

[illegible]

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

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), som är tomträttshavare till fastigheten Borrsvängen 11, har fått markanvisning för utökning av förskoleverksamhet.

Syftet med planen är att möjliggöra fortsatt befintlig förskoleverksamhet samt en utökning av verksamheten. Förskoleverksamhet bedrivs idag i två byggnader varav den ena är uppförd med tidsbegränsat bygglov eftersom den ligger på mark som är planlagd som parkmark. Förslaget innebär att de två byggnaderna ersätts med en ny byggnad i två våningar. Förskoletomten utökas genom att parkmark tas i anspråk för att skapa en tillräckligt stor förskolegård. Syftet med planen är även att bekräfta en gångbana öster om förskolan som delvis ligger inom kvartersmark. I övrigt bekräftas omgivande parkmark och ingår i planområdet av planadministrativa skäl.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd	augusti-oktober 2016
Granskning	januari-februari 2017
Antagande	maj 2017

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	8
Befintlig bebyggelse .....	8
Landskapsbild/stadsbild .....	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	9
Offentlig och kommersiell service .....	9
Gator och trafik .....	10
Störningar och risker .....	10
<b>Planförslag .....</b>	<b>11</b>
Ny förskolebyggnad .....	11
Gård och lektytor .....	13
Angöring och parkering .....	13
Park och natur .....	14
Teknisk försörjning .....	14
Gestaltungsprinciper .....	15
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>16</b>
Behovsbedömning .....	16
Naturmiljö .....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	17
Landskapsbild/ stadsbild .....	17
Störningar och risker .....	18
Barnkonsekvenser .....	19
<b>Tidplan .....</b>	<b>19</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>20</b>
Organisatoriska frågor .....	20
Verkan på befintliga detaljplaner .....	20
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Ekonomiska frågor .....	21
Tekniska frågor .....	22
Genomförandetid .....	22

## 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

- *Natur-, dagvatten- och mark-PM* (Tengbom, 2016-05-25)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Torbjörn Johansson, Stadsbyggnadskontoret, med konsultmedverkan av Lisette Calleberg och Sara Elmén, WSP.

### Planens syfte och huvuddrag

Förskoleverksamhet bedrivs idag i två byggnader varav den ena är uppförd med tidsbegränsat bygglov eftersom den ligger på mark som är planlagd som parkmark. Det tidsbegränsade bygglovet löpte ut 2014-01-19 och är inte möjligt att förlänga. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), som är tomträttshavare till fastigheten Borrsvängen 11, har därför ansökt om planändring. Därefter har exploateringsnämnden beslutat om markanvisning för utökning av förskoleverksamhet.

Syftet med planen är att möjliggöra fortsatt förskoleverksamhet och utökning av verksamheten. De två befintliga förskolebyggnaderna ersätts av en tvåvåningsbyggnad. Fastigheten Borrsvängen 11 utökas för att skapa en tillräckligt stor förskolegård. Syftet med planen är även att bekräfta en gångbana öster om förskolan som delvis ligger inom kvartersmark. I övrigt bekräftas omgivande parkmark och ingår i planområdet av planadministrativa skäl.

