

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten fastigheten Risselö 2 m.fl. i stadsdelen Farsta strand i Stockholm, Dp 2019-00727

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra att befintlig förskola inom fastigheten Risselö 2 kan ersättas av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad, så att förskoleverksamheten kan utökas. Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskolegård med mark från fastigheten Farsta 2:1. En mindre del av Risselö 2, i planområdets södra del, planläggs för gata för att överensstämma med nuvarande användning. Planförslaget ska också säkerställa omhändertagande av dagvatten samt att värdefulla träd inom fastigheten bevaras.

Båda fastigheterna, Risselö 2 och Farsta 2:1, ägs av Stockholms stad. Risselö 2 upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Aktuellt planförslag överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet omfattas av stadsplan Pl 6965 Farsta Gård från 1970. För aktuellt planområde anges An – barnstuga samt park – parkmark. Då föreslagen utbyggnad inte är förenlig med stadsplan Pl 6965 behöver planen ersättas.

Aktuellt planförslag möjliggör en förskola i två plan med sadeltak, placerad längs med Ekshäradsgatan. Komplementbyggnader för verksamhetens behov får uppföras. Planförslaget innebär en förskolegård med en total friyta om ca 3 450 kvm.

För att kunna genomföra planen behöver totalt fem träd fällas, varav två träd klassas som värdefulla (klass 3). Målet har varit att bevara så många befintliga träd som möjligt, och en noggrann avvägning har därför gjorts mellan de enskilda träden.

Risselö 2 är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planförslaget innebär att befintlig förskola får rivas och ersättas med en ny. Motiven för detta är framförallt att det inom stadsdelen finns ett stort behov av att öka antalet förskoleplatser och att befintlig förskola inte bedöms ändamålsenlig.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som kräver en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt MB. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret, vilka delar stadsbyggnadskontorets bedömning.

Tidplan

Start-PM	september 2019
Samråd	juni – augusti 2020
Granskning	december 2020 – januari 2021
Antagande	april 2021

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Innehåll

Inledning	6
Planhandlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Plansamråd	9
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	13
Dagvatten	15
Befintlig bebyggelse	15
Landskapsbild	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Gator och trafik	18
Störningar och risker	19
Planförslag	21
Ny bebyggelse och landskapsutformning	21
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	27
Konsekvenser	28
Undersökning om betydande miljöpåverkan	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	30
Landskapsbild	31
Kulturhistoriskt värdefull miljö	31
Ljusförhållanden och lokalklimat	32
Barnkonsekvenser	33
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34

Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Ekonomiska frågor.....	36
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Marktema AB, 2020-05-04)
- *Naturvärdesutredning* (Ekologigruppen, 2020-05-06)
- *Trädinventering* (Trädmästarna, 2020-04-01)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup. Exploateringskontoret har medverkat genom Agnes Skovdal. Medverkande byggaktör har varit Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra att befintlig förskola inom fastigheten Risselö 2 kan ersättas av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad, så att förskoleverksamheten kan utökas. Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskolegård med mark från fastigheten Farsta 2:1. En mindre del av Risselö 2, i planområdets södra del, planläggs för gata för att överensstämma med nuvarande användning. Planförslaget ska också säkerställa omhändertagande av dagvatten samt att värdefulla träd inom fastigheten bevaras.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Risselö 2 och del av fastigheten Farsta 2:1. Planområdet är beläget i stadsdelen Farsta strand, strax sydost om Farstahallen.

Fastigheten Risselö 2 har en area om ca 2 670 kvm. Fastigheten ägs av Stockholms stad, som upplåter marken med tomträtt till SISAB. Fastigheten Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad. Den del

av fastigheten som berörs av aktuellt planförslag har en area om ca 1 910 kvm.



Foto över planområdet. Vit streckad linje illustrerar befintlig fastighetsgräns för fastigheten Risselö 2, orange streckad linje illustrerar planområdesgräns samt ny föreslagen fastighetsgräns för Risselö 2.

Tidigare ställningstaganden













Översiktsplan

I översiktsplanen lyfter staden särskilt fram fyra fokusområden, varav Farsta utgör ett. Stadsdelsområdet har ett naturskönt läge, goda kommunikationer och tillgång till ett regionalt service- och verksamhetscentrum.

I översiktsplanen anges aktuellt planområde som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”, vilket innebär att det är beläget inom område där omfattande komplettering föreslås. Till 2040 finns ett stort behov av nya skolor och förskolor i Farsta. Aktuellt planförslag överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 6965 Farsta Gård från 1970. För aktuellt planområde anges *An* – barnstuga, inom fastigheten Risselö 2, samt *park* – parkmark, inom den del av fastigheten Farsta 2:1 som omfattas av planområdet. Inom

Områden	
	gatumark
	parkmark
	allmänt ändamål
	bostuga
	bostäder
	garage
	kulturmärkt bebyggelse
	parkeringsområde
	förvägstrafikområde
	vattenområde
	vattenområde som får byggas över
	vattenområde

Exploateringsnämnden anvisade 2019 mark för förskoleändamål inom fastigheten Risselö 2 samt del av fastigheten Farsta 2:1 till SISAB och gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Plansamråd

Samråd om planen genomfördes under perioden 16 juni till 14 augusti 2020. Under samrådet inkom 15 yttranden, varav 9 var helt utan erinran eller synpunkter.

En sakägare är positiv till att planen är på gång men framför att det troligen kommer att vara fler som angör förskolan med bil. Det finns enligt sakägaren inte heller någon bra angöring och lastplats, vilket gör trafiksituationen problematisk vid leveranser till förskolan. Sakägaren föreslår någon form av korttidsparkering utmed Ekhäradsgatan för hämtning/lämning samt för varustransporter.

Stadsutvecklingsenheten anser att staden bör behålla den befintliga byggnaden och bygga ut eller komplettera med ytterligare byggnad istället för att riva och ersätta med en ny förskolebyggnad. På detta sätt skulle mer hänsyn tas till kulturhistoriska värden. Trafikkontoret önskar en justering av plangränsen i området närmast vändplanen för att ha möjlighet att sköta driften av trottoar och tillhörande belysning. Hyresgästföreningen framför önskemål om tydligare beskrivningar om ventilation och efterlyser radonmätningar. Lantmäteriet framförde synpunkter på planbeskrivningens avsnitt om vem som ansvarar för fastighetsbildning.

