

2016-07-27

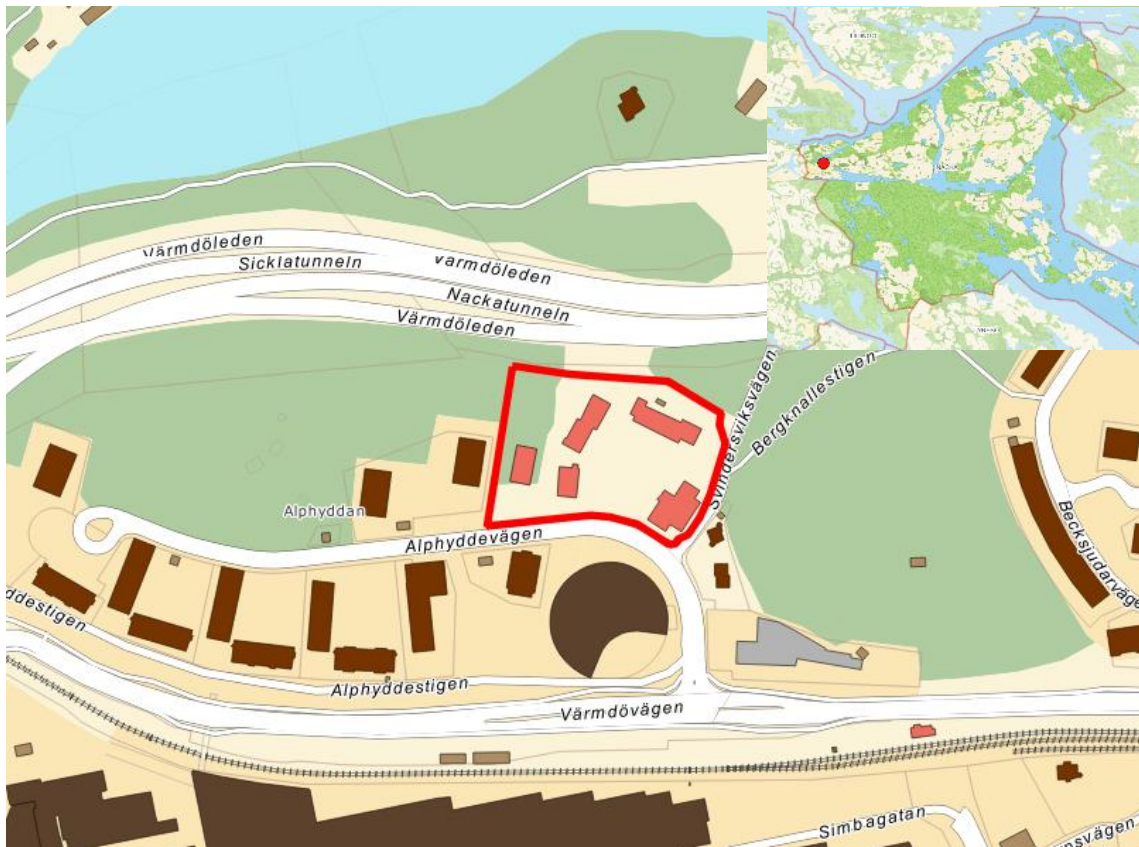
STARTPROMEMORIA
Svindersviks skola

Dnr KFKS 2016/363
Standardförfarande

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Svindersviks skola

Startpromemoria för detaljplan för Svindersviks skola, fastigheten Sicklaön 87:1,
Alphydevägen 4 inom Planiaområdet på västra Sicklaön



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

I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler skol- och förskoleplatser genom en utbyggnad av befintlig skol- och förskoleverksamhet. Tillskapandet av fler skol- och förskoleplatser inom fastigheten är i linje med kommunens stadsbyggnadsstrategi i gällande översiktsplan att *Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön*. Projektets mål är att utöka byggrätten för skol- och förskoleverksamhet för att möjliggöra för totalt 500 skolplatser och 6 förskoleavdelningar inom aktuell fastighet. Till- eller ombyggnad ska ske med hänsyn till platsens kulturvärden. Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse ska noggrant studeras för att tillskapa en välfungerande skol- och förskoleverksamhet som tar hänsyn till platsens kulturvärden, bullerproblematik samt riskavstånd till Värmdöleden.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte och Mål