### Plandata

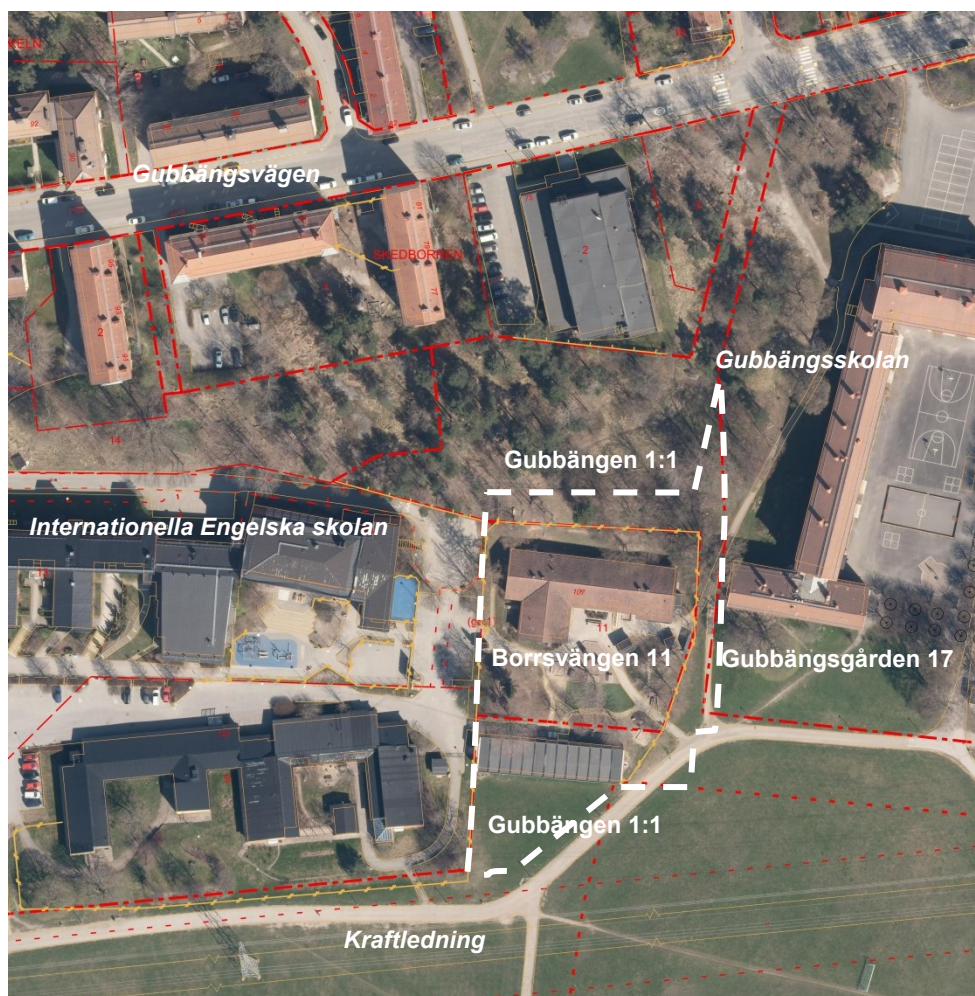
#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget intill Gubbängsfältet mellan Internationella Engelska skolan och Gubbängsskolan och omfattas av fastigheten Borrsvängen 11 samt delar av fastigheterna Gubbängen 1:1 och Gubbängsgården 17.



I söder avgränsas planområdet av Gubbängsfältet, i väster av angöringsväg till fastigheterna Borrsvängen 9 och 13, i norr av ett mindre skogsområde och i öster av Gubbängsskolan.

Planområdet är omkring 5 900 m<sup>2</sup>. Marken ägs av Stockholm stad. Fastigheterna Borrsvängen 11 och Gubbängsgården 17 upplåts med tomträtt till SISAB.



Flygfoto över området med fastighetsgränser i rött. Planområdet markerat med vit streckad linje.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Enligt Stockholms översiktsplan från 2010 är markanvändningen inom planområdet tät stadsbebyggelse och park. Örbyleden, 250 meter söder om planområdet, är utpekad som framtida kommunikationsstråk.

#### Detaljplan

Planområdet omfattas idag av fyra detaljplaner. En mycket liten del i sydost saknar detaljplan.

Gällande plan för planområdet är huvudsakligen stadsplan pl 7958, fastställd 1979, som anger allmänt ändamål och park.

Planområdets östra del omfattas av stadsplan Pl 3245 som även den anger park och allmänt ändamål.

Planområdets norra del omfattas av stadsplan Pl 3007 och dess södra del av stadsplan Pl 4020 som båda anger park inom berörda områden.

#### Markanvisning

Den 23 maj 2013 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för förskola inom Gubbängen 1:1 till SISAB.

#### Planering och utveckling i närområdet

Planarbete pågår för Gubbängsfältet i syfte att utveckla fältet med rugby- och fotbollsplaner med tillhörande servicebyggnad.