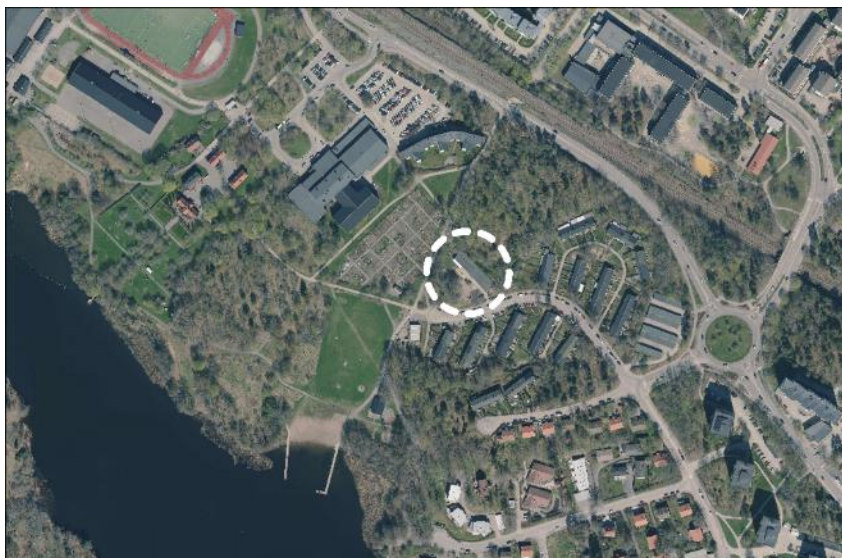
Planförslaget har ändrats efter samråd så att en liten del av planområdet närmast vändplanen har planlagts som gata istället för förskola. Planbeskrivningen har reviderats med anledning av denna ändring i plankartan. Vidare har planbeskrivningen förtydligats gällande möjligheten till reglering av parkering.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av planområdet är idag ianspråktaget av en förskola. Gården utgörs delvis av hårdgjord mark och delvis av naturmark. Vegetationen består främst av ädellövskog. Planområdets norra och östra del består idag av naturmark med lövskog.



Ortofoto som visar planområdet och dess omgivning. Planområdet markerat med vit streckad cirkel.

Naturvärden och ekosystemtjänster

Delar av planområdets naturmark ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande arter samt för groddjur.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har genomförts inom och i anslutning till planområdet. Syftet med utredningen har varit att skapa ett underlag för att kunna beakta ekologiska aspekter under detaljplanearbetet.

I utredningsområdet urskildes två objekt:

- Objekt 1 (illustreras med gul färg i kartan nedan) med visst värde, naturvärdesklass 4
- Objekt 2 (illustreras med orange färg i kartan nedan) med påtagliga naturvärden, naturvärdesklass 3

Objekt 1 omfattas av mark inom befintlig förskolegård. Objekt 2 omfattas av mark som ansluter till befintlig fastighet, mark som fastigheten delvis avses att utökas med. Objekt med högsta respektive höga naturvärden (naturvärdesklass 1, respektive 2) finns inte inom utredningsområdet.

Inom det inventerade området är naturvärden främst knutna till ek. Dessa miljöer och arter har utvecklats under lång tid och är svåra att återskapa.

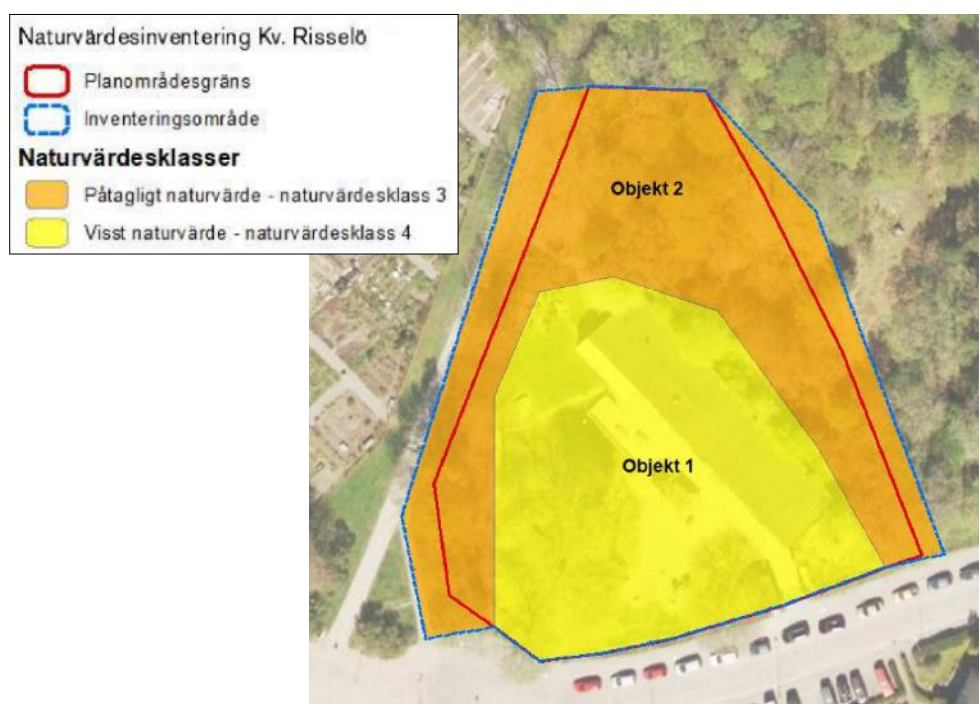


Illustration över de identifierade naturvärdesobjekten inom inventeringsområdet.

Objekt 1 – Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde

Objekt 1 utgörs av befintlig förskolefastighet med enstaka gamla ekar, samt ung lönn, asp och rönn. Naturvärdet är knutet till de gamla ekarna och lövträden.

Objekt 2 – Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde

Objekt 2 utgörs av ädellövskog med främst ek och lönn, enstaka hassel samt inslag av triviallövsräd som asp, björk och sälg. Ekbeståndet är tämligen ungt och likåldrigt, men ett fåtal ekar bedöms vara ca 150 år. Död ved förekommer endast sparsamt, mest som enstaka torrträd eller klenved. Markskiktet är näringspåverkat med bland annat nässlor, kirskaål och stinknäva, samt förekomst av förvildade trädgårdsväxter från närliggande

trädgårdar. I närliggande områden finns god kontinuitet av ek, dels i omedelbar anslutning norr om utredningsområdet, dels runt östra Magelungen. Detta medför att området bedöms vara av viss betydelse för spridning av eklevande arter.

I naturvärdesklass 3, bedöms inte varje objekt vara av betydelse för biologisk mångfald på varken regional, nationell, eller global nivå, men bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen om dessa områden ska kunna bibehållas.

Värdefulla träd

Sammanlagt värderades 28 träd inom utredningsområdet (se utrednings-/inventeringsområde markerat med blå streckad linje i kartan ovan). Majoriteten av de inmätta träden var ekar. Av de inmätta träden bedömdes sex träd inom inventeringsområdet vara särskilt skyddsvärda (klass 1), varav tre stycken är belägna inom planområdet. Fem träd inom inventeringsområdet bedömdes vara skyddsvärda (klass 2), varav fyra stycken är belägna inom planområdet. Nio träd inom inventeringsområdet bedömdes vara värdefulla (klass 3), varav fem stycken är belägna inom planområdet. Resterande åtta träd inom inventeringsområdet bedömdes ej uppnå skyddsvärde. Se klassificerade träd inom planområdet i illustrationen nedan.

