

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-08-11

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MSN 2022-00070
Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av del av områdesbestämmelse OB I för Pingvinens förskola, fastigheten Sicklaön 167:16, John Lodéns väg 23 på östra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med ändringen av del av områdesbestämmelse OB 1, för fastigheten Sicklaön 167:16 är att möjliggöra användningen förskola och ge bygglov för befintlig förskola, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot markanvändningen i gällande områdesbestämmelse. Fastigheten är fortsatt möjlig att användas som bostad om förskolebehovet inte längre skulle vara aktuellt.

Föreslaget område är beläget i Storängen på östra Sicklaön, i korsningen av John Lodéns väg och Krokvägen. Fastigheten Sicklaön 167:16 är 1774 kvadratmeter stor och är bebyggd med en byggnad i två våningar. Fastigheten ägs av Nacka kommun. Pingvinens förskola, som är ett föräldrakooperativ, hyr hela byggnaden och tomten för förskola.

Förslaget har varit utskickat på granskning mellan 15 maj 2023 och 12 juni 2023. Under granskningen har synpunkter inkommit från Trafikförvaltningen avseende planbestämmelsen för buller. Tjänstemännens Egnahemsförening vid Storängen har inkommit med synpunkter på bland annat kulturmiljö- och bygglovfrågor, där de är oroliga för att kulturmiljön kan påverkas negativt. Synpunkter och namnlistor till stöd för ändringen har inkommit från boende i närområdet, som betonar att de vill ha förskolans verksamhet kvar. Efter granskningen har inga justeringar av planförslaget gjorts.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med ändringen av del av områdesbestämmelse OB 1, för fastigheten Sicklaön 167:16 är att möjliggöra användningen förskola och ge bygglov för befintlig förskola, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot markanvändningen i gällande områdesbestämmelse. Fastigheten är fortsatt möjlig att användas som bostad om förskolebehovet inte längre skulle vara aktuellt.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 15 maj 2023. Granskningstiden varade mellan den 15 maj 2023 och 12 juni 2023, sammanlagt 4 veckor.

Förslaget var utsänt på samråd i december 2022 - januari 2023. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 12 maj 2023. Synpunkter inkom från Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsgränser och prickmark. Under samrådet efterfrågade Trafikförvaltningen en trafikbullerutredning. Tjänstemännens Egnahemsförening vid Storängen inkom med synpunkter på bland annat kulturmiljö och parkering, där de är oroliga för att kulturmiljön kan påverkas negativt. Efter samrådet togs en trafikbullerutredning fram. Plankartan och beskrivningen kompletterades med en planbestämmelse gällande bullernivåer på förskolegården.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på förslaget

- Länsstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Energi AB
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på förslaget

- Region Stockholm Trafikförvaltningen

Synpunkter har även inkommit från tre boende i närheten av planområdet, en namninsamling med 170 boenden, en namninsamling med ett antal barn samt från en förening inom planområdet. De flesta av alla dessa synpunkter är till stöd för ändringen.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** har inga synpunkter på ändringen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** har ingen erinran mot ändringen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har inga synpunkter på ändringen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

4. **Region Stockholm Trafikförvaltningen** anser att den yta som avses användas för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet bör markeras särskilt i plankartan. Ytor för förskolegård ska ha en planbestämmelse för buller. Detta mot bakgrund av Naturvårdsverkets vägledning Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik.

Planenhetens kommentar: Planbestämmelsen för buller gäller för hela planområdet så när bygglov ska ges för förskolan kommer kravet på ljudmiljön att gälla för alla de områden som i bygglovet föreslås vara ytor som ska användas för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

5. **Nacka vatten och avfall AB** har ingen erinran mot ändringen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. **Nacka Energi AB** har inga synpunkter på ändringen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

7. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inga synpunkter på ändringen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från föreningar

8. **Tjänstemännens Egnahemsförening vid Storängen** har följande synpunkter:

Föreningens uppfattning är att det tidsbegränsade bygglovet för förskoleverksamhet i det övre planet i fastigheten ska upphöra med beslut enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

tjänsteskrivelse 2022-09-05 rev. 2022-09-13 B2018-001295 och därmed återgå till förskola av den storlek som fanns innan det tidsbegränsade bygglovets gavs.

Skulle kommunen inte gå på deras linje så kan kommunen ändå visa att de värnar om riksintresset genom att säkra att förutom verksamheten/innehållet i byggnaden så följer fastighet och tomt de regler som finns inom OB1.