#### Riksintressen

Planområdet ligger intill en 220 kV luftledning som är en del av stamnätet och därmed riksintresse. Enligt översiktsplanen från 2010 kommer luftledningen att vara kvar.

### Förutsättningar

#### Natur

##### Mark och vegetation

Större delen av planområdet sluttar svagt åt söder. Mitt på gården finns en gräsbeklädd skapad kulle. Norr om den permanenta förskolebyggnaden förändras topografin där en brantare slänt med synliga berghällar och lövskog tar vid för att sedan övergå till en platå med blandskog. Befintlig förskolegård består förutom gräs även av uppvuxna träd av olika art, enstaka buskar samt hårdgjorda ytor. Marken söder om den tillfälliga paviljongbyggnaden utgörs av klippt gräs.

I norr sträcker sig den inhägnade förskolegården utanför fastigheten Borrsvängen 11 och når nästan ända upp till platån.



*Vy från planområdets norra del, bakom befintlig förskolebyggnad. Av bilden framgår planområdets höjdskillnader. I fonden syns Gubbängsskolan.*

#### Naturvärden

Enligt utförd trädinventering finns inom planområdet en silverlön och en tall med särskilt höga bevarandevärde. Ytterligare sex träd av arterna naverlön, kastanj, rönn och bergskörbär bedöms ha höga bevarandevärden.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologisk karta från 1980 består marken inom planområdets låglänta delar av lera. I övrigt förutsätts jordmånen vara tunn med berg under. Enligt geotekniska undersökningar utförda inom Gubbängsfältet ökar lerans tjocklek i riktning mot Gubbängsfältet. Längst i norr består marken av morän och under den permanenta byggnaden går en gräns mellan växellagrad jord samt lera.

En elkabel och en kabel för kabel-TV korsar planområdet i öst-västlig riktning.

##### Ras- och skredrisk

Risken för ras och skred bedöms vara mycket liten.

##### Markradon

Inga uppgifter har framkommit om markradon.

Förskolebyggnader ska utföras radonsäkra så att radonhalten inomhus inte överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken som är vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv (SE656793-163709). Enligt VISS december 2016 har Drevviken, enligt preliminär statusklassning från 2015, otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är god ekologisk status år 2021 och god kemisk status skulle ha uppnåtts till 2015. Enligt Stockholm stads dagvattenstrategi (2005) är Drevviken känslig för påverkan av organiska föroreningar och tungmetaller och mycket känslig för närsalter.

### Dagvatten

Utförda dagvattenberäkningar baseras på ett 10-årsregn med varaktighet 10 minuter och en klimatfaktor på 1,2.

Befintlig och framtida takarea är densamma. Övriga hårdgjorda ytor beräknas öka med ca 200 m<sup>2</sup> samtidigt som grönytorna ökar med ca 500 m<sup>2</sup>. Det innebär ett nettoöverskott på 300 m<sup>2</sup> mer grönyta vilket ökar möjligheten till infiltration. Den framtida förväntade nederbörden innebär att dagvattenflödet beräknas öka från 33 l/s till 46 l/s inom planområdet. Eventuellt tillrinnande dagvatten från parkmarken norr om planområdet är inte inkluderat i flödesberäkningarna.

### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av två envåningsbyggnader varav den ena är en paviljong uppförd med tillfälligt bygglov. Den permanenta byggnaden är av kataloghustyp uppförd under 1980-talet med ljus träfasad. Byggnaden har sadeltak med röda betongpannor. Byggnaderna är parallellt placerade med långsidorna mot varandra. Tillsammans rymmer de fem avdelningar för omkring 90 barn (18 barn per avdelning). Det finns även en förrådsbyggnad, ett litet sophus och några mindre lekbyggnader på gården.





*Den permanenta förskolebyggnaden till vänster i bild.*



*Paviljongen.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Bebyggelsen i denna del av Gubbängen kännetecknas av 1950-talsarkitektur, där tegel är ett vanligt förekommande fasadmateriäl. På båda sidor om planområdet ligger skolor med tegelbyggnader i två till tre våningar. Närmast väster om planområdet ligger en enplansbyggnad i tegel med inslag av trä. Två bostadshus av lamelltyp har nyligen uppförts nordväst om planområdet. Takutformning och takmaterial varierar.

