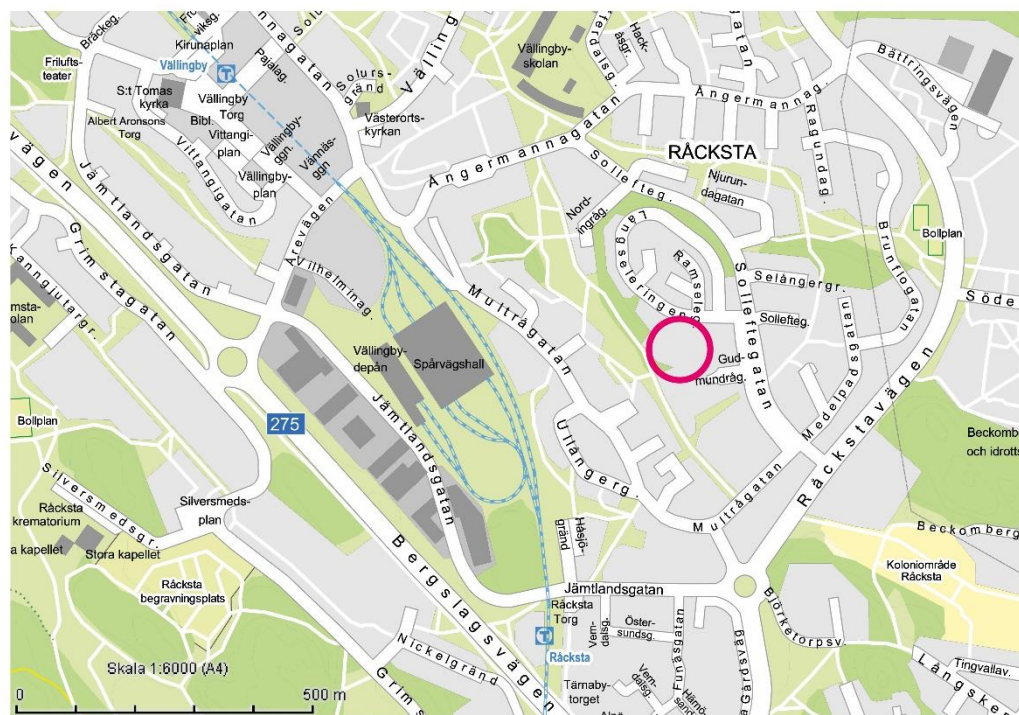


Planbeskrivning

Detaljplan för Räknetabellen 3 m.fl. i stadsdelen Råcksta, Dp 2018-18096



Planområdets läge markerat i rosa.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bevarande av en kulturhistoriskt värdefull byggnad på fastigheten Räknetabellen 3 genom att ändra industrianvändningen till användningar som möter dagens behov av skola, bostadskomplement, arbetsplatser och verksamheter i området.

Syftet med detaljplanen är att bekräfta samtliga nuvarande användningar och med det möjliggöra för permanent lov för den förskoleverksamhet som idag bedrivs med tidsbegränsat bygglov. Förslaget möjliggör för en utökad förskolegård på mark som idag medger park eller planterbar allmän plats.

Därtill syftar detaljplanen till att bekräfta den befintliga verksamheten på bottenplan genom att planlägga för centrumverksamhet. För att planen ska vara flexibel över tid möjliggörs kontorsanvändning i hela byggnaden. Detta görs för att uppnå det övergripande syftet att möjliggöra för en byggnad med högt kulturhistoriskt värde att fortsätta användas och därigenom bevaras.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 34§ eller miljöbalken 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning 24 mars – 27 april 2021

Antagande september 2021

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Kommersiell och offentlig service	10
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Bebyggelse	12
Förskolegård	13
Varsam hantering av kulturvärden	14
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16
Konsekvenser	16
Undersökning om betydande miljöpåverkan	16
Naturmiljö	16
Föreningar	17
Risk	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Stadsbild	21
Kultuhistoriskt värdefull miljö	22
Ljusförhållanden, lokalklimat och ljudmiljö	22
Trygghet, jämställdhet och barnkonsekvenser	22
Tidplan	23
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Verkan på befintliga detaljplaner	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	25
Genomförandetid	26

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Porgasutredning och luftmätning* (Ramböll, 2020)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Tyréns, 2020)
- *Trädinventering och okulär besiktning* (Arbor, 2019)
- *Räknetabellen - Dagvattenutredning* (Tyréns, 2019)
- *Förenklad bullerutredning* (miljöförvaltningen, 2019)
- *Råcksta förskola, Programskiss för utemiljön* (Karavan, 2019)
- *Miljöteknisk utredning* (Golder, 2020)
- *Räknetabellen 3 – förutsättningar för fortsatt samexistens avseende befintliga verksamheter* (Golder, 2020)

Övrigt underlag

- *Kulturmiljöanalys Råcksta* (Reichmann Antikvarier, 2018)
- *Antikvarisk förundersökning och utlåtande inför ombyggnad* (Nyréns Arkitektkontor, 2008)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Alina D. Petersson på stadsbyggnadskontoret, tidigare har även Karolina Wendel medverkat i planarbetet. Gunnar Swahn har varit kartingenjör från stadsbyggnadskontoret. Frida Månsson är projektutvecklare från exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bevarande av en kulturhistoriskt värdefull byggnad på fastigheten Räknetabellen 3 genom att ändra industrianvändningen till att möta dagens behov av skola, bostadskomplement, arbetsplatser och verksamheter i området.