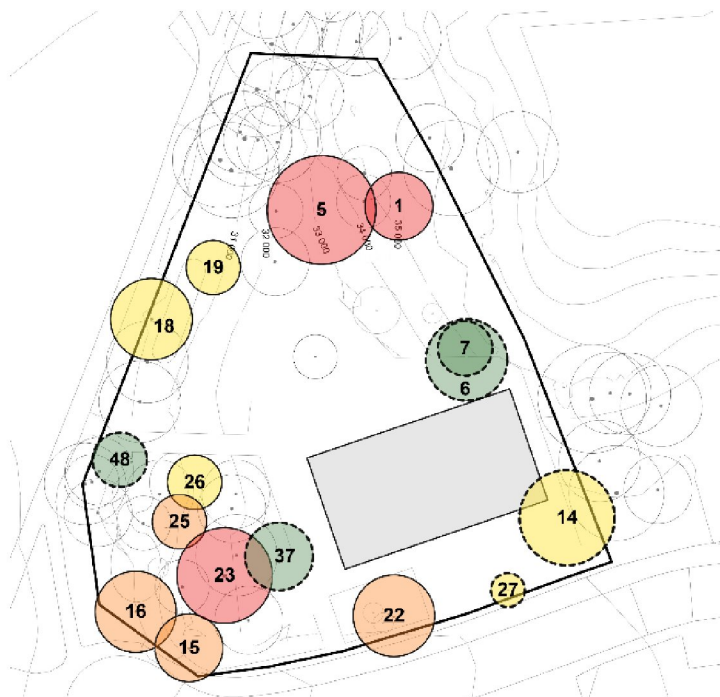


Illustration över värdefulla träd inom planområdet (klass 1–3) samt träd som föreslås avverkas till följd av planförslaget.

Ekosystemtjänster

Naturmarken inom planområdet består med stödjande ekosystemtjänster. Stödjande ekosystemtjänster utgör grunden för övriga grupper av ekosystemtjänster. Utan dessa kan många av de växt- och djurarter som levererar reglerande eller kulturella tjänster inte överleva.

Träden inom planområdet består med reglerande ekosystemtjänster så som luftkvalitet, klimatanpassning, dagvattenhantering samt skydd mot extremväder. Träd på gården bidrar till goda sol- och skuggförhållanden.

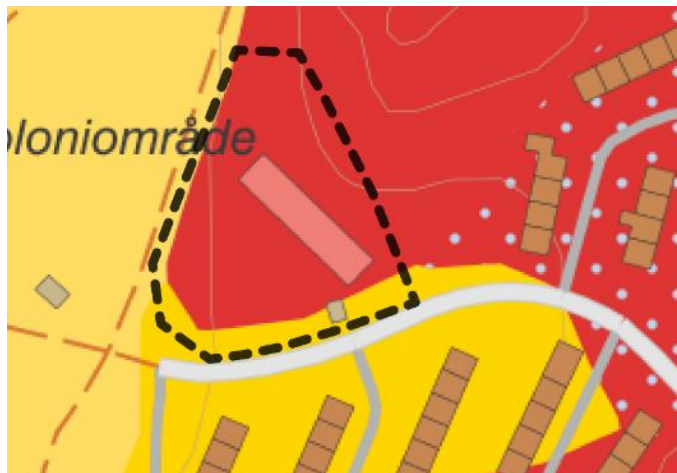
Natur och grönska på förskolegården erbjuder också naturpedagogiska ekosystemtjänster. Genom att bidra med upplevelser av natur i vardagen skapas nyfikenhet och känsla av sammanhang och samhörighet med naturen. Genom att vistas i naturen lär vi oss också hur naturliga processer fungerar.

Rekreation

Ca 200 m sydväst om planområdet ligger Farsta strandbad. I närområdet finns det gott om grönområden, både öppna ytor med markvegetation eller sand och mer slutna med vegetation i form av framför allt lövskog. Det finns gångstråk längs med Magelungens strandlinje. Ett kuperat grönområde med bland annat ek ligger i direkt anslutning till förskolan, norr om planområdet.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden**Markförhållanden**

Enligt översiktlig karta från SGU (Sveriges geologiska undersökningar) utgörs marken inom planområdet främst av urberg, men även av postglacial lera.



Jordartskarta hämtad från SGU. Det röda illustrerar urberg och det mörkt gula illustrerar glacial lera. Svart streckad linje illustrerar planområdesgräns.

Ras/skred

Enligt översiktlig karta från SGU finns det ingen risk för jordskred inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret gör också bedömningen att det inte föreligger någon risk för ras eller skred.

Markradon

Enligt översiktlig karta från SGU ligger den största delen av planområdet inom ett område med en uranhalt större än 68 Bq/kg. Tillkommande bebyggelse ska utföras så att socialstyrelsens krav om maximal radonhalt inomhus klaras.

Översvämningsrisker

Enligt framtagna dagvattenutredning anges att det enligt Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) inte finns någon dokumenterad översvämningsproblematik inom planområdet eller det kommunala ledningsnät som planområdet ska anslutas till. Stockholms skyfallsmodell bekräftar att ytlig avrinning passerar förbi utanför planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Till följd av EU:s ramdirektiv för vatten har miljökvalitetsnormer (MKN) införts i Sverige. Miljökvalitetsnormer för ytvatten är ett juridiskt styrmedel med bestämmelser om kvaliteten på miljön i en vattenförekomst. Vattenförekomsternas ekologiska och kemiska status klassificeras. Ingen försämring i statusen till en lägre klass får ske, varken gällande den sammanvägda statusen eller för var

och en av de enskilda kvalitetsfaktorerna. Särskild hänsyn ska tas till de ämnen som recipienten har problem med. Enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS juni 2020) är status samt aktuella miljökvalitetsnormer för aktuell vattenförekomst, Magelungen, följande:

- Nuvarande ekologisk status är otillfredsställande. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning pga. belastning av näringsämnen.
- Nuvarande kemisk status är ej god. De prioriterade ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), perfluoroktansulfon (PFOS) och tributyltenn. PBDE och kvicksilver har mindre stränga krav, då det utifrån en nationell analys gjorts en bedömning att gränsvärdena för dessa överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Även vid exkludering av dessa två så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen" i statusbedömningen kvarstår dock statusen uppnår ej god. Detta med anledning av de höga halterna av PFOS och tributyltenn.
- Enligt MKN ska vattenförekomsten Magelungen ha uppnått en god ekologisk status år 2027. Med undantag från ämnena Hg och PBDE, som har mindre stränga kvalitetskrav, ska vattenförekomsten uppnå en god kemisk ytvattenstatus (ej tidsbestämt).

Dagvatten

SGU:s jordartskartering visar att marken inom planområdet består av urberg och glacial lera. Planområdets infiltrationsmöjlighet bedöms vara låg. Idag avleds dagvatten från planområdet delvis diffust och delvist ofördröjt i ledningsnät. Avvattning sker till vattenförekomsten Magelungen.

Stockholms stads strategi för hantering av dagvatten vid ny- och större ombyggnation är att vid varje nederbördstillfälle ska minst 20 mm nederbörd ska renas och fördröjas från planområdets exploaterade ytor innan vidare avledning.

Befintlig bebyggelse

Befintlig huvudbyggnad är placerad i den nordöstra delen av planområdet. Byggnaden är uppförd i ett plan och har en

byggnadsarea om ca 505 kvm. Byggnaden har ett flackt svart tak och gula träfasader med vita smala fönsterkarmar. Byggnaden har en träterrass i västligt läge mot gården, en del av terrassen har skärmtak och en del är helt öppen. Det finns två komplementbyggnader på gården, byggnadsarean är ca 20 kvm respektive 5 kvm. Komplementbyggnaderna har, liksom huvudbyggnaden, gula träfasader. Inom planområdet finns även två mer öppna paviljonger i trä samt en lekstuga med gula träfasader.



Foto taget från sydväst, som visar befintlig huvudbyggnad inom planområdet. I förgrunden finns också paviljongerna samt en lekställning.