Bebyggelsen inom planområdet liksom i dess närhet följer Gubbängsfältets riktning från väst till öst. Bebyggelsen är placerad vid foten av den skogsklädda höjden utmed fältets norra kant och skapar en tydlig gräns mellan fältet och bebyggelseområdet.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns ingen särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. De angränsande skolorna är grönklassade enligt stadsmuseets klassificering vilket betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

#### **Offentlig och kommersiell service**

Intill planområdet ligger grundskolorna Gubbängsskolan och Internationella Engelska skolan som har årskurserna F-9 respektive 4-9.

Inom 400 meter från planområdet ligger Gubbängens centrum med bland annat bibliotek.

## **Gator och trafik**

### **Gång- och cykeltrafik**

Planområdet nås enkelt till fots och med cykel från alla väderstreck. Cykelparkering finns idag vid bilparkeringen (fem platser) och på parkmark intill en av de östra grindarna (tio platser). Befintlig gångbana som löper utmed förskoletomtens östra gräns ligger idag delvis inom Gubbängsskolans kvartersmark.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafikförsörjningen till planområdet är god. Tunnelbanestation finns i Gubbängens centrum cirka 400 meter från planområdet. Härifrån går även busslinjer mot Skarpnäck/Norsborg, Hökarängen, Tallkrogen/Svedmyra. Örbyleden, söder om planområdet, trafikeras av busslinjer mot främst Sköndal, Skarpnäck och Norsborg.

### **Biltrafik**

Planområdet nås med bil västerifrån via Gubbängsvägen och en anslutningsgata till denna. Förskolan har ingen egen parkering men fastigheten Borrsvägen 11 ingår i en samfällighet som rymmer cirka 15 platser.

### **Tillgänglighet**

Förutom planområdets norra del är tomten och dess närmaste omgivning tillgänglig.

## **Störningar och risker**

### **Elektromagnetiska fält**

Över Gubbängsfältet sträcker sig två 220 kV-ledningar som tillhör stamnätet. Ledningarna går i samma stolpar och det finns idag inga planer eller beslut om att de ska flyttas eller markförläggas.

Ledningsägaren Svenska Kraftnät har 2013, i samband med planarbete för Gubbängsfältet, gjort en beräkning på ledningens historiskt uppmätta årsmedelvärden från år 2010-2012. Svenska Kraftnäts magnetfältspolicy är baserad på myndigheters försiktighetsprincip och innebär att högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller där människor vistas varaktigt är 0,4 mikrotelsla (årsmedelvärde) vid nybyggnation. För att inte överskrida denna nivå krävs ett avstånd om 45 meter från ledningens centrum. Om ledningens kapacitet ökar från 220 kV till 400 kV enligt framtida prognos kommer ett säkerhetsavstånd om 75 meter krävas för att inte överskrida 0,4 mikrotelsla.

Den tillfälliga paviljongbyggnaden är placerad utifrån försiktighetsprincipen.

#### Luft

Planområdet klarar miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft.

#### Buller

Buller från vägtrafik överskrider inte 55 dBA i ekvivalentnivå inom planområdet. Bakom den permanenta byggnaden ligger nivån på 40-44 dBA.

#### Farligt gods

Den närmsta leden för farligt gods är Örbyleden som ligger 250 meter från planområdet.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för förskola genom att de två befintliga byggnaderna ersätts med en ny byggnad i två våningar. Förskolegården utökas genom att parkmark införlivas i förskoletomten. Gångvägen öster om planområdet bekräftas i detaljplanen och flyttas något västerut. I övrigt bekräftas omgivande parkmark.