Syftet med detaljplanen är att bekräfta nuvarande användningar och möjliggör därmed för permanent lov för förskoleverksamhet

som idag bedrivs i befintlig byggnad i enlighet med tidsbegränsat bygglov. Förslaget möjliggör att förskolegård tillskapas på mark som idag medger park eller planterbar allmän plats.

Den befintliga tvättstugan på våning ett används i dagsläget av de boende i området. Den bekräftas i förslaget genom att planläggas som bostadskomplement. Därmed kan den finnas kvar till dess att förskole- eller annan verksamhet byggs ut.

Detaljplanen syftar till att säkerställa befintlig verksamhet på bottenplan genom att medge centrumverksamhet. För att planen ska vara flexibel över tid möjliggörs det även för kontorsanvändning i hela byggnaden. Detta görs för att uppnå det övergripande syftet att möjliggöra för att en byggnad med högt kulturhistoriskt värde kan fortsätta användas och därigenom bevaras.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet, som utgörs av fastigheten Räknetabellen 3 samt del av Grimsta 1:2 samt och del av Räkne maskinen 2, är beläget i stadsdelen Råcksta, med Långseleringen i norr och Gudmundrågatan i sydöst. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Planområdet utgörs av ca 4800 kvadratmeter.



Planområdesgräns markerat i rosa.

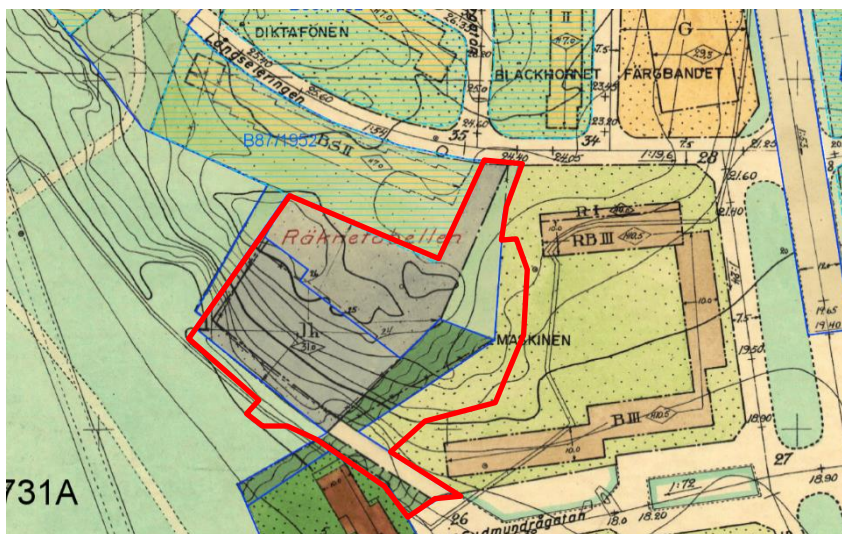
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen beskrivs Råcksta som ett område med möjlighet till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det finns goda möjligheter för ett utökat utbud av service, verksamheter, kontor, bostäder och förskoleplatser.

Detaljplan

Området innefattar tre detaljplaner. Pl 4029 medger industriändamål för Räknetabellen 3, med förklarande planbestämmelse att inom område får endast uppföras byggnad för panncentral, tvättanläggning eller därmed sammanhängande ändamål. Detaljplanen för Grimsta 1:2, Pl 3731A, medger park eller planterad allmän plats. Detaljplanen Pl 3798 medger industriändamål samt park eller planterbar allmän plats.



Gällande detaljplaner i och omkring planområdet. Ungefärligt planområde markerat med röd heldragen linje.

Tillfälligt bygglov

Inom Räknetabellen 3 finns idag förskolan Skorstenen om 5 avdelningar med tidsbegränsat bygglov som löper ut 31 oktober 2022.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 mars 2019 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Markanvisning

Räknetabellen 3 samt del av fastighet Grimsta 1:2 markanvisades av exploateringsnämnden till KB Myran nr 300 2018-11-27.

Räknetabellen 3 är upplåten med tomträtt till KB Myran sedan 2011 och markanvisningen från 2018 innebär således ett utökande av denna tomträtt.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresseområdet Vällingby-Råcksta.

Stadsdelsområdet är konsekvent utbyggt enligt ABC-stadens stadsbyggnadsideal med arkitektur i tidstypisk och hög kvalitet.

Området var en förebild för planering, gestaltning och sociala program för bostadsområden i Sverige och internationellt.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Räknetabellen 3 består mestadels av hårdgjord yta och del av Grimsta 1:2 samt del av Räkнемaskinen 2 av kuperad naturmark med lövträd och berg i dagen.

Naturvärden

Inom fastigheten Räknetabellen 3 finns begränsat med grönska. Området väster om fastigheten är en blockrik miljö och ett potentiellt vinterhabitat för groddjur. Där finns även en äldre ek. Området ingår i ett habitatnätverk för ek och bidrar till att säkerställa livsmiljöer för eklevande arter. Öster om fastigheten växer taltickor på flera utav tallarna. De växer helst på tallar över 150 år och indikerar på en rik biologisk mångfald. Marken söder om fastigheten består av ung lövträdsmiljö. Närområdet har potential att inhysa en större artrikedom.

Rekreation och friluftsliv

Söder om planområdet löper ett parkstråk som från Vällingby via Råcksta och vidare till Bromma. Parkstråket är värdefullt för kulturmiljön och rekreationen.