Projektets övergripande syfte är att:

- Möjliggöra för fler skol- och förskoleplatser genom en utbyggnad av befintlig skol- och förskoleverksamhet. Tillskapandet av fler skol- och förskoleplatser inom fastigheten är i linje med kommunens stadsbyggnadsstrategi att *Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.*

Projektets mål är:

- Utöka byggrätten för skol- och förskoleverksamhet för att möjliggöra totalt 500 skolplatser och 6 förskoleavdelningar inom aktuell fastighet för att tillgodose det ökade behovet av skol- och förskoleplatser på västra Sicklaön och inom Planiaområdet.
- Skapa utrymmen för en välfungerande skol- och förskoleverksamhet i form av matsal, gymnastikhall och utrymmen för utevistelse.
- Lokalerna möjliggörs för ett samnyttjande med kultur- och fritidsverksamheter kvällstid.
- Till- eller ombyggnad sker med hänsyn till platsens kulturvärden, bullerproblematik samt riskavstånd till Värmdöleden.
- Detaljplan antagen under 2017.

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För planprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- En levande kulturmiljö
- En god ljudmiljö

2.2 Projektets bakgrund & behov

Projektet ingår i Nacka stad där kommunen planerar att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 20-årsperioden. Enligt detaljplanprogram för Planiaområdet (samrådshandling) så kommer befolkningstillväxten medföra att ytterligare omkring 12 nya förskoleavdelningar behövs inom programområdet. Befintliga avdelningar som bedrivs i tillfälliga paviljonger ska utöver detta ersättas. Enligt programmet bör möjligheten att utnyttja befintligt skolområde mer effektivt inom Sicklaön 87:1 studeras.

Behovet av antalet skolplatser kommer även öka inom Planiaområdet i och med den kommande befolkningstillväxten. Kommunens utbildningsenhet har bedömt att totalt 500 skolplatser och 6 förskoleavdelningar, totalt 120 förskoleplatser, bör tillskapas inom fastighet Sicklaön 87:1 om behovet av skol- och förskoleplatser ska kunna tillgodoses inom området. En förutsättning för genomförandet av bostadsprojekt i området, såsom Svindersviksberget, är därmed att det möjliggörs för fler skol- och förskoleplatser inom aktuell fastighet.

3 Förutsättningar

3.1 Planeringsförutsättningar område

Sicklaön 87:1 är belägen i norra delen av Planiaområdet på västra Sicklaön. Fastigheten gränsar till Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och ett flerbostadshus samt parkeringshus i söder. Öster om fastigheten ligger Svindersberget som består av kuperad naturmark. Kommunen planerar att exploatera Svindersberget samt parkeringshuset med bostäder. Aktuell fastighet angränsar närmast till kommunal allmän platsmark i samtliga väderstreck.

Värmdöleden, Sicklatunneln samt Nackatunneln som passerar norr om aktuell fastighet utgör primärled för farligt gods. Enligt kommunens översiktliga bullerkartering ligger större delen av berörd fastighet inom 50-60 dbA, ekvivalentnivå. En bullerskyddsskärm förlagd inom Trafikverkets mark avskärmar buller genererad av Värmdöleden i norr. Ett kommunalt gång- och cykelstråk går längs med Alphyddevägen, söder om fastigheten. Alphyddevägen är även utformad för busstrafik. Svindersviksvägen i öster är smal, vägområdet är bitvis 5 meter bred och vägen saknar trottoar. Enligt planprogram för Planiaområdet ska vägen på sikt utvecklas till en uppsamlingsgata.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

3.2 Planeringsförutsättningar fastighet

Rubricerad fastighet är cirka 11000 kvadratmeter. Befintlig skola inom fastigheten ritades på 1960-talet av arkitekt Tore Axén enligt det tidiga 1960-talets sakliga och strama arkitektur. Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad i tre våningar samt ytterligare tre byggnader i 1-2 våningar och en paviljong/barack för förskoleverksamhet. Mot söder bildas en gård omgiven av huvudbyggnaden samt paviljongerna. Runt byggnaderna återfinns grösytor med träd, främst tallar och ekar. Tre naturvärdesträd återfinns inom fastighet enligt tidigare naturvärdesinventering. Stora delar av fastigheten är hårdgjord och marken är plan. På den västra delen av fastigheten höjer sig en bergknalle upp mot Alphyddans bostadsområde. Berget nyttjas för lek och utevistelse av skolans elever. Höjdskillnaderna inom fastigheten är totalt cirka 13 meter. Enligt tidigare framtagna skyfallsanalys så är beräknat maximalt översvämningsdjup i samband med 100-års skyfall 0,1-0,2 meter för mindre delar av gårdsytan inom fastigheten. Fastigheten omfattas av urberg.

