

Ändring av del av områdesbestämmelse OB I
ANTAGANDEHANDLING
Dnr MSN 2022-00070
Standardförfarande

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

Upprättad på planenheten i maj 2023

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 juni 2022, §122. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Denna ändring av beskrivning
- Plankarta med ändring av planbestämmelser

Planförslaget grundas på följande underlag:

- Bullerutredning (DMTK, 2023-04-19)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Läge, areal och markägförhållanden

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. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster, öster och norr. I söder angränsar den mot parhus och Storängens station.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Gällande områdesbestämmelse

För området gäller områdesbestämmelse OB 1 (aktbeteckning 0182K-90/100), som vann laga kraft den 30 juni 1990.

Gällande områdesbestämmelse definierar ingen byggrätt förutom att huvudbyggnad får vara högst två våningar. Markanvändningen anges på kartan till ”Områdets markanvändning ska vara bostäder. Ändrad användning från bostadsändamål till annat ändamål får inte ske”, av beskrivningen framgår dock att andra ändamål kan godtas om boende fortsatt utgör huvudändamålet på fastigheten.



Utsnitt ur områdesbestämmelse OB1, som visar gul skraffering av markanvändningen för fastigheten Sicklaön 167:16, enligt ovan.

Denna ändring av del av områdesbestämmelse kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande områdesbestämmelse OB 1.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan, antagen 2018, är området utpekad som gles blandad bebyggelse och det anges att bostäder dominerar men att komplement som handel, kontor, skola och förskola kan förekomma.

Ändring av BESKRIVNING

Planens syfte

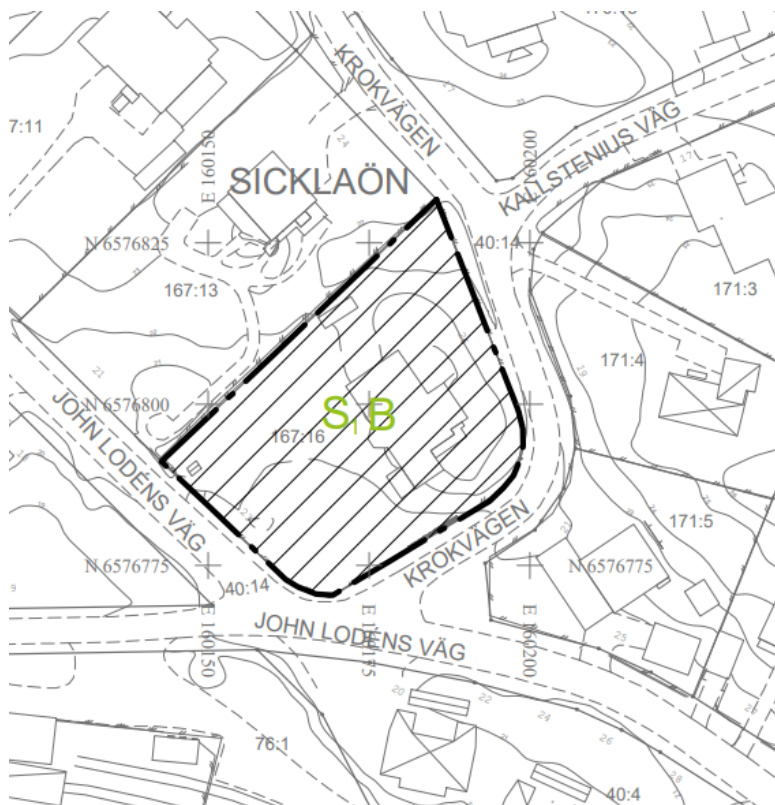
Syftet med ändringen av del av områdesbestämmelse OB 1, för fastigheten Sicklaön 167:16 är att möjliggöra användningen förskola och ge bygglov för befintlig förskola, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot markanvändningen i gällande områdesbestämmelse.

Bebyggelse

Bottenvåningen på den befintliga byggnaden har ett permanent bygglov för förskoleverksamhet. Bygglovets beviljades 1975, innan områdesbestämmelse 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 bygglovets gick ut 2022. Ett permanent

bygglov är inte möjligt enligt plan- och bygglagens regler, med hänsyn till att detta skulle komma att strida mot markanvändningen i gällande områdesbestämmelse.

Gällande områdesbestämmelse anger att "Områdets markanvändning ska vara bostäder. Ändrad användning från bostadsändamål till annat ändamål får inte ske". För att möjliggöra bostäder och förskola på fastigheten utgår den befintliga bestämmelsen och ersätts med en bestämmelse som medger markanvändningen bostäder och en bestämmelse som medger markanvändningen förskola. Detta medför att befintlig byggnad inte längre är planstridig samt möjliggör att permanent bygglov kan ges för förskola även på byggnadens övervåning.



Ovan redovisas i grönt vilka planbestämmelser som tillkommer i och med ändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller för planområdet.

Parkering

Parkering för personal och plats för hämtning och lämning av barn ordnas genom parkering på angränsade gator. Det finns ytor för parkering inom området. Det är så parkeringen fungerar redan idag och det bedöms kunna fortsätta så, eftersom planförslaget inte medför att befintlig verksamhet utökas. Trafikalstringen till förskolan kommer vara densamma som idag och trafiksituationen bedöms vara fungerande. Vanliga parkeringsregler gäller inom området.

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Storängen. Villaområdet Storängen är även upptaget i Nackas kulturmiljöprogram, vilket beskriver området som egnehemsområde. Kulturmiljöbestämmelserna enligt områdesbestämmelsen kommer att bli oförändrade. Ändringen till förskoleverksamhet bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Buller

En trafikbullerutredning för förskolans gård har tagits fram. Beräkningar för dagens situation visar att riktvärde för ekvivalent ljudnivå på befintlig skolgård (55 dBA) överskrids på ungefär halva förskolegården.

För att säkerställa god ljudmiljö på förskolegården med avseende på trafikbuller föreslås följande villkor i ändringen. Förskolegården ska utformas avseende trafikbuller så att:

- ljudnivå från trafik på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Där så inte är möjligt ska dagsekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA kl 06.00-18.00 och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas fem gånger per timme kl 06.00-22.00 för ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

För att sänka ljudnivån på förskolegården föreslås att befintlig bullerskyddsskärm förlängs, samt att höjden ökas från dagens 2 meter till 3 meter. Skärmen behöver vara helt tät, hela vägen från marken och uppåt. Ett liknande utförande som dagens skärm bedöms kunna ge tillräcklig dämpning.

Planförfarande

Kommunen bedömer att ändringsförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Planavgift

Planarbetet bekostas av Nacka kommun, enheten för fastighetsförvaltning i egenskap av fastighetsägare. Planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser för fastighetsägare

Genom denna ändring av områdesbestämmelse blir befintlig byggnad med förskoleverksamhet planenlig, vilket innebär att permanent bygglov för befintlig förskola möjliggörs.

Användningen inom fastigheten förblir oförändrad. En tillkommande planbestämmelse som även tillåter förskoleändamål på fastigheten medför att byggnaden inte har en planstridig användning.

Förändringen bedöms inte ge några konsekvenser för kringliggande fastigheter.

Tidplan

Augusti 2023

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist
Planarkitekt