I anslutning till Ekshäradsgatan, söder och öster om planområdet, finns radhus. Radhusen är placerade parallellt med varandra med långsidan i nordvästlig riktning. Byggnaderna är uppförda i två plan med sadeltak och har fasader i gult tegel samt vit puts. Nordväst om planområdet finns bebyggelse som inrymmer idrottsverksamhet. Norr om planområdet finns ett flerbostadshus och i söder, i anslutning till strandbadet, en mindre byggnad för caféverksamhet.



Foto som visar närliggande radhusbebyggelse, söder om planområdet.

Landskapsbild

Landskapet i området präglas av grönska med sammanhängande grönområden, öppna ytor med markvegetation samt insprängd vegetation mellan byggnaderna som varierar i skala och typologi. Magelungens vattenrum och stränder är en viktig del av landskapsbilden, liksom infrastrukturen, med både större och mindre gator samt järnväg.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Inom fastigheten Risselö 2 finns en förskolebyggnad av standardtyp från 1970–73. Gården är kuperad med berg i dagen, sparade ekar och gräsytor. På gården finns några komplementbyggnader. Staket i fastighetsgräns inramar verksamheten. Byggnaden utgör själv gräns i nordost.

Fastigheten Risselö 2 är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Generellt är förskolebyggnaderna viktiga inslag i stadsbilen. De visar stadsdelens sociala uppbyggnad och har därför ett samhällshistoriskt värde. Arkitekt Kjell Abramson anlätades av Stockholms stad under 1960- och 70-talen för att utveckla och rita typdaghem, idag kallade förskolor. Otaliga förskolor kom

också att byggas efter hans och fruns Britas ritningar. Risselö 2 är bebyggd med en typisk modell från 1970-talets första hälft. Typen representerar flera av de mest karakteristiska kännetecknen för byggnadskategorin: en låg, marknära byggnad med stora fönsterpartier för maximalt ljusinsläpp och en veranda skyddad mot solljus.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i området består till stor del av lokalgator. Planområdet ligger i direkt anslutning till Ekshäradsgatan som är en lokalgata, med en bredd om knappt 8 m. Högsta tillåtna hastighet på Ekshäradsgatan är 30 km/h.

Det finns också några större gator som ansluter till området, exempelvis Magelungsvägen, Farstavägen samt Ågesta Broväg. Riksväg 73 är belägen ca 1,25 km nordost om planområdet.



Karta över gatustrukturen i området, med planområdet markerat med röd streckad cirkel. De gröna och gula linjerna markerar de större gatorna och den blå linjen gång- och cykelbanor.

Biltrafik

Lokalgatorna i området trafikeras med låg intensitet. Ekshäradsgatan avslutas i en vändplan i höjd med förskolan och trafikeras främst av boende i området samt av trafik knuten till förskoleverksamheten. Längs med gatan finns det kantstensparkering och i anslutning till radhusen finns privat

boendeparkering. Vid Farstahallen finns en större allmän markparkering i nära anslutning till Magelungsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiknätet är väl utbyggt i området med gång- och cykelbanor längs med alla de större gatorna. Det går att nå förskolan via gång- och cykelbana längs med Ekshäradsgatan eller via gång- och cykelbanor väster om planområdet. Det finns inga anordnade parkeringsplatser för cykel i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

I området finns kommunikation i form av buss, tåg och tunnelbana. Närmsta busshållplats finns på ett avstånd om ca 200 m i nordvästlig riktning vid Farstahallen. Farsta tunnelbanestation ligger ca 650 m i nordöstlig riktning, och pendeltågsstationen Farsta Strand ligger ca 950 m sydöst om planområdet.

Tillgänglighet

Angöring till förskolan sker från Ekshäradsgatan. Idag finns det ingen parkering för rörelsehindrade inom eller i anslutning till planområdet. Det är idag cirka 43 m från gatan till närmsta tillgängliga entré på förskolebyggnaden.

Störningar och risker

Förorenad mark

Staden har ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Markföroreningar kan ändå förekomma om det bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som staden inte fått kännedom om, alternativt kan det finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten. Om markföroreningar upptäcks ska detta anmälas till miljöförvaltningen.

Luft

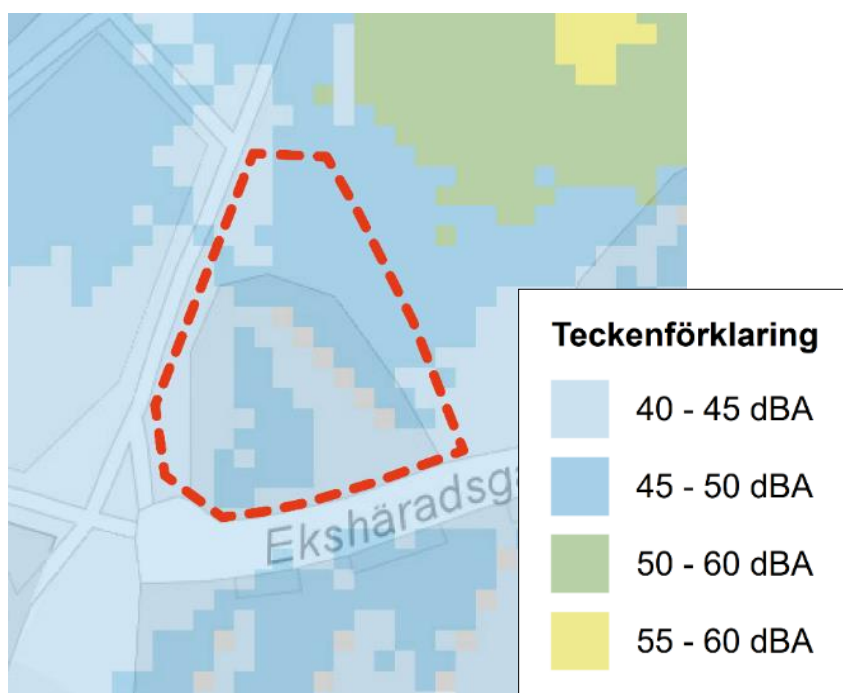
Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20–25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen om 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid NO₂

är 18–24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

På förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagsvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning är, enligt stadens miljöförvaltning, att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Ljudnivån inom planområdet är 40–50 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 m höjd enligt stadens bullerkarta.



Bullerkarta från år 2012. Kartan visar ekvivalent ljudnivå 2 m ovan mark. Planområdet markerad med röd streckad linje.

Planförslag

Planförslaget möjliggör att en ny, större och mer ändamålsenlig förskola kan uppföras, så att förskoleverksamheten kan utökas. Planförslaget innebär att befintlig förskolegård inom Risselö 2 utvidgas med mark från del av Farsta 2:1. Det ger en förskolegård med en total friyta om ca 3 450 kvm.



Vy från sydväst. Visionsbild över hur förskolebyggnaden kan komma att se ut. Se även förstorad i slutet av detta dokument. Bild: Nirás Arkitekter.

Ny bebyggelse och landskapsutformning

Planförslaget innebär att befintlig förskola ersätts av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad.

Huvudbyggnaden som föreslås är en så kallad *framtidens förskola*, vilket är en typförskola framtagna av SISAB. Framtidens förskolor har alla liknande volym och planlösning, medan byggnadens fasad anpassas efter områdets karaktär.