Grönstråk som ingår i kulturmiljön med panncentralen till vänster.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom planområdet består marken av glaciallera, urberg, morän belägen på urberg, gyttjelera samt sandig morän.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger i en slänt. Där saknas lågpunkter och översvämningsrisker.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas till Råcksta Träsk och Strömmen som är preliminära vattenförekomster. Den ekologiska statusen är måttlig respektive otillfredsställande. För båda vattenförekomsterna uppnås inte god kemisk status.

Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2019-01-10). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås till år 2019 med undantag i form av mindre stränga krav för följande ämnen: bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvatten

Fastigheten Räknetabellen 3 utgörs till stor del av hårdgjord mark. Befintliga träd i direkt anslutning till Räknetabellen 3, inom fastigheten Grimsta 1:2, har kapacitet att fördröja och binda upp det dagvatten som annars samlas i den redan våta parken sydväst om fastigheten.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet, inom fastigheten Räknetabellen 3, finns en befintlig byggnad i tre plan. Byggnaden står i den kraftigt lutande slänten och souterräng-våningarna möjliggör entréer på samtliga tre plan.



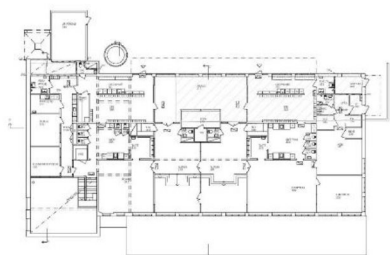
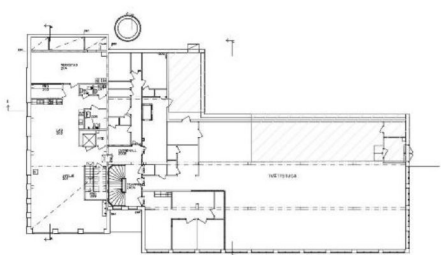
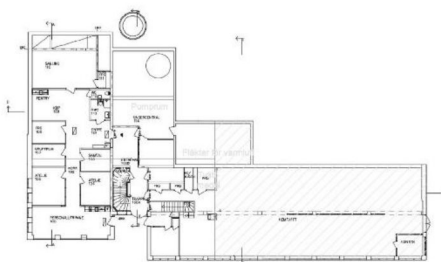
Befintlig byggnad, tidigare panncentral från 1950-talet.

Idag används byggnaden för följande verksamheter:

På bottenvåningen, i byggnadens sydöstra del, finns en kemptvätt. Denna del av byggnaden är byggd direkt på berg. Ovan källaren finns kontorslokaler. Ett fläktrum finns också på detta plan.

På plan 1, ovan kemptvätten, finns en tvättstuga för boende i området. Den nordöstra delen av tvättstugan är byggd direkt på berg. Den sydöstra delen av våningen används delvis av förskoleverksamheten och delvis för kontorslokaler. Tidigare har en panncentral funnits på detta våningsplan.

På plan 2 finns förskoleverksamhet om fem avdelningar, i enlighet med tidsbestämt bygglov. I den västra delen finns kontor och personalrum, längst mot öst finns kök och i de resterande delarna finns ytor för barnen. Förskolan använder den hårdgjorda marken norr om byggnaden som förskolegård. Den nordöstra delen av våningen (mot lekplatsen) är byggd direkt på berg (markerad med snedstreckade grå linjer). Tidigare har inlämningstvätt funnits på detta plan. Våningen är förskjuten några meter från vägen jämfört med de andra våningarna.



*Användning i befintlig byggnad
på Räknetabellen 3. Den
översta bilden visar
bottenvåningen, bilden i mitten
visar plan 1 och den understa
bilden visar plan 2. Källa:
Ramböll (2020)*

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheten ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö utpekad av Stadsmuseet och byggnaden är grönmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att den är särskilt värdefull både utifrån historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Den är även värdefull utifrån samhälls-, teknik- och lokalhistorisk synpunkt. Byggnaden i grå spritputs uppfördes 1951 som panncentral och tvättstugebyggnad. Panncentralen hade ursprungligen en hög skorsten i rött tegel som revs 2013. Denna typ av byggnader, som ursprungligen hade höga skorstenar, är ett tidstypiskt inslag i 1950-talets förorter och utgör ett tidsdokument över en viktig företeelse. Anläggningen är väl gestaltad och bevarar, trots den rivna skorstenen, i stora delar sin ursprungliga arkitektur.

Kulturlandskap

Planområdet är en del av riksintresse för kulturmiljö och stadsdelen Råcksta utgör ett av de viktigaste bidragen till efterkrigstidens stadsbyggnadskonst. Området byggdes ut under 1950-talet och är ett sammanhållet uttryck för detta årtionde. Bebyggelsestrukturen i Råcksta karaktäriseras av flerbostadshus i tre till fem våningar, organiserade i halvslutna kvarter samt sammanhängande områden av radhus och villor.

Trafiksepareringen, som var en rådande stadsbyggnadsidé, medför att det går att färdas genom grönstråket söder om planområdet utan att korsa några biltrafikerade vägar. Längsmed grönstråket finns ett antal förskolor placerade. I det sociala programmet ingick tankar om en blandad befolkning och lättillgänglighet, som också skulle skapa en rationell verklighet för arbetande kvinnor.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kommersiell och offentlig service

Vällingby och Råcksta centrum är båda belägna inom gångavstånd från planområdet. I Vällingby finns kommersiella butiker, offentlig service och kulturverksamheter såsom kulturskola, biograf, Folkets hus, bibliotek och en sim- och

idrottshall. I Råcksta finns ett mindre utbud av kommersiella lokaler.

Gator och trafik

Gatunät

Råcksta och planområdets närmsta omgivning präglas av den trafikseparering som var rådande när stadsdelen uppfördes. Planområdet ansluter till Långseleringen i norr och Gudmundrågatan i söder.