Idag bedrivs skol- och förskoleverksamhet för cirka 200 barn inom fastigheten. Fastigheten ägs av Ljungberggruppen Svindersvik AB. Kommunen arrenderar en barack inom fastigheten där kommunen bedriver förskoleverksamhet. Huvudbyggnaden samt paviljongerna inom fastigheten arrenderas även av kommunen. Kommunen hyr vidare ut lokalerna till Maestroskolan, en fristående f-9 grundskola med undervisning inom musik- och kulturområden, samt förskolan Lilla Maestro. Därutöver hyr kommunen ut lokaler till fritidshemmet Maestroskolan, för barn upp till mellanstadiet. Inom fastigheten ligger en gymnastikhall som hyrs ut till Nacka dans och teater. Musikskolan Maestroakademien bedriver vidare verksamhet inom fastigheten, finansierat av kommunen via kulturnämnden. Parkering, cykelparkering och lastzon finns idag bakom huvudbyggnaden.



Svindersviks skola, vy från söder

3.3 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Röd linje motsvarar föreslagen plangräns samt fastighetsgräns för Sicklaön 87:1

3.4 Historik

Ljungberggruppen Svindersvik AB, dotterbolag till Atrium Ljungberg AB, inkom den 18 maj 2015 med en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning var liksom tidigare skola och ansökan avsåg en utbyggnad för att rymma fler elever. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 9 december 2015 § 241 beslut om att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Beslut att anta detaljplanen bedömdes kunna fattas kvartal 4 2017. En bilaga till det beslutade planbeskedet utgör ett kommunantikvariskt utlåtande som vidare beskriver skolans kulturantikvariska kvalitéer. Enligt planbeskedet får omfattningen och gestaltningen utredas vidare under planarbetet med hänsyn till bland annat utemiljö, trafik och kulturmiljö.

3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. 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.

3.5.1 Översiktsplan

Nacka kommuns översiktsplan (2012) anger fem stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Enligt översiktsplanen planeras cirka 200 förskoleplatser inom den närmsta 10-årsperioden. Om fler bostäder tillkommer behövs ytterligare platser fram till 2030 och det bör i så fall finnas beredskap för utbyggnad av befintliga skolor.

3.5.2 Detaljplaneprogram för Planiaområdet

Fastigheten ingår i detaljplaneprogram för Planiaområdet som tillstyrktes av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2014, § 153. Programmet planeras att antas av kommunfullmäktige hösten 2016. Programmet ska tillsammans med angränsande utvecklingsområden ses som ett viktigt steg mot att förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stad. Programmet anger fortsatt skol- och förskoleverksamhet för aktuell fastighet samt att 6 förskoleavdelningar ska kunna inrymmas utöver befintliga verksamheter. Byggnaden Svindersviks skola föreslås bevaras som är en del av helhetsmiljön i Alphyddan.

3.5.3 Kulturmiljöprogram

Aktuell fastighet samt hela det intilliggande bostadsområdet Alphyddan ligger enligt kommunens kulturmiljöprogram inom ett område som är utpekad som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Huvudbyggnaden och den före detta matsalen (idag lokaler för dans och gymnastik) representerar högst värden. Enligt de riktlinjer som utarbetats i kulturmiljöprogrammet ska tillkommande lokaler för skolan placeras i skolområdets utkant och ges en utformning som i skala, material och proportioner anpassas till skolans omsorgsfullt utformade arkitektur.

3.5.4 Fundamenta

Nacka stad har sju fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgårdsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Fundamenta ska alltid styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad.