Aktuellt planförslag möjliggör en förskola i två plan med sadeltak. Byggnaden föreslås placeras med långsidan mot Ekshäradsgatan, med en förgårdsmark för bl.a. angöring. För att få till en ändamålsenlig placering av huvudbyggnaden krävs en mindre sprängning i byggrättens nordöstra hörn. Då bergets nivåer under befintlig mark är osäker, kan det finnas behov av att uppföra en låg stödmur parallellt med förskolebyggnadens östra

gavelfasad. Sittplatser kan anordnas längs med bergskärningen nordöst om byggrätten. Denna del av planområdet ska utformas särskilt omsorgsfullt för att ge barnen av god och trygg utomhusmiljö. Planförslaget möjliggör även att komplementbyggnader för förskolans behov kan uppföras. Exempel på sådana är miljörum och förråd.

Planförslaget möjliggör för en huvudbyggnad, med en största byggnadsarea om 600 kvm. Högstanockhöjd över angivet nollplan för huvudbyggnaden anges till +46 m. Taket får ha en lutning om 25–35 grader. Planen möjliggör även för komplementbyggnader med en största sammanlagd byggnadsarea om 90 kvm, varav enskild komplementbyggnad får vara högst 30 kvm. För komplementbyggnader är högsta nockhöjd 4 m och största taklutning 35 grader.

Förskolegård

För att få till en så stor förskolegård och friyta som möjligt, föreslås att aktuell fastighet utvidgas. Planförslaget innebär att förskolegården utvidgas med ca 1 890 kvm, genom att fastigheten Risselö 2 utökas med mark från del av Farsta 2:1. Risselö 2 utökas i den norra och östra delen.

Planförslaget innebär en förskolegård med en total friyta om ca 3 450 kvm, vilket innebär ca 32 kvm/barn (6 avdelningar á 18 barn).

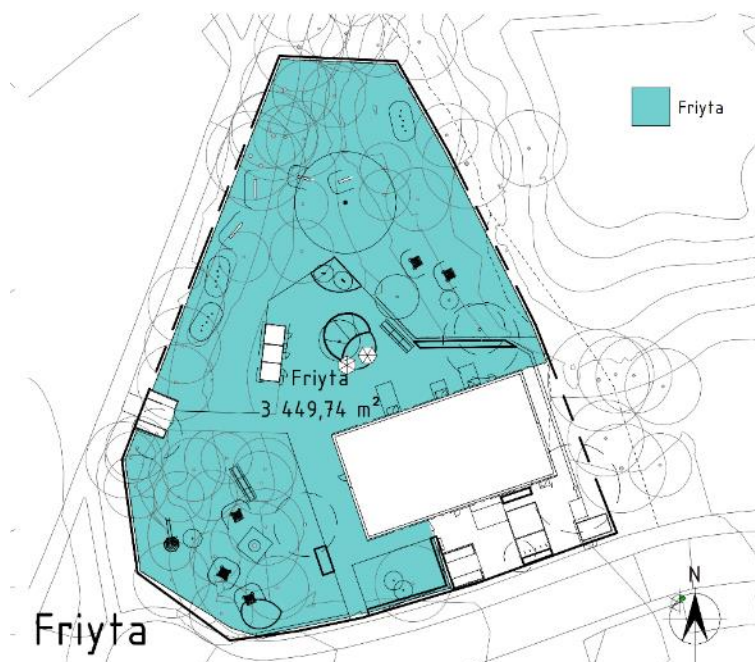


Illustration över förskolans friyta i turkost. Bild: Cedervall Arkitekter.

Förskolegården delas upp i olika zoner för olika typ av aktivitet för barn i olika åldrar. Den trygga zonen, centralt belägen på skolgården, är flack och lättöverskådlig. Denna zon lämpar sig framför allt för småbarnslek, med exempelvis sand- och vattenlek, samt gunglek. Den vidlyftiga zonen ligger i den västra delen av skolgården. Denna del är lite mer kuperad och lämpar sig framför allt för något äldre barn. Här finns plats för exempelvis balans-, rörelse- och klätterlek. Den vilda zonen, i den norra delen av skolgården, är kraftigt kuperad och lämpar sig framför allt för äldre barn. Här finns plats för naturlek.

Marken i direkt anslutning till huvudbyggnaden är avsedd att vara plan och hårdgjord, markerad med lila i ovanstående illustration. Övrig förskolegård är avsedd att vara mer kuperad och organisk med markvegetation och träd, grön i ovanstående illustration.

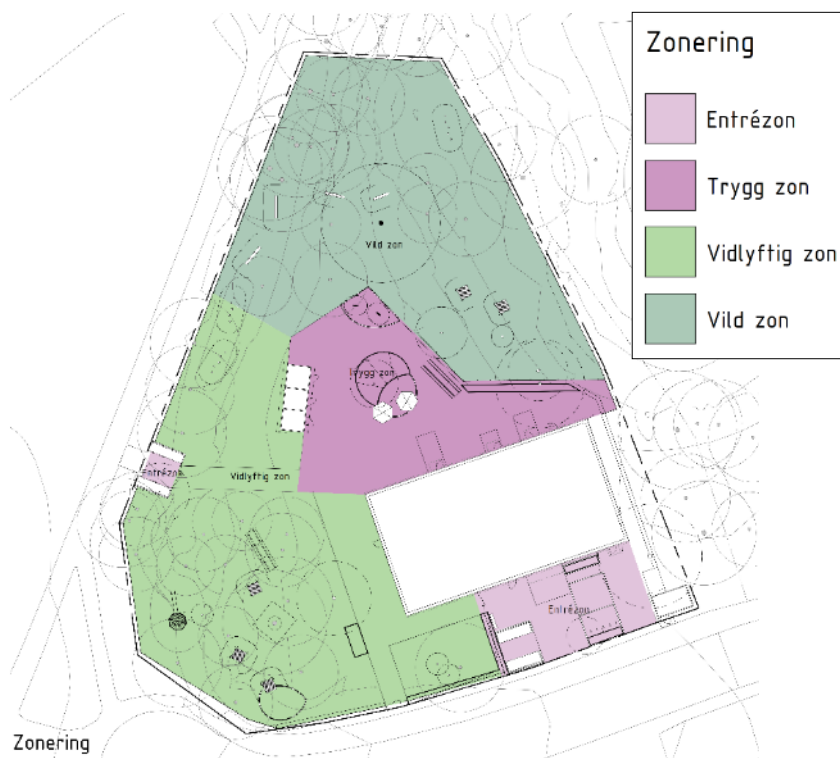


Illustration som visar föreslagen zonering av förskolegården. Bild: Cedervall Arkitekter.



Situationsplan över förskolegården. Se även förstorad i slutet av detta dokument. Bild: Cedervall Arkitekter.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska verka för att flöden som bildas tas omhand lokalt, alternativt uppehålls och dämpas i fördröjningsanläggning. Detta för att jämna ut flödestoppar från fastigheten och på så vis minska belastningen på kommunalt ledningsnät och recipient. Målet är att efterlikna naturliga renings- och fördröjningsprocesser samt att skydda bebyggelse mot översvämningar. Planområdet är delvis kuperat. Detta är positivt ur avledningssynpunkt, exempelvis vid höga flöden, men kan också innebära en utmaning då dagvattenanläggningar ofta är i behov av att placeras plant och i lågpunkter. Situationsplanens föreslagna höjdsättning delar in planområdet i tre stycken delavrinningsområden. Delområde 1 och 2 ingår i ett förhållandevis plant område och inkluderar förskolebyggnaden och majoriteten av de hårdgjorda ytor som situationsplanen anger. Delavrinningsområde 3 är kuperat och innefattar främst natuorytor.