Biltrafik

Det finns ingen genomfartstrafik genom planområdet och Gudmundrågatan slutar inom planområdet och övergår i gällande plan till kvartersmark med industrianvändning. Angöring till byggnadens nedre plan sker via Gudmundrågatan och angöring till byggnadens övre plan sker via Långseleringen. Marken söder om byggnaden används för parkering men är inte reglerad för detta.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar löper genom parkstråket söder om planområdet. Det finns tvärkopplingar mellan Långseleringen och parkstråket såväl öster som väster om fastigheten Räknetabellen 3.

Kollektivtrafik

Råckstas tunnelbanestation är belägen ca 600 meter från planområdet. Vällingby centrum, med bussar och spårbunden trafik, är beläget ca 1 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Marken är starkt kuperad och gångvägen inom planområdet har en kraftig lutning. Mot Gudmundrågatan finns befintlig trappa och ramp.

Störningar och risker

Förorenad mark

Den befintliga samt den tidigare kemtvätten har använt lösningsmedel som kan ha lett till grundvattenföroreningar. Verksamheterna kan även ha använt sig utav klorerande lösningsmedel som är svårnedbrutna och därmed kan leda till omfattande påverkan under längre tid.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet exponeras främst för trafikbuller från

Långseleringen och Gudmundsrågatan i norr respektive sydöst. I övrigt är det relativt bullerskyddat där det återfinns park och skog i sydväst och väst. Angränsande bostäder i nord och öst minimerar bullerexponeringen från Långseleringen.

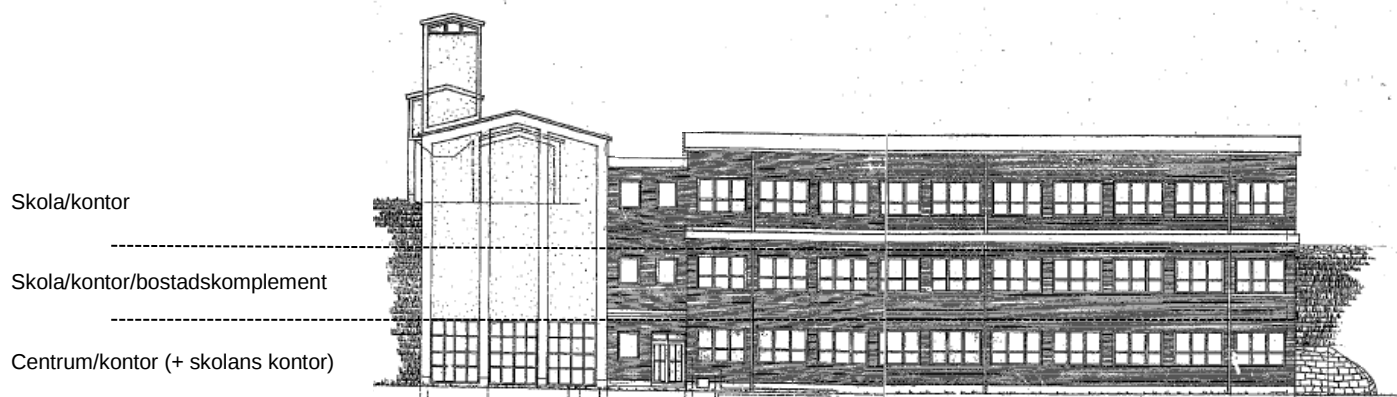
Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget syftar till att bekräfta den användning som i dagsläget sker i byggnaden. Tvättstugan som i dagsläget används av de boende i området bekräftas i planen genom användningen bostadskomplement. Planförslaget ger förskolan möjlighet att vid behov utvidga sin verksamhet från att endast nyttja byggnadens översta våning till att även nyttja mellanplanet. För att förskoleverksamheten ska kunna växa och förändras, föreslås användningen, Skola. Användningen Skola medger förskola, fritidshem, I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen. För att användningen skola ska fungera ihop med en annan verksamhet över tid föreslås användningen centrumverksamhet i bottenplan och kontorsanvändning i hela byggnaden. Den ändringen både bekräftar den nuvarande verksamheten i bottenvåning samt skapar möjligheter för andra lämpliga verksamheter att etablera sig i lokalen. Exempelvis förväntas en ökad efterfrågan på flexibla kontorsplatser i nära anslutning till hemmet, till följd av covid-19 pandemin.

Användningen centrumverksamhet skrivs med begränsningen att icke störande verksamheter, övernattning och hantering av livsmedel inte får ske. Begränsningen ”icke störande verksamhet” syftar till att bevara bostadsområdets kvalitet som lugn boendemiljö där grannar inte ska störas av ökad trafik eller leveranser. Till det hör att platser för angöring och parkering är få. Begränsningen av ”övernattning och hantering av livsmedel” syftar till att utesluta verksamheter som kan vara olämpliga att bedriva på platsen med hänsyn till miljö- och hälsofrågor. Genom att ändra och begränsa användningarna uppnås syftet med planen,

att lämpligt nyttja och bevara en byggnad med ett högt kulturhistoriskt värde.



Förskolegård

Med det tidsbegränsade bygglovets har ytan norr om byggnaden använts som förskolegård. Planförslaget bekräftar den användningen på fastigheten Räknemaskinen 2 samt föreslår att förskolegården får en kompletterande yta öster om byggnaden på stadens fastighet Grimsta 1:2. Komplementarytan behövs för att skapa en lämplig gård för förskolan då dess verksamhet ges möjlighet att expandera inuti byggnaden.