Föreningen noterar att det i planbeskrivningen står: ”Denna ändring av del av områdesbestämmelse kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande områdesbestämmelse OB 1.” samt att ”Kulturmiljöbestämmelserna enligt områdesbestämmelsen kommer att bli oförändrade”

De vill då försäkra sig om att kommunen med detta menar att:

Kommunen behandlar bygglov för denna fastighet på samma sätt som man behandlar bygglov för en fastighet inom OB1, det vill säga att nedanstående bestämmelser följs:

- Staketets utseende nu när det behöver byggas om borde då provas på samma sätt som ett staket/bullerplank för vilken fastighet som helst inom området, ”...inga åtgärder får vidtas som kan förvanska denna miljö...”

- Utökad lovplikt för fasadförändringar och nedtagande av träd.

I planenhetens kommentar till Lantmäterimyndigheten i samrådsredogörelsen står det att ”Avsaknad av bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnad och ny fastighetsgräns gäller inom hela området som är reglerad med områdesbestämmelse OB 1”. Detta stämmer inte då det i OB1 under rubriken Placering, utformning, genomförande står att ”ett minsta avstånd mellan fastighetsgräns och huvudbyggnad av sex meter inte får underskridas...” Därför stödjer de Lantmäteriets kommentarer.

Planenhetens kommentar: Kommunen kommer att behandla bygglov för fastigheten på samma sätt som för en fastighet inom OB1. I bygglovets utseende och eventuell förvanskningssaspekt att följas upp samt provas på samma sätt som andra fastigheter inom området. Utökad lovplikt för fasadförändringar och nedtagande av träd bevakas även i bygglovskedet.

Gällande områdesbestämmelse reglerar avstånd för en ny byggnad mot en befintlig fastighetsgräns. Däremot reglerar gällande områdesbestämmelser inget avstånd för en ny fastighetsgräns mot en befintlig byggnad. Detta gäller inom hela området som är reglerat med områdesbestämmelse OB 1. Planenheten bedömer inte att det finns anledning att lägga mer restriktioner på aktuell fastighet jämfört med övriga fastigheter i området.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

9. Fastighetsenheten har ingen erinran mot ändringen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

10. Synpunktslämnare 21 har följande synpunkter:

De boende är mycket positiva till att det bedrivs förskola på fastigheten Sicklaön 167:16 och hoppas att det kan fortsätta framöver. Förskolan bidrar till den lokala sammanhållningen och utgör med sin stora, varierade och väl inhägnade tomt en bra miljö för förskoleverksamhet.

I gällande områdesbestämmelse står att områdets markanvändning ska vara bostäder och att ändrad användning från bostäder inte får ske. De menar att det finns anledning att respektera detta, då det gör att köpare begränsas huvudsakligen till privatpersoner med intentionen att bo och trivas i sin närmiljö. Den föreslagna ändringen öppnar dörren för att fastigheten kan komma att ägas av en förskolekoncern med begränsat eller obefintligt intresse för fastighetens eller områdets kulturvärden.

I dokumentet "Planbeskrivning" står att läsa under rubriken "Kulturmiljö" att Kulturmiljöbestämmelserna enligt områdesbestämmelserna kommer att bli oförändrade, och att ändringen till förskoleverksamhet inte bedöms påverka kulturmiljön. De boende tror tvärtom att risken för påverkan ökar signifikant om man tillåter permanent huvudsaklig verksamhet av annat slag än boende.

De boende anser att den här ändringen även kommer att vara prejudicerande för framtida förslag till ändringar i områdesbestämmelser. Om den genomförs blir det svårt att hävda att andra verksamheter inte ska få samma möjlighet vilket i sin tur över tid kan komma att ändra områdets karaktär helt. Kanske var det därför som författarna av områdesbestämmelserna använde den tydliga formuleringen "ändrad användning från bostadsändamål till annat ändamål får inte ske".

Man har länge bedrivit förskoleverksamhet på Pingvinen baserat på tidsbegränsade undantag och det bör man kunna fortsätta med tycker de.

Planenhetens kommentar: Det är enligt gällande lagstiftning inte möjligt att ge fortsatt tillfälligt bygglov för förskoleverksamheten. Planenheten bedömer att en ändring av gällande områdesbestämmelser som tillåter förskoleverksamhet inte kommer att påverka områdets kulturvärden negativt då fastigheten även fortsatt omfattas av samma bestämmelser gällande kulturmiljö som tidigare.

Avsikten är inte att det ska komma nya funktioner i dagsläget.

11. **Synpunktslämnare 22** har följande synpunkter:

Trafiken

I nollscenariot, alltså i det fall att planärendet ej genomförs och områdesbestämmelser ej ändras, kommer biltrafiken i området med stor sannolikhet att öka. De familjer som idag promenerar till och från Pingvinens förskola skulle utan förskolan bli tvungna att i större utsträckning köra bil till och från förskola utanför Storängen. Alltså innebär ändring i områdesbestämmelser en oförändrad trafikmängd mot idag, men utan ändringen ökar trafiken. 20 av 25 familjer i förskolan bor på promenadavstånd (inom Storängen).