### **Ny förskolebyggnad**

Byggnaden är tänkt att uppföras som en modulbyggnad avsedd för förskola. Den tänkta byggnaden mäter 42x18 meter eller 803 m<sup>2</sup> inklusive takutsprång, vindfång och brandtrappor. Byggnaden rymmer åtta avdelningar för totalt 144 barn, tre avdelningar fler än i dagsläget. Modulbyggnaden har ett flackt sadeltak som kläs med papp. Fasader kläs med fasadskivor och kontrasterande färg på fasaddetaljer.

Byggnaden föreslås placeras tvärställt mot befintliga byggnaders placering utmed den västra tomtgränsen. På så sätt ges goda möjligheter till angoring för persontransporter, varuleveranser och avfallshämtning via Gubbängsvägen, liksom en sammanhållen och överblickbar förskolegård. Huvudentrén placeras mot gården, mitt på husets långsida varifrån alla avdelningar nås. Mot gatan finns en tillgänglig entré, personalentré liksom inlastning till kök.

En separat byggnad för avfall placeras norr om förskolebyggnaden. Av brandsäkerhetsskäl bör ett avstånd på minst sex meter hållas mellan sophus och förskolebyggnad.



*Illustrationsplan över förskoletomtens disposition. Förråd placeras inom den södra delen som utgör skyddsavstånd till kraftledningen. (Tengbom arkitekter)*

Enligt den så kallade försiktighetsprincipen avseende elektromagnetiska fält ska området inom 45 meter från kraftledningens centrum utgöra skyddsavstånd och inte användas för stadigvarande vistelse. Planförslaget är utformat så att endast förrådsbyggnader får uppföras inom 55 meter från kraftledningens centrum. Det innebär att förskolebyggnaden inte kan uppföras närmare än 55 meter från kraftledningen och får därmed ett utökat skyddsavstånd med tio meter.

Planförslaget ger en byggrätt på 900 m<sup>2</sup> byggnadsarea inklusive eventuellt bygglovspliktiga lekbyggnader. Byggrätten ger möjlighet till en flexibel placering av byggnaden. Dessutom



medger detaljplanen förråd och sophus om totalt ca 120 m<sup>2</sup> inom korsmarkerade områden på plankartan. Tillåten höjd på förskolebyggnaden regleras med högsta nockhöjd anpassad för två våningar.

Barnvagnsförråd placeras inom förskoletomten i väster och öster i anslutning till förskoletomtens grindar. Skärmtak för barnvagnar och cyklar får enligt planförslaget uppföras, utöver angiven byggrätt, på mark som inte får bebyggas.

### **Gård och lektytor**

För att tillgodose behovet av friytor för lek och utevistelse utökas fastigheten Borrsvängen 11 mot norr, öster och söder genom att parkmark införlivas i fastigheten. Med friyta avses tillgänglig yta för lek och pedagogisk verksamhet.

Åt norr utökas tomten med kuperad mark med skogskaraktär. I sydost utökas tomten mot befintlig gångväg. Söderut utökas tomten i höjd med angränsande kvartersmark. Fastighetens storlek utökas från 3 044 m<sup>2</sup> till 5 208 m<sup>2</sup>. Med fullt nyttjad byggrätt, angörings- och entrézon samt 45 meter skyddsavstånd till kraftledningen ger det 3 190 m<sup>2</sup> tillgänglig lektyta. Vid en utbyggnad enligt aktuellt förslag med åtta avdelningar och totalt 144 barn innebär det 22 m<sup>2</sup> friyta per barn. Illustrerat förslag i planbeskrivningen nyttjar inte hela byggrätten vilket då ger 23 m<sup>2</sup> friyta per barn. Ytberäkningarna är baserade på lektytor som ligger minst 45 meter från kraftledningens mitt.

Förskolegården anpassas utifrån pedagogiska lekrav och krav på tillgänglighet. Tomten har genom sin topografi och tillgång på uppvuxna träd goda förutsättningar att utformas till en funktionell och varierad förskolegård. I samband med genomförandet av planen tas ca tio träd bort och ersätts av nya träd

### **Angöring och parkering**

Förskolan nås via två grindar i väster och två grindar i öster. De två östra nås endast via gångvägar.