Ytan öster om byggnaden föreslås som komplement till den befintliga förskolegården, då den tillgänglig och ger goda möjligheter till naturlek.

Marken norr om byggnaden som i dagsläget används som förskolegård är hårdgjord. Det förordas att ytan som blir dess komplement bör behålla så många träd som möjligt och bevara karaktären av naturmark. Naturkaraktären verkar avskiljande mellan förskolegården och bostadsgården på fastigheten Räknemaskinen 2. Utöver det, med hänsyn till ekologiska värden, dagvattenhantering och klimatanpassning regleras markens genomsläpplighet med ett minimum av 80 %. Vid bearbetning av marken ska den återställas och gestaltas med naturkaraktär. För att uppnå en god förskolegård kan nya träd planteras. Det säkras genom en bestämmelse i plankartan under rubriken markens anordnande och vegetation.

Träden skapar en god utomhusmiljö för barnen. De bidrar till lekmiljön, binder dagvatten och skymmer UV-ljuset när det är som starkast.



Skissförslag ny förskolegård öster om befintlig byggnad. Källa: Karavan

Varsam hantering av kulturvärden

För att underlätta eventuella kommande bygglovsprövningar föreslås en generell varsamhetsbestämmelse i syfte att bevara fastighetens tidstypiska karaktärsdrag från 1950-talets arkitektur. Bevarandevärden finns i bebyggelsen, markplaneringen och naturmarken. Ytterligare vägledning finns i *Antikvarisk förundersökning och utlåtande inför ombyggnad* som Nyréns arkitektkontor tog fram 2008.

Bebyggelsens exteriöra karaktär består av fasader med genomfärgad ädelputs och enkel spritputsad sockel. Tvätteridelens originalfönster har vitmålade snickerier medan värmecentralen har stora fönsterpartier med smäckra järnprofiler i röd och grå kulör. Ursprungliga plåtarbeten är utav kopparplåt och motfallstaket av papp och korrugerad plåt. Nyttillverkade byggnadsdelar skall utformas med samma dimensioner och i samma material och kvalité som de ursprungliga.

Terrasseringar och stödmurar av natursten utgör delar av den karakteristiska markplaneringen. Terrängtrappor med steg av granit och industriräcken av rörstål. Mellan entré och gata står en vuxen tall med bra vitalitet och ett karakteristiskt växtsätt. Den skyddas med en bestämmelse i plankartan. Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Om träd fälls ska det ersättas med nytt av samma art.

Naturmarken som tas i anspråk av förskolans gård består av uppvuxna tallar och berg i dagen. Vid bearbetning av marken ska den återställas och i huvudsak åter igen gestaltas med naturkaraktär.

Gator och trafik

Staden prioriterar gång- och cykel och kollektivtrafik för att skapa möjligheter för hållbara resvanor och en förbättrad trafikmiljö. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för elever att gå och cykla genom att begränsa antal bilar i förskolans närmiljö samt att sänka hastigheterna.

Gatunät och biltrafik

Angöring till den föreslagna förskolan i byggnadens övre del kan ske via Långseleringen norr om fastigheten. Härifrån kan förskolans entré nås och leveranser kan ske denna väg. Byggnadens nedre entré, som vetter mot söder, kan nås via Gudmundrågatan. Marken direkt söder om byggnaden är planlagd som kvartersmark men används i praktiken som allmän platsmark. Strax söder därom finns en parkering som ligger på parkmark. För att bekräfta nuvarande användning och för att möjliggöra en svängradie på allmän platsmark föreslås denna del omregleras från parkmark och kvartersmark med industriändamål till GATA på plankartan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gott om gång- och cykelvägar intill planområdet. Den gångbana som löper genom den planerade förskolegården föreslås bevaras då den är en gen väg till förskolegården från gröonstråket. För att säkerställa tillgänglig gångväg till förskolan från Gudmundrågatan föreslås en gemensamhetsanläggning eller servitut på den mark som tillhör Räknemaskinen 2.

Tillgänglighet

För att säkerställa att förskolan tillgängliggörs från parkstråket söder om planområdet föreslår planen en gemensamhetsanläggning mot Gudmundrågatan. En ramp kompletterar trappan från Gudmundrågatan. Parkering för rörelsehindrade kan skapas på angöringsytan norr om byggnaden mot Långseleringen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Fastigheten är redan bebyggd och ansluten till fjärrvärmeledningar tillhörande Stockholm Exergi.

Avfallshantering

Avfallshantering till de olika verksamheterna i byggnaden är möjlig från både Gudmundrågatan och Långseleringen.

Räddningstjänst

Planen möjliggör åtkomst till byggnadens nedre och övre plan för räddningstjänstens fordon. Förskolegården ska utformas så att brandförsvarets höjdfordon kan angöra vid byggnadens norra fasad.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

För att uppnå en lämplig förskolegård kommer delar av naturmarken att bearbetas och hårdgöras. Det påverkar markens genomsläpplighet och naturkaraktär. Planen minskar omfattningen av konsekvenserna genom att reglera markens genomsläpplighet med ett minimum av 80 %. Bearbetningen av naturmarken kan minska den avskiljande effekten mellan Räknetabellen 3 och Räknemaskinen 2.

För att behålla karaktären av natur finns generella riktlinjer för schakter och eventuella markhöjningar kring träd (Standard för skyddande av träd 2.0 SLU Alnarp). Schakter måste ske med vakuumschakt och markhöjningar får endast ske på mindre delar i trädens rotzoner och då uppbyggt med sorterat krossmaterial. Schakter kan leda till att tillgängligt vatten och rotutrymmet för träden minskas.