Kulturvärden

Enligt samma resonemang som ovan. Nollscenariot utan ändring av OB innebär att förskoleverksamheten på övervåningen skulle ersättas av annan verksamhet och därmed ändras kulturmiljön, som idag innehåller barnomsorg i närområdet. Barnomsorgen i området ses som ett positivt inslag av allmänheten (se namninsamling under synpunkt 13).

Synpunktslämnaren har hållit i en namninsamling till stöd för ändringen (se namninsamling under synpunkt 13). Insamlingen syftar till att visa dels de beslutsfattande tjänstemännen och politikerna, dels eventuellt den lokala egnahemsföreningen, det stöd som finns för förskolans fortsatta existens, vilken är betingad med en ändring av områdesbestämmelserna, samt därefter för det permanenta bygglov som behövs.

Namninsamlingen med 170 namn har riktats till:

- Föräldrar till barn på förskolan
- Boende i närområdet i Storängen, nuvarande och tidigare
- Boende i Saltsjö-Duvnäs och Lillängen som också är ett naturligt upptagningsområde för förskolan
- Pedagoger som arbetar på förskolan

Som också har framgått i insamlingen vill de visa stöd för denna enskilda ändring i områdesbestämmelserna.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna avseende trafik och kulturvärden. Kommunen värnar om förskolan, då förskoleplatserna behövs. Kommunen är positiv till att det finns ett stort engagemang för förskolans fortsatta verksamhet och är också angelägen att det ska finnas förskolor på olika platser och av olika storlek i kommunen.

Övriga inkomna synpunkter

12. **Synpunktslämnare 23** ger stöd för förslaget att ge permanent bygglov till Pingvinens förskoleverksamhet. Den boende är medlem i egnahemsföreningen och anser att det är

viktigt att påpeka att åsikterna hos egnahemsföreningens styrelse inte är förankrat hos de boende och att det finns starkt stöd för förskolan hos de boende.

Det är för närvarande stor brist på förskoleplatser i centrala Nacka och Pingvinen är en av de populäraste förskolorna i området. Den har dessutom stark förankringen i det lokala samhället. Synpunktslämnaren anser därför att det är en självklarhet att förskolan får fortsätta bedriva sin verksamhet. För de som bor i närheten till förskolan utgör den dessutom inte ett störande inslag.

Planenhetens kommentar: Kommunen värnar om förskolan, som är en välfungerande förskola, då förskoleplatserna behövs. Kommunen är positiv till att det finns ett stort engagemang för förskolans fortsatta verksamhet och är också angelägen att det ska finnas förskolor på olika platser och av olika storlek i kommunen.

13. Synpunktslämnare 24, organiserad namninsamling med 170 namn i form av en lista med för- och efternamn, mejladresser och enskilda kommentarer för att behålla förskolan, med rubriken Bevara Pingvinens förskola. De är positiva till förskolans fortsatta existens och vill bevara den samt tycker att ändringen av områdesbestämmelsen är bra för att kunna ge permanent bygglov till Pingvinens förskoleverksamhet på övervåningen.

Exempel på kommentarer i listan är: Pingvinens förskola är en institution i Storängen, mycket älskad förskola och ett viktigt tillägg i Nacka kommuns mångfald av förskolor. Vi vill bevara en mycket välfungerande och omtyckt förskola! Våra barn älskar Pingvinen och det vore en stor sorg för Storängen om den försvann. Förskolan är en fantastisk tillgång i området och i Nacka.

Planenhetens kommentar: Kommunen värnar om förskolan, som är en välfungerande förskola, då förskoleplatserna behövs. Kommunen är positiv till att det finns ett stort engagemang för förskolans fortsatta verksamhet och är också angelägen att det ska finnas förskolor på olika platser och av olika storlek i kommunen.

14. Synpunktslämnare 25, namninsamling med ett antal namnunderskrifter av barn på Pingvinens förskola där barnen skriver under på att deras förskola är bäst och att de vill bevara Pingvinens förskoleverksamhet.

Planenhetens kommentar: Kommunen värnar om förskolan, som är en välfungerande förskola, då förskoleplatserna behövs. Kommunen är positiv till att det finns ett stort engagemang för förskolans fortsatta verksamhet och är också angelägen att det ska finnas förskolor på olika platser och av olika storlek i kommunen.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har inga justeringar av planförslaget gjorts.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist
Planarkitekt