Föreslagen systemlösning innebär en generell rekommendation om genomsläppliga beläggingsmaterial samt avvattning mot genomsläppliga grönytor (delavrinningsområde 3, se illustration nedan). För att säkerställa erforderlig hantering av den nederbörd som inte hinner infiltrera ytan föreslås huvudsakligen fördröjning och rening ske i underjordiska makadammagasin (delavrinningsområde 1 och 2, se illustration nedan). Stående vatten är inte önskvärt då det kan innebära en säkerhetsrisk för barnen. Detta medför begränsningar vad gäller öppna dagvattenlösningar inom gårdsytan, vilken föreslagen princip för dagvattenhantering tar hänsyn till. I plankartan anges att minst 55 % av marken ska utgöras av genomsläppliga ytor för att säkerställa erforderlig infiltration av dagvatten inom planområdet.

Resultatet av genomförda beräkningar visar en mindre ökning av dimensionerade dagvattenflöden som följd av föreslagen exploatering. Tillämpas föreslagen dagvattenhantering uppnås principen om att rena minst 20 mm våtvolum i en mer långtgående rening än sedimentation. Med föreslagen dagvattenhantering förväntas den sammanvägda föroreningsituationen inom planområdet förbättras. Genomförda beräkningar visar att belastningen av samtliga studerade föroreningar kommer att minska vid utförande enligt föreslagen systemlösning jämfört med dagens situation.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att miljö kvalitetsnormerna med föreslagna åtgärder uppnås.

En säker höjdsättning av förskolebyggnaden samt omgivande gårdsyta förordas, för att skydda bebyggelsen mot yttligt förekommande dagvattenflöden från den egna tomtmarken samt från omgivande mark. Sekundär avledning förordas ske likt dagens situation, det vill säga till Ekshäradsgatan i söder och mot gång- och cykelbanan i öster. Förutsatt att avrinning från en mindre yta mellan planerad förskolebyggnad och höjdryggen öster om byggnaden säkerställs finns inga instängda eller skadeverkande dämningssområden inom planområdet. I plankartan finns illustrationstext angiven om föreslagen marknivå för denna yta. Vidare ligger planområdet inte inom riskzon för höga tillrinnande flöden eller omgivande dämning vid skyfall.

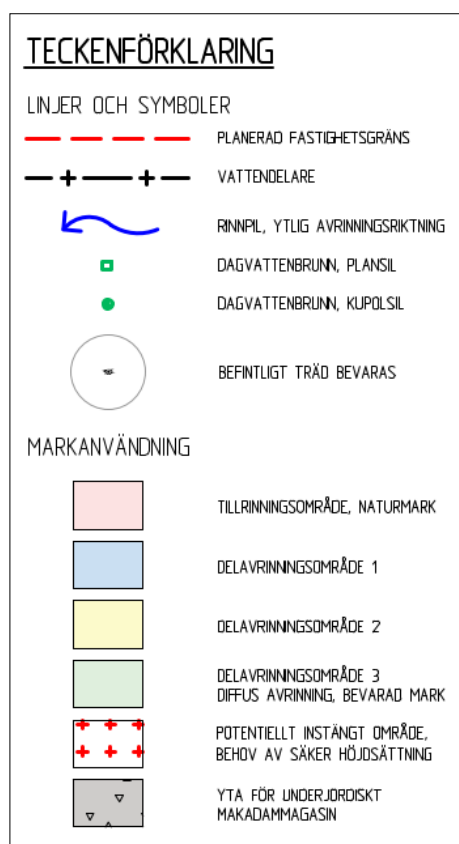


Illustration över föreslagen dagvattenplan för planområdet. Bild: Marktema.

Gator och trafik

Planen omfattar kvartersmark för förskola och en mindre del, cirka 18 kvm, planläggs som gata.

Parkentrén till förskolan, vid planområdets västra del, kommer att vara den huvudsakliga entrén till förskolan, de flesta förväntas att angöra här till fots eller med cykel. Cykelparkering kommer att finnas inom planområdet.

Angöring med fordon sker från Ekshäradsgatan söder om planområdet. Hämtning/lämning av barn med bil samt lastning/lossning föreslås ske längs med gatan, inom allmän platsmark. Trafikkontoret kan reglera parkering utmed gatan med hjälp av lokala trafikföreskrifter. Detta regleras inte i detaljplanen.

Bilparkering för rörelsehindrade möjliggörs inom fastighetens södra del, på ett avstånd om ca 10 m till byggnadens närmaste tillgänglighetsanpassade entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

I Ekshäradsgatan finns kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten, samtliga i separata ledningar. Det kommunala ledningsnätet ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Planområdet föreslås, liksom idag, anslutas till befintligt nät. Förbindelse till kommunalt ledningsnät kan ske i samma punkt som idag, vid fastighetens södra gräns.

El/Tele

I Ekshäradsgatan finns ledningar för el och tele. Planområdet föreslås, liksom idag, kopplas på befintligt nät.

Energiförsörjning

I Ekshäradsgatan finns ledningar för fjärrvärme. Planområdet föreslås, liksom idag, kopplas på befintligt nät.

Avfallshantering

I aktuellt planförslag föreslås hämtning av avfall ske i anslutning till fastighetsgräns mot Ekshäradsgatan, liksom idag.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Användningen inom fastigheten Risselö 2 förändras inte nämnvärt från dagens, då stadsplan Pl 6965 anger barnstuga och aktuellt planförslag föreslår förskola. För den del av fastigheten Farsta 2:1 som ingår i planområdet och som föreslås fastighetsregleras till Risselö 2, ändras användningen från park inom allmän plats till förskola inom kvartersmark.

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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. PBL eller 6 kap. MB.

Naturmiljö

Trädinventering

Samtliga träd inom och i anslutning till planområdet har även klassificerats utifrån vitalitet och risk. I genomförd trädinventering inventerades totalt 64 träd, varav åtgärden fällning föreslås för fem av träden i norra delen av planområdet. Dessa fem träd omfattas inte av något skyddsvärde enligt naturvärdesinventeringen.

Planförslagets konsekvenser på naturvärden

Planförslaget innebär att befintlig förskola ersätts av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad samt att befintlig förskolegård utökas. Den nya förskolebyggnaden föreslås till största del placeras inom området som är utpekad som objekt 1 (naturvärdesklass 4, visst naturvärde) i naturvärdesutredningen.

Planförslaget innebär att ny förskolebyggnad placeras med långsidan mot gatan. Föreslagen placering utgår dels från att förskolegården ska bli så stor och sammanhållen som möjligt för att erbjuda en bra utomhusmiljö för barnen, dels från att kunna bevara så mycket som möjligt av befintlig vegetation och

värdefulla träd inom planområdet. För att kunna genomföra planen behöver totalt sex träd (träd nr. 6, 7, 14, 27, 37 och 48 i trädinventeringen) fällas, se karta ovan.