För att skydda träden från kompakteringsskador gäller generellt att ytor eller större områden är helt avstängda från entreprenadmaskiner, byggmaterial och schaktmassor, en så kallad skyddszon. Om transport eller upplag ändå måste ske så bör en temporär yta byggas upp för att minimera kompakteringsskadorna kring träden. Förutom erforderliga stamskydd på träden skall marken skyddas kring träden av plåt, hårdplast eller så kan ett tryckutjämnande lager bestående av geonät och krossmaterial läggas ut.

Föroreningar

Det finns idag en aktiv kemtvätt inom fastigheten Räknetabellen 3. Ytterligare en kemtvätt har tidigare verkat i de lokaler som i dag tillhör förskolan. Dessa verksamheter använder sig historiskt av lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och grundvatten. För att säkerställa föreslagen användning inom planområdet har utredningar genomförts inne i byggnaden samt utomhus på fastigheten, med fokus på den plats där detaljplanen medger förskolegård.

Provtagning inomhus

Inför samråd genomfördes en översiktlig passiv luftmätning i lokalen för befintlig förskola samt en porgasscreening i lokalen för befintlig tvättstuga och kemtvätt. Inga halter över jämförvärden för inomhusluft uppmättes i de lokaler där befintlig förskola är belägen i enlighet med tidsbestämt bygglov.

Porgasscreeningen visade att förhöjda halter av vinylklorid, TCE, PCE, kloroform, cis-1,2-dikloreten och 1,2-dikloreten påträffas i porluft under våningsplan belägna direkt ovan mark. Det erhållna resultatet påvisade inget åtgärdsbehov för fortsatt förskoleverksamhet på översta planet samt del av mellersta planet. Utredningen bedömde att extra mätning behövdes för att bekräfta resultatet.

Inför granskning har provtagningar av inomhusluft genomförts vid ytterligare två tillfällen i byggnaden. Resultaten har visat att halterna av klorerade alifatiska kolväten är mycket låga. De jämförvärden som använts för bedömning av hälsoeffekter baseras på vetenskapliga studier och de motsvarar en nivå vid vilka inga negativa hälsoeffekter kan uppstå vid livslång exponering (RfC och RISKinh). Dessa referensvärden används av Naturvårdsverket som en säker nivå vid beräkning av generella riktvärden för KM och MKM. De uppmätta halterna av TCE och PCE i inomhusluften är ca 20-25 gånger lägre än dessa jämförvärden. Det innebär att barn och vuxna som vistas i byggnaden inte exponeras för hälsofarliga nivåer av klorerade alifatiska kolväten.

SGU:s geologiska karta och observationer på plats visar att berget går i dagen och att jordlagren är mycket tunna. Vid borrhning för porgasprovtagningen noterades att betongplattan på flera platser vilade direkt på berg. Den tidigare genomförda porgasundersökningen visade att det ställvis finns klorerade kolväten i marken under byggnaden. Uppmätta föroreningshalter i inomhusluften visar att betongplattan utgör en tillräcklig skyddsbarriär för ånginträngning. För att förhindra inläckage av lättflyktiga organiska ämnen kan det vara lämpligt att byta ut äldre brunnar eller utföra tätande åtgärder vid dessa genomföringar för att säkerställa skyddsbarriärens funktion över tid.

Mot bakgrund av resultatet från mätningarna bekräftas stadens bedömning att verksamheten kan bedrivas i byggnaden utan risk för negativa miljö- och hälsoeffekter. Detta följs upp av miljöförvaltningen som har återkommande tillsyn av verksamheterna.

Provtagning utomhus

Inför samråd togs en översiktlig miljöteknisk utredning fram för detaljplanen vilken visar på att provpunkter som ligger inom området för föreslagen förskolegård överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Utredningen innehåller en riskbedömning med förslag till platsspecifika riktvärden för området. Enligt utredningen utgör blyföroreningen ingen risk för människors hälsa eller miljö med planerad markanvändning, förutsatt utebliven exponering via

intag av växter och intag via dricksvatten. Utredningen rekommenderade en sanering av fyllnadsmassorna innan förskolegården anläggs. Miljöförvaltningen granskade utredningen och godtog riskbedömningen samt förslag till åtgärds mål. Fastighetsägaren har uppfyllt underrättelseplikten enligt miljöbalken.

Inför granskningen har vidare undersökningar genomförts där jord och trädved provtagits. I utredningen beräknades en representativ halt enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och medelhalten av bly är med 95 % sannolikhet lägre än 60 mg/kg TS på den aktuella platsen, dvs. något över riktvärdet för KM. I Naturvårdsverkets vägledning för generella riktvärden definieras KM som nivå där markkvaliteten inte begränsar markanvändningen och att människor ska kunna vistas permanent på platsen under en hel livstid (både barn och vuxna). Den exponeringstid som antas vid beräkning av riktvärden för KM gäller inte för den inom planområdet, då både barn och personal i förskolan endast uppehåller sig där dagtid och endast under vardagar. Barnen går i förskola under en begränsad del av livet och vistas under denna tid inom det aktuella området under en begränsad tid av dagen. Om exponeringstiden i KM-scenariot justeras från 365 dagar per år till 225 dagar, alltså 5 dagar per vecka under 45 veckor per år, skulle det justerade riktvärdet för bly bli 70 mg/kg TS. Övriga antaganden om intag av grödor som odlas på plats, livslång exponering och andra exponeringsantaganden för KM-scenariot ändrades inte i utredningen. Medelhalten av bly ligger väl under det justerade riktvärdet vilket innebär att barnen inte kommer att exponeras för hälsofarliga nivåer av bly vid vistelse på förskolan.

