyggnad av allmänna anläggningar såsom till exempel gata och vattenledningar. Projektet kommer även medföra kostnader för framtagande av detaljplan och markanvisning. Vidare kommer projektet eventuellt medföra kostnader för tillfälliga paviljonger för förskoleverksamhet. Projektet kommer även medföra övriga kostnader såsom till exempel kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder.

Projektet kommer att erhålla en intäkt för köpeskilling alternativt tomträttsavgäld för marken som anvisas byggherren av förskolan. Vidare kommer projektet erhålla en intäkt från byggherrens anläggningsavgift för vatten och avlopp.

Åtgärder på allmän platsmark som avser allmänna anläggningar finansieras av kommunen. Kostnaderna för dessa åtgärder utgör del av kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen för programområdet och kommer således på sikt att delas av alla fastighetsägare som erhåller byggrätter inom programområdet. Kommunen är en av de största fastighetsägarna inom programområdet. Kostnader för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar finansieras genom VA-taxan. Eventuella paviljonger för Almdungens förskola finansieras av kommunen. Kostnaden för paviljongerna kommer att bäras antingen av detta projekt eller av projekt 9630 Älta centrum etapp A&B. Åtgärder på kvartersmark finansieras av byggherren som tilldelas markanvisningen. Det finns inga indikationer på att marken är förorenad.

Ett markanvisningsavtal kommer att ingås med den aktör som tilldelas markanvisningen så snart detta är möjligt. Markanvisningsavtalet ska bland annat reglera köpeskilling alternativt tomträttsavgäld för marken som ska överlåtas eller upplåtas.

Ett planavtal kommer att ingås med den byggaktör som tilldelas markanvisningen. Planavtalet reglerar arbetet med att ta fram förslag till detaljplan och kostnaden för detta.

Sammantaget bedöms projektets kostnader hamna i nivå med intäkterna förutsatt att marken säljs och tillfälliga paviljonger för förskolan inte blir nödvändiga.

7 Tidplan

Detaljplanering	Kv. 2 2018 – Kv. 4 2019
Samråd	Kv. 4 2018
Granskning	Kv. 3 2019
Antagande	Kv. 4 2019
Laga kraft	Kv. 1 2020 (beroende av ev. överklagan)
Anvisning	Kv. 2 2018
Projektering	Kv. 1 2019 - Kv. 4 2019
Utbyggnad	Kv. 1 2020 – Kv. 3 2021

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Gustaf Davidsson
Projektledare

Emelie Resvik
Planarkitekt