Hämtning och lämning väntas ske utan bil. Angöring med bil och varuleveranser kommer fortsatt att ske via Gubbängsvägen. En ny vändplan anordnas i höjd med förskolebyggnaden inom ramen för gällande detaljplan. Handikapparkering är möjlig att anordna i direkt anslutning till vändplanen, ca 12 meter från förskolans

tillgängliga entré. I övrigt är ingen parkeringsplats avsedd för förskolan.

### **Park och natur**

I planområdets östra del ändras ca 35 m<sup>2</sup> kvartersmark tillhörande Gubbängsskolan till parkmark för att bekräfta den gångväg som löper här och säkra dess utrymme för drift och skötsel.

Gångvägen breddas och dess läge justeras marginellt. Övrig parkmark som ingår i planen bekräftar gällande markanvändning i befintlig detaljplan.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Vatten och avlopp finns utbyggt inom planområdet. Eventuellt kan pumpning av spillvatten bli nödvändig.

#### **Dagvatten**

För att inte belasta dagvattennätet mer än idag bör skillnaden mellan befintliga och framtida flöden fördröjas i magasin.

Fördröjningsvolymen beräknas till 8 m<sup>3</sup>. Dagvattnet föreslås fördröjas i dagvattenkassetter eller stenkista. I en lösning med dagvattenkassetter behöver magasinet vara 8 m<sup>3</sup> medan erforderlig volym för en stenkista blir 23 m<sup>3</sup>. Dagvattenmagasinet placeras lämpligen i det sydvästra delen av planområdet. Här finns yta för ett underjordiskt magasin och dagvattnet kan ledas hit via rörnät.

#### **Utmed byggnadens långsidor anläggs långsmala**

fördröjningsmagasin under mark för att i första hand ta hand om takvattnet. Takvatten leds sedan vidare till föreslaget magasin. Fördröjningsmagasinen ansluts till dagvattenbrunnar och vid bräddning leds vattnet till det allmänna dagvattennätet.

Dagvatten från parkmarken tas i första hand omhand genom naturlig infiltration. Överskottsvatten rinner mot sydväst där det tas omhand i föreslaget fördröjningsmagasin.

#### **El/Tele**

Planområdet kan anslutas till det befintliga el- och telenätet. I planområdets östra del finns ett kabelskåp som kan stå kvar på parkmark.

#### **Energiförsörjning**

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet.

#### Avfallshantering

Avfallshantering sker inom kvartersmark i fristående sophus. Hämtning av avfall sker från angöringsväg väster om planområdet via Gubbängsvägen med möjlighet till angöring i direkt anslutning till sophuset.

#### Räddningstjänst

Planförslaget påverkar inte räddningstjänstens tillgänglighet till planområdet. Den nya tvåvåningsbyggnaden förses med utvändig brandtrappa på var kortsida.

Ett avstånd om minst 6 meter bör hållas mellan fristående sophus och förskolebyggnaden.

### **Gestaltungsprinciper**

#### Bebyggelse

Byggnadens placering följer samma riktning som angränsande byggnaders tvärställda flyglar. Genom föreslagen placering och förskolebyggnadens olika entréer vänder den sig dels mot angöringsvägen och dels mot förskolegården. Placeringen bidrar också till att skapa ett visuellt samband mellan Gubbängsfältet och den vegetationsklädda höjden direkt norr om planområdet. Byggrätten medger dock en flexibel placering för att detaljplanen ska fungera även på lång sikt.

Groventré ska placeras mot gården. Detaljplanen begränsar inte antalet byggnader men är begränsad i byggnadsarea för att säkra en tillräckligt stor förskolegård.

Konceptet med modulbyggnad innebär att det finns ett antal typbyggnader med fasta mått och proportioner att välja bland. Byggnadens utformning av fasader och tak är däremot flexibel och kan anpassas till områdets karaktär.

Föreslagen fasadutformning ansluter till den befintliga tegelarkitekturens repetitiva och enkla karaktär. Fasadskivor i ett jämnt mönster utgör, liksom tegel, en homogen yta. Fönstersättningen på modulbyggnaden är enkel men med variation. Färgsättningen samspelar med närliggande tegelbyggnader genom en inverterad färgsättning; ljusa fasader med kontrasterade rödorange kulör på detaljer kring fönster och dörrar. Utrymningstrappor och vindfång för huvudentré får en inklädnad av perforerat material i rödorange kulör. Mot söder får byggnaden solskydd genom utanpåliggande lameller i rödorange.