Fyra av dessa träd (nr. 6, 7, 37 och 48) är träd som i naturvärdesutredningen klassas som ”uppnår ej skyddsvärde” eller inte har klassats alls. De två träd som klassas som värdefulla träd men ändå föreslås fällas är träd nr. 14 och 27 (båda har klass 3 – värdefullt träd).

Träd nr. 14 är en ek, belägen öster om planerad förskolebyggnad, se karta ovan. Trädet utgör ersättare för övriga gamla träd i området och kommer på sikt att kunna få höga naturvärden. För att få till en lämplig placering av den nya och större förskolebyggnaden, har avvägning mellan träd fått göras. I aktuellt fall bedöms intresset att bevara träd nr. 23, en ek väster om den planerade förskolebyggnaden som klassas som särskilt skyddsvärt träd (klass 1), väga tyngre än intresset att bevara träd nr. 14, som klassas som värdefullt träd (klass 3). Se karta ovan. För drift och underhåll behöver en angöringsväg anläggas inom fastigheten. För att få en sammanhållen gård är placeringen av angöringsvägen mest lämplig väster om den planerade förskolebyggnaden. Utifrån detta föreslås att förskolebyggnaden placeras åt öster. Denna placering innebär att en större del av förskolegården kan nyttjas på ett mer ändamålsenligt sätt, samt en större friyta kvm/barn. Att fälla träd nr. 14 kan också innebära att intilliggande träd och dess stammar blir mer solbelysta, vilket är positivt ur ett naturvärdesperspektiv och skulle också kunna motivera en fällning. Nedtaget träd bör sparas och placeras i grönområdet öster om planområdet i form av så kallad faunadepå. Delar av trädet skulle kunna placeras inom förskolegården.

Träd nr. 27 är ett äppelträd, beläget söder om planerad förskolebyggnad, se karta ovan. Trädet är flerstamligt, lågt och har en stor trädkrona. Äppelträdet har en konstaterad barksjuka som kallas fruktträdskräfta, vilket innebär att trädet har en kortare livslängd än friska träd. Trädets låga höjd och allmänna skick sammantaget med att det är ett fruktträd, innebär omfattande skötsel av trädet. Fallfrukten innebär också mer skötsel av förskolegården. Om trädet avverkas kan parkering för rörelsehindrade samt cykelparkering anordnas inom fastigheten, vilket är ett av stadens mål. En avvägning har gjorts mellan träd nr. 27, som klassas som värdefullt träd (klass 3), och träd nr. 22, en ek söder om planerad förskolebyggnad som klassas som

skyddsvärt träd (klass 2). Intresset av att bevara träd nr. 22 som klassas högre än träd nr. 27 samt att få till angöring inom den egna fastigheten bedöms sammantaget väga tyngre än att bevara träd 27, varför detta träd föreslås fällas.

Målet har varit att bevara så många befintliga träd som möjligt, och en noggrann avvägning har därför gjorts mellan de enskilda träden.

Planförslaget bedöms ta hänsyn till området med påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 (objekt 2). Värdefulla träd och strukturer kan bevaras och planförslaget möjliggör en blandning av gamla och unga träd, vilket säkerställer att områdets värden ej går förlorade.

För att säkerställa att träd bevaras inom planområdet anges planbestämmelsen n_1 – träd med en stamdiameter över 20 centimeter får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art. Marklov kommer att krävas för fällning av träd som omfattas av planbestämmelsen n_1 .

I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att intresset att uppföra en ny förskola på aktuell plats väger tyngre än intresset att bevara den del av parkmarken som befintlig fastighet föreslås utökas med samt de sex träd som behöver fällas vid ett genomförande av planen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Genom föreslagna åtgärder bedöms tillförsel av näringsämnen vara mindre än nuvarande situation och planförslaget bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand, dels genom underjordiska makadammagasin inom fastigheten som avleds till det kommunala dagvattennätet, och dels genom avvattning mot genomsläppliga grönytor inom planområdet.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att nuvarande envåningsbyggnad ersätts med en byggnad om två våningar. Befintlig förskolebyggnad är belägen i fastighetens östra del, med kortsidan mot Ekshäradsgatan, medan aktuellt planförslag medger en byggnad placerad med långsidan mot gatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets placering medför en mer ändamålsenlig placering då förskolebyggnaden får en tydligare koppling till gatan och på så sätt definierar gaturummet på ett bättre sätt än befintlig byggnad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten Risselö 2 är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Detta betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Planförslaget innebär att befintlig förskola får rivas och ersättas med en ny förskolebyggnad. Motiven för detta är framförallt att det inom stadsdelen finns ett stort behov av att öka antalet förskoleplatser, och att befintlig byggnad inte är anpassad till dagens förskoleverksamhet.

För att möjliggöra en effektiv verksamhet där personal kan samverka mellan olika avdelningar och för att kunna bedriva en pedagogik i enlighet med dagens läroplan, är det önskvärt ha en sammanhängande, väldisponerad och effektiv byggnad. Detta bedöms inte vara möjligt i den befintliga förskolebyggnaden.

Ytterligare motiv för att ersätta befintlig byggnad är att den uppfördes som en relativt enkel byggnad under 1970-talet. Idag är byggnaden uttjänt och i behov av omfattande renovering, exempelvis av ventilation.

En byggnad i två plan möjliggör en större skolgård och därmed en större friyta per barn.

SISAB utreder för närvarande samtliga förskolor från 1970-talet i sitt bestånd. Utredningen kommer att bli ett viktigt beslutsunderlag för att framöver kunna ta fram en handlingsplan

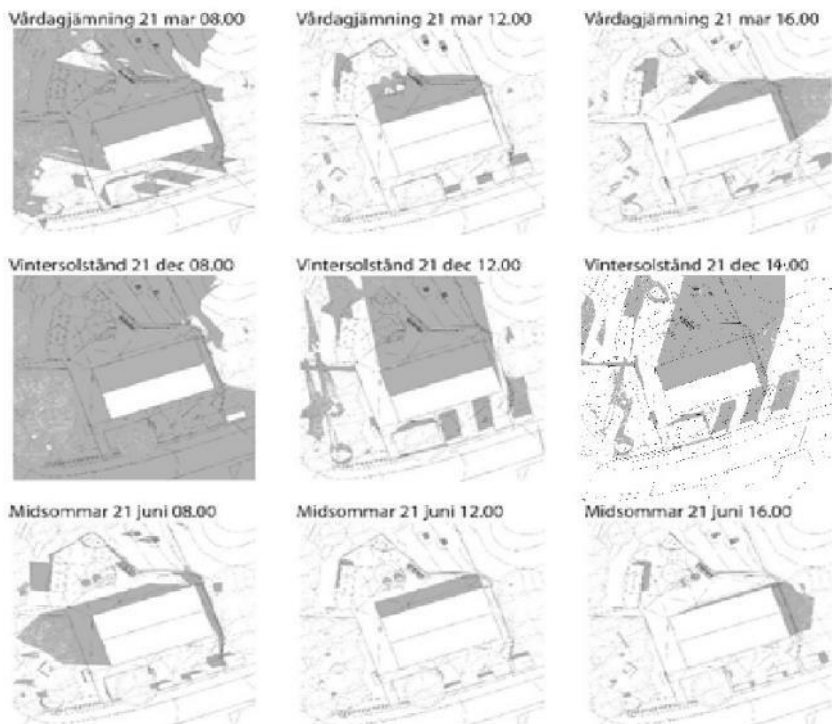
över vilka förskolor som kan renoveras och byggas om istället för att ersättas i framtiden.