Källan till PAH-föroreningen i bärlagret under asfalten (upptäckt i samband med miljötekniska markundersökningen, 2020) är med största sannolikhet tjärasfalt. Vid anläggande av den nya förskolegården rekommenderas att det ytliga jordlagret under asfalten grävs bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. De övriga föroreningar som upptäcktes på södra sidan av fastigheten (PAH-H, bly och PCB över KM) är belägna utanför förskolans område, i en brant slänt där barnen inte vistas. Mot bakgrund av detta bedömer staden att det inte föreligger risk för att barn eller vuxna ska exponeras för hälsofarliga nivåer av föroreningar. Om ytterligare föroreningar upptäcks på fastigheten ska miljöförvaltningen underrättas.

Risk

En utredning av risker med samlokalisering av förskola och kemtvätt inom fastigheten Räknetabellen 3 har genomförts. Riskbedömningen grundar sig på studier av verksamheternas tillfartsvägar, fysiska barriärer, lokaluppdelning, intervjuer med verksamhetsutövare, genomgång av inspektionsprotokoll och säkerhetsdatablad samt platsbesök med fokus på kemikalieintensiva delar i byggnaden. Riskutredningen visar att kemtvättsverksamheten är avskild både i plan och i höjd från förskoleverksamheten. Därför bedöms risker och olägenheter kopplade till trafik från och till anläggningen vara små. Vidare visar undersökningen att kemtvätten hanterar en begränsad mängd brandfarliga kemikalier och avfall. Miljöförvaltningen utför tillsyn av verksamheten var tredje år. I dagsläget finns inga påtalade brister avseende hantering av tvättkemikalier eller avfall. Verksamheten har ett eget ventilationssystem vilket minimerar risken för att förskolebarn eller personal utsätts för kemikalier i inomhusluften.



illustration över plan och nivåskillnader inom fastigheten.

Den sammantagna bedömningen av de miljötekniska undersökningarna är att påträffade markföreningarna inte utgör en risk för barn eller vuxna som vistas inom fastigheten. Mot bakgrund av detta gör staden bedömningen att förskolan kan samexistera med nuvarande kemtvätt eller annan centrumverksamhet utan risk för negativa hälsoeffekter avseende kemikaliehantering.

Mot bakgrund av resultaten som framkommit i de vidare utredningar som genomförts inför granskning, bekräftar staden bedömningen att verksamheten kan bedrivas på fastigheten utan risk för negativa miljö- och hälsoeffekter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Grundprincipen enligt stadens riktlinjer och hållbarhetskrav är att dagvatten som uppstår på kvartersmark eller allmän mark ska fördröjas och renas inom dessa respektive ytor samt att dagvatten från parkeringsytor ska renas och fördröjas på eller i anslutning till dessa.

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram finns det ingen risk för att vatten vid extrem nederbörd och ytlig avrinning ansamlas inom planområdet eller på närliggande bostadsgård. Dagvatten från planområdet kommer att rinna ner mot bostadsgården då infiltration inte sker av allt vatten. Skyfallskarteringen indikerar dock att vatten rinner från gården och söderut via trappa mot Gudmundrågatan. Den föreslagna utformningen av förskolegården hindrar inte flödesvägarna och inget instängt område skapas. På plankartan säkerställs att minst 80 % av marken på den föreslagna förskolegården öster om byggnaden ska vara genomsläpplig.

Planområdet avvattnas till Räcksta Träsk och Strömmen som är preliminära vattenförekomster. I dagvattenutredningen bedöms ingen recipientpåverkan ske med avseende på miljökvalitetsnormer eftersom avrinningen ut från området är liten och kommer från gröna ytor. Reningsverket bedöms inte heller få ökad belastning.

Stadsbild

Då planförslaget bekräftar befintlig byggrätt antas planförslaget inte medföra några större konsekvenser gällande stadsbilden i området. Längsmed grönstråket som löper söder om planområdet ligger ett antal förskolor och planförslaget går i linje med och stärker denna planeringsidé.

Den allmänna platsmarken som utgör släpp mellan fastigheterna Räknetabellen 3 och Räknemaskinen 2 föreslås tas i anspråk för förskolegård. Detta påverkar stadsbilden i området då den

naturmarken som skiljer fastigheterna åt förändras. Flödet i området förväntas inte påverkas i större utsträckning då det finns närliggande tvära kopplingar på stadens mark, mellan parkstråket och Långselseringen, strax intill planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden i 50-talskaraktär är grönklassad av Stadsmuseet och planförslagets ändrade användning kan medföra ändringar av byggnaden. Det får konsekvenser på kulturmiljön som är en del av riksintresset Vällingby-Råcksta. Planen reglerar byggnadens höjd, trappning och fotavtryck. Regleringen värnar byggnadens volym, stadsbildens skala och silhuett vilka utgör en del av riksintresset.

Ljusförhållanden, lokalklimat och ljudmiljö

Planområdet anses utgöra en god miljö för förskola och utomhuslek. Det finns goda och säkra förbindelser till omkringliggande bostadsområden. Lokalklimatet är bra för barn då naturmarken skapar goda lekmiljöer och samtidigt verkar temperaturreglerande.

Miljön är avskild och inte utsatt för höga bullernivåer. Riktvärden för nya förskolor bör inte överstiga 50 dBA och ekvivalent ljudnivå under dagtid kl. 06.00–18.00 bör eftersträvas vid avgränsade delar av förskolegården som är avsedda för vila och pedagogisk verksamhet. Planområdet utsätts för låga trafikbullernivåer på 40-50 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Detta innebär att rekommenderade nivåer på 50 dBA uppfylls.