Taket kläs med svart papp som även det knyter an till närliggande hus som har mörka plåt- eller papptak. Förråds- och lekbyggnader utförs i trä.



*Internationella Engelska Skolans byggnad som ligger närmast planområdet har tegelfasader och detaljer i vitt samt svart plåttak. Till höger skymtar befintlig förskolebyggnad.*



*Perspektivbild mot nordväst, sett från Gubbängsfältet (Tengbom Arkitekter).*

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.



Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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**

Planförslaget innebär att åtta träd inom planområdet och tre träd direkt väster om planområdet behöver fällas för att ge plats åt den nya förskolebyggnaden och angöring till denna. Av dessa bedöms tre ha högt bevarandevärde. Inga träd med särskilt högt bevarandevärde påverkas negativt om byggnaden uppförs inom tomtens västra del. Den flexibla byggrätten kan dock innebära att fler eller andra träd som växer centralt på gården påverkas.

Den skogsmark som tas i anspråk för utökning av fastigheten Borrsvängen 11 bedöms påverkas lite då större delen av ytan redan är ianspråktagen som förskolegård. Denna del av tomten är tänkt att behållas som skogsmiljö och markvegetationen kommer fortsatt att utsättas för hårt slitage.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

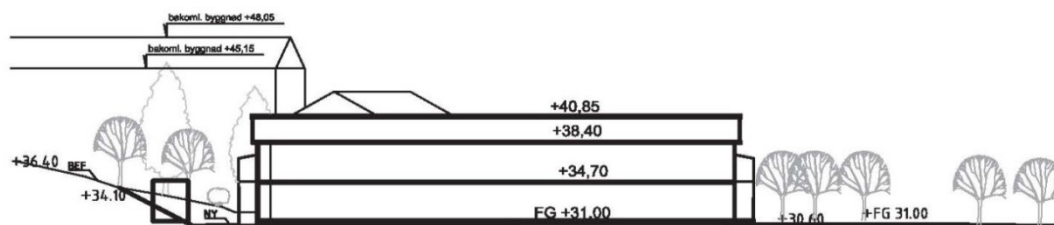
Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom kvartersmark innan avledning sker till det allmänna dagvattennätet. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

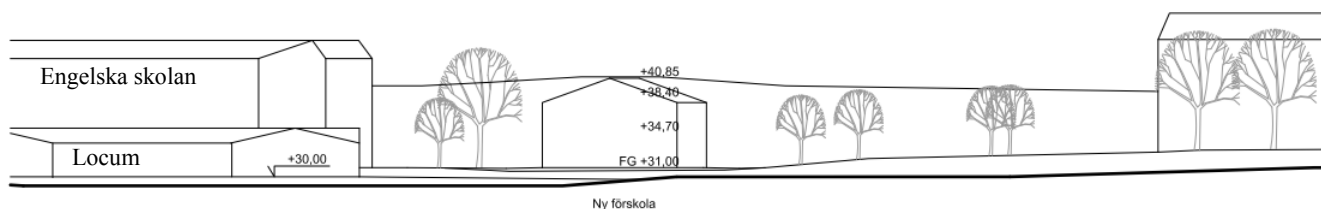
### **Landskapsbild/ stadsbild**

Planförslaget innebär små förändringar i stadsbilden. Den nya byggnaden ligger inom den gräns som finns mellan det öppna

Gubbängsfältet och den tydliga bebyggelsegränsen i fältets norra del. Modulbyggnaden har dock en något mer kompakt volym än angränsande bebyggelse. Byggnadens placering med gaveln mot fältet ger en liten påverkan sett från fältet. Föreslagen placering av byggnaden gör att det öst-västliga siktstråk som idag finns genom förskolegården till viss del försvinner, istället förstärks det nord-sydliga siktstråket mellan fältet och höjdpartiet bakom planområdet. Söder om byggnaden uppförs lägre förrådsbyggnader, antingen som en sammanhållen volym eller uppdelad i flera mindre volymer. Den ljusa färgsättningen går i linje med befintlig permanent förskolebyggnad men har i sin färgsättning en tydligare koppling till angränsande bebyggelse.