Stadsmuseet bedömer att nuvarande förskolebyggnad är viktig att bevara ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna av planförslaget är acceptabla med tanke på att funktionen som förskola fortsätter inom området. Behovet av nya och större lokaler för förskolans verksamhet väger enligt stadsbyggnadskontoret tyngre än att behålla den befintliga byggnaden.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen bedöms inte ge upphov till skugga på omkringliggande bostäder. Den östra delen av planområdet kommer inte att nås av solljus i samma utsträckning som den övriga delen på grund av höjdskillnaderna här. Det är viktigt med en god ljusmiljö under dygnets alla timmar, både ur ett funktionellt perspektiv och ett trygghetsperspektiv. Belysning föreslås därför i denna del av planområdet för barn och pedagoger under de mörka timmarna. Lokalklimatet inom planområdet med dess ljusförhållanden bedöms lämpligt ur förskoleverksamhetens och barnens perspektiv.

I den norra och västra delen av skolan skuggas skolgården på sommaren naturligt av ekarnas bladverk. Inom den mer centrala delen av gården som inte har lika mycket vegetation föreslås ett solskydd.



Solstudie som visar ljus- och skuggförhållande olika tider under året. Bild: Nirás Arkitekter.

Barnkonsekvenser

Aktuellt planförslag möjliggör en modern förskola anpassad till dagens verksamhetskrav. Förskolegården bedöms lämplig ur barnens perspektiv.

I aktuellt planförslag har skolgården en total friyta om ca 3 450 kvm. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda förutsättningar att skapa en ändamålsenlig gård med stora kvaliteter.

Utöver friytan inom fastigheten finns det god tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, exempelvis grönområdet nordöst om planområdet samt den öppna ytan med tillgång till bad i Magelungen sydväst om planområdet.

Att stadsdelen Farsta strand utökar möjligheten för förskoleplats nära hemmet ses som positivt för barnen då de slipper långa transportsträckor för att komma till och från förskolan. Merparten av de närboende bedöms kunna ta sig till och från förskolan till fots eller cykel.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta nödvändiga avtal för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Staden har markanvisat mark inom detaljplanen 2019. Villkoren regleras i markanvisningsavtal, överenskommelse om exploatering samt tomträttsavtal. Planavtal har tecknats mellan SISAB och staden.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att stadsplan Pl 6965 helt upphör att gälla inom aktuellt planområde från den dag då denna detaljplan vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Risselö 2 och del av fastigheten Farsta 2:1. Lagfaren ägare till fastigheten Risselö 2 är Stockholm stad och fastigheten är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Lagfaren ägare till fastigheten Farsta 2:1 är också Stockholm stad.

Inga marksamfälligheter, servitut eller ledningsrätter berörs av planförslaget.

Användning av mark

Användningen inom fastigheten Risselö 2 förändras för ett område som omfattar cirka 18 kvm och gränsar mot vändplanen. Stadsplan Pl 6965 anger barnstuga och aktuellt planförslag föreslår förskola och gata. För den del av fastigheten Farsta 2:1 som omfattas av planområdet, ändras användningen från park inom allmän plats till förskola inom kvartersmark.

Fastighetsreglering

Den del av fastigheten Farsta 2:1 som ingår i planområdet föreslås fastighetsregleras till fastigheten Risselö 2 genom en lantmäteriförrättning. De cirka 18 kvm som planläggs för gatumark föreslås fastighetsregleras till fastigheten Farsta 2:1. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas.

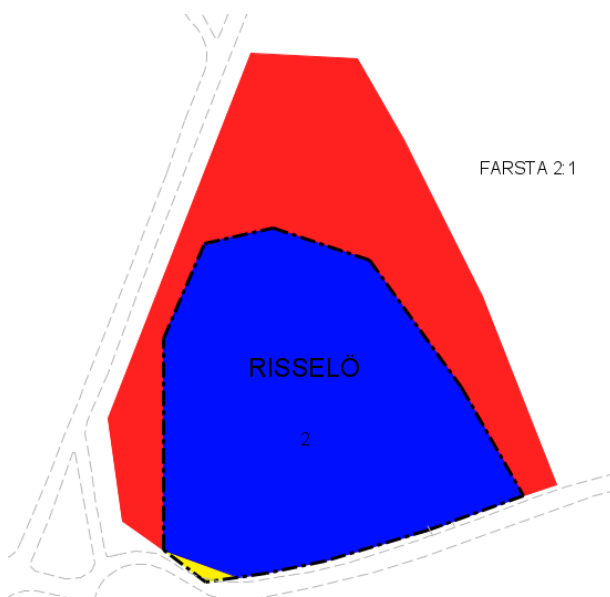


Illustration som visar aktuella fastighetsregleringar. Rött område avsätts för kvartersmark, med användningen förskola, och avses överföras från fastigheten Farsta 2:1 till Risselö 2. Blått område är kvartersmark (med användningen förskola) i stadsplan Pl 6965 liksom i ny plan. Gult område är förskola i gällande plan Pl 6965 och föreslås regleras till Farsta 2:1 som allmän plats GATA.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Tomträttshavaren bekostar anslutning till vatten- och avlopp enligt vid aktuell tidpunkt gällande vatten- och avloppstaxa.

Ersättning vid markförvärv

Marken kommer att upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansöker om alla fastighetsbildningsåtgärder och står för samtliga förrättningskostnader.

El och tele m.m.

Tomträttshavaren bekostar anslutning till befintligt el- och telenät.

Grönytefaktor

För att säkra en grön stad som erbjuder olika typer av ekosystemtjänster ställs krav på grönytefaktor (GYF) vid nyproduktion i Stockholms stad. I GYF mäts ekologiskt effektiva ytor och funktioner. Beräkning av GYF har gjorts, och stadens krav på grönytefaktor om minst 1,0 klaras med god marginal då aktuellt planförslag uppnår en faktor om 2,72.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Inom fastigheten Risselö 2 föreslås befintligt servisnät att ersättas med nytt. Eventuell översvämningsproblematik i befintligt nät kommer att hanteras i och med nya servisledningar.

I Ekshäradsgatan finns kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten, samtliga i separata ledningar. Kommunalt ledningsnät ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Planområdet kopplas på befintligt kommunalt ledningsnät. Förbindelse till kommunalt ledningsnät kan ske i samma punkt som idag, vid fastighetens södra gräns.

Dagvatten

Tomträttshavaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av dagvattensystemet.

El/Tele

I Ekshäradsgatan finns ledningar för el och tele. Planområdet kan kopplas på befintligt nät.

Fjärrvärme

I Ekshäradsgatan finns ledningar för fjärrvärme. Planområdet kan kopplas på befintligt nät.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då denna detaljplan får laga kraft.



Vy från sydväst. Visionsbild över hur förskolebyggnaden kan komma att se ut. Bild: Nirás Arkitekter.



Situationsplan över föreslagen förskolegård. Bild: Cedervall Arkitekter.