3.5.5 Gällande planer

För Sicklaön 87:1 gäller till största del stadsplan 14 som vann laga kraft den 27 februari 1959. Planbestämmelser anger A-område för ”allmänt ändamål” och med en begränsning av byggnadshöjden till 8 meter. Däremot finns ingen begränsning av byggnadsarea eller liknande, förutom så kallad prickad mark (mark där byggnader inte får uppföras) längs fastighetsgräns. Inom norra delen av fastigheten anger planen användning park eller

plantering. För nordvästra hörnet av fastigheten gäller detaljplan 137 som vann laga kraft den 19 januari 1966. Denna anger ett underjordiskt reservat för Österleden.



Gällande detaljplaner som omfattar Sicklaön 87:1. Röd linje motsvarar föreslagen plangräns.

4 Om planprojektet

4.1 Detaljplan

Ett förslag till utformning har ännu inte tagits fram, då betydande förutsättningar som påverkar den byggbara ytan, såsom riskavstånd från Värmdöleden samt breddning av intilliggande Svinderviksvägen, först ska utredas. Föreslaget detaljplaneområde omfattar enbart kvartersmark, medan allmän platsmark såsom intilliggande vägar kommer hanteras i angränsande stadsbyggnadsprojekt. Det kan bli nödvändigt att bygga om och utveckla lokalgatan Svinderviksvägen för att lösa framkomlighet och angöring till aktuell fastighet och andra fastigheter i närområdet, där kommunen planerar att bygga fler bostäder och kontor. Svinderviksvägen planeras dock ingå i angränsande stadsbyggnadsprojekt, men behov av samordning med denna detaljplan är nödvändig. Ombyggnaden av lokalgatan kommer troligen att leda till en reglering av fastighetsgränser för Sicklaön 87:1.

Projektet är förenligt med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. En preliminär bedömning är att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Planförfarandet bedöms kunna drivas som ett standardförfarande.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i det kommande detaljplanearbetet:

- Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse. En *volymstudie* ska tas fram för att studera lämpliga höjder och placeringar av föreslagen bebyggelse, samt vilken befintlig bebyggelse som bör bevaras.
- Platsens kulturhistoriska värden och hur en om- eller nybyggnation kan ske med hänsyn till dessa värden. Tidigare kulturantikvarisk utredning i samband med detaljplaneprogrammet för Planiaområdet bör eventuellt kompletteras med en *kulturantikvarisk analys* de interiöra kulturvärdena.

- Samordning med angränsande stadsbyggnadsprojekt för att utreda behov av ombyggnad av *Svindersviksvägen* med avseende på bland annat framkomlighet och angöring till den utökade skol- och förskoleverksamheten.
- En detaljerad *bullerutredning* ska tas fram i planarbetet för att säkerställa att gällande riktvärden för buller uppfylls.
- *Partikelnivåer* ska studeras för att säkerställa en bra luftkvalitet för planerade friytor.
- Avståndet mellan primärled för farligt gods och aktuell fastighet är cirka 16 meter och avståndet till befintliga skolbyggnader är cirka 26 meter. I planarbetet ska därmed en *riskutredning* tas fram.
- Kommunens *dagvattenpolicy* och dagvattenstrategi ska följas.
- All parkering som genereras av tillkommande bebyggelse ska lösas inom kvartersmark. För hämtning och lämning vid skola och förskola ska en särskild *parkeringsutredning* göras för att utreda behovet av avlämningsplatser. Parkeringstalen ska anpassas efter förutsättningarna att kunna gå, cykla och åka kollektivt till förskolan och skolan.

4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering kan bli aktuellt för fastighetens östra del i syfte att reglera allmän platsmark och bredda Svindersviksvägen.

5 Ekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren Ljungbergsgruppen Svindersvik AB som är beställare av detaljplanen. Detaljplaneavtal ska upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen. Exploatören bekostar eventuella fastighetsregleringar och genomförande av detaljplanen på kvartersmark.

Kommunen projekterar och utför allmänna anläggningar och åtgärder inom allmän platsmark som kan behövas för planens genomförande, men kommer hanteras inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt. Genomförandeåtgärder inom allmän platsmark bekostas av kommunen inom samordningsprojekt för området Sickla-Plania.

6 Tidplan

Detaljplanering		2016-2017
<i>Samråd</i>	<i>kvartal 1</i>	2017
<i>Granskning</i>	<i>kvartal 3</i>	2017
<i>Antagande</i>	<i>kvartal 4</i>	2017
Projektering		2018
Utbyggnad		2018-2020