Trygghet, jämställdhet och barnkonsekvenser

Detaljplanen bidrar till att tillföra förskoleplatser för att möta det ökade behovet idag och i framtiden. Att säkerställa behovet av förskoleplatser i ett bostadsområde kan bidra till att möjliggöra för ökad jämställdhet då närhet och god tillgång på förskoleplatser minskar andelen tid som behöver läggas på hem- och omsorgsarbete. För rekreation kan förskolebarnen nyttja det grönstråk som finns i anslutning till förskolan. Förskolans placering möjliggör för barn och föräldrar att färdas i trygga och säkra miljöer till och från förskolan.

Tidplan

Utiifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning 24 mars – 27 april 2021

Antagande september 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Exploateringskontoret ansvarar för anläggande inom allmän platsmark.
- Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Planavtal har tecknats med KB Myran nr 300 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Staden skall träffa ett tilläggsavtal till tomträttsavtal med tomträttshavarna till Räknetabellen 3 och Räkнемaskinen 2 om utökning resp. inskränkning av tomträtterna.

Verkan på befintliga detaljplaner

Befintliga detaljplaner, Pl 3731A, 3798 och 4029 upphör helt att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar hela Räknetabellen 3 och delar av Räknemaskinen 2 och Grimsta 1:2. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Räknetabellen 3 är upplåten med tomträtt till KB Myran nr 300. Räknemaskinen 2 är upplåten med tomträtt till KB Myran nr 301.

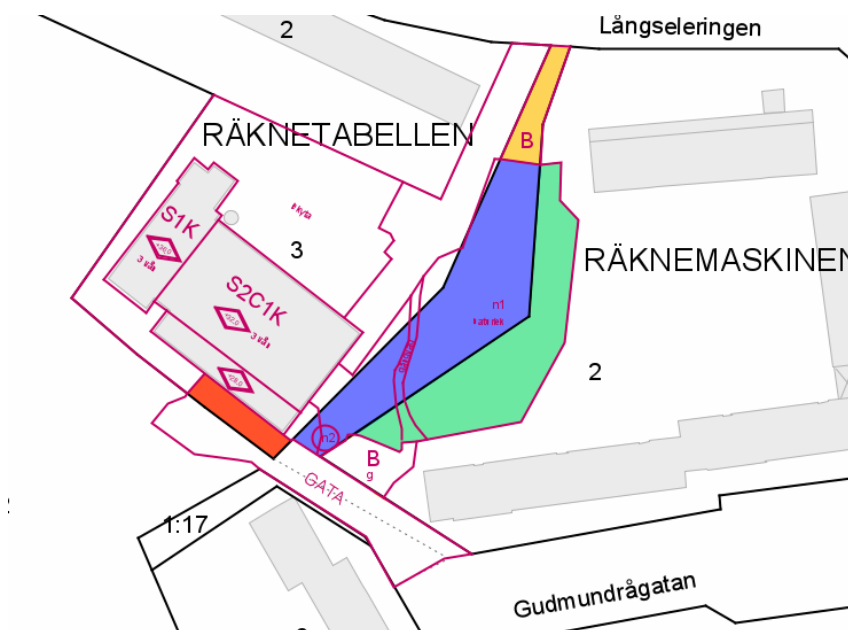
Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, skola, centrumverksamhet och kontor inom kvartersmark. Del av planområdet läggs ut till allmän plats, gatumark.

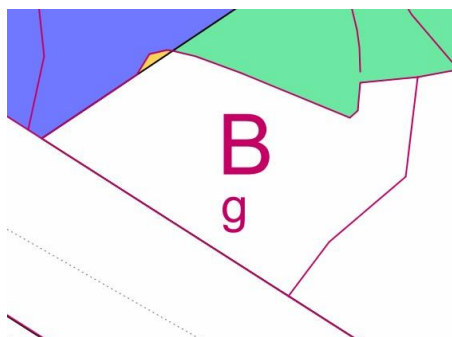
Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Delar av Grimsta 1:2 och Räknemaskinen 2 som övergår till kvartersmark för förskoleändamål förs genom fastighetsreglering till Räknetabellen 3. Delar av Grimsta 1:2 som övergår till kvartersmark för bostadsändamål förs genom fastighetsreglering till Räknemaskinen 2. Del av Räknetabellen 3 blir allmän plats, gatumark och förs genom fastighetsreglering till Grimsta 1:2.



Bilden illustrerar aktuell fastighetsbildning. Grönt område förs från Räkнемaskinen 2 till Räknetabellen 3. Blått område förs från Grimsta 1:2 till Räknetabellen 3. Rött område förs från Räknetabellen 3 till Grimsta 1:2. Gula områden förs från Grimsta 1:2 till Räkнемaskinen 2.



Delförstoring som visar ett mindre, gult område av Grimsta 1:2 som ska ingå i bostadsfastigheten Räkнемaskinen 2.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Markreservat har avsatts för angöring av Räknetabellen 3 via trappa och gångväg från Gudmundrågatan över Räkнемaskinen 2 (g). Gemensamhetsanläggning kan inrättas för ändamålet i samband med lantmäteriförrättning. Alternativt kan avtalsservitut upprättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som

är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet,
byggaktören bekostar anslutning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Anslutning till el och tele bekostas av byggaktören.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar fem år efter att planen fått laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Alina D. Petersson
Stadsplanerare