*Nord-sydlig längdsektion mot öster där höjdförhållanden till Gubbängsskolan framgår.*



*Öst-västlig tvärsektion mot norr med Gubbängsskolans byggnad till höger. Engelska skolan syns i bakgrunden till vänster i bild. Locums byggnad syns framför.*

## Störningar och risker

### Elektromagnetiska fält

Planförslaget är anpassat så att byggnader där barn och personal vistas ligger minst 55 meter från kraftledningens mitt och lekgården minst 45 meter. Svenska Kraftnät bedömer att ett avstånd på 45 meter är nödvändigt för att magnetfältsvärdet inte ska överskrida gränsvärdet 0,4 mikrotelsla (årsmedelvärde) vid nybyggnation.

Svenska Kraftnäts framtida prognos är dock att det kommer krävas 75 meter för att nå 0,4 mikrotelsla om ledningens kapacitet ökar från 220 kV till 400 kV. Planförslaget är inte anpassat till denna prognos då det råder stor osäkerhet kring när och om en

sådan kapacitetshöjning kan ske samt om ledningen kommer att vara en luftledning på lång sikt. En eventuell kapacitetshöjning kommer att behöva provas i ett större sammanhang och enligt då rådande förutsättningar.

Då planförslaget följer myndigheters försiktighetsprincip för rådande förhållanden bedöms det inte innebära några negativa konsekvenser gällande elektromagnetisk strålning.

#### Översvämning

Markens höjdsättning är anpassade mot angränsande ytor utanför planområdet så att regnvatten ska kunna ledas vidare mot sydväst. Ny byggnad föreslås ges en färdig golvhöjd som ligger i genomsnitt 0,4 meter över omgivande markhöjder.

#### Barnkonsekvenser

Under förutsättning att det inte sker någon kapacitetshöjning av kraftledningen bedöms planförslaget medföra endast positiva konsekvenser för barn då nya förskoleplatser tillkommer i en miljö med goda möjligheter till utevistelse i varierad lekmiljö.

Omsorg bör läggas på utformningen av tomten för att främja användningsmöjligheten för förskolebarn.

Med fullt nyttjad byggrätt innebär planförslaget 22 m<sup>2</sup> friyta utomhus per barn. Illustrerat förslag i planbeskrivningen nyttjar inte hela byggrätten vilket då innebär 23 m<sup>2</sup> friyta utomhus per barn. Förskolans omedelbara närhet till Gubbängsfältet, det mindre skogsområdet norr om planområdet samt parkområde norr om Gubbängsvägen gör att förskolan bedöms ha god tillgång till gröna vistelsezoner av olika karaktär.

Försiktighetsprincipen för elektromagnetisk strålning tillämpas genom bestämmelser i detaljplanen och är utökat till 55 meter för förskolebyggnaden.

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL före den 2 januari 2015.

Samråd	augusti-oktober 2016
Granskning	januari-februari 2017
Antagande	maj 2017

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren ansvarar för genomförandet av åtgärder inom kvartersmark.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägarna.

#### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman inom allmän plats.

#### **Avtal**

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Stockholms stad och SISAB.

Byggherren står för de kostnader som är relaterade till planarbetet och planens genomförande. Detta regleras i ett planavtal.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 7958, Pl 3245, Pl 3007 och Pl 4020 upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheten Borrsvängen 11 och del av fastigheterna Gubbängen 1:1 och Gubbängsgården 17. All mark inom planområdet ägs av staden men SISAB innehar tomträtt för fastigheterna Borrsvängen 11 och Gubbängsgården 17.

Planområdet berörs inte av någon samfällighet men fastigheten Borrsvängen 11 ingår i en gemensamhetsanläggning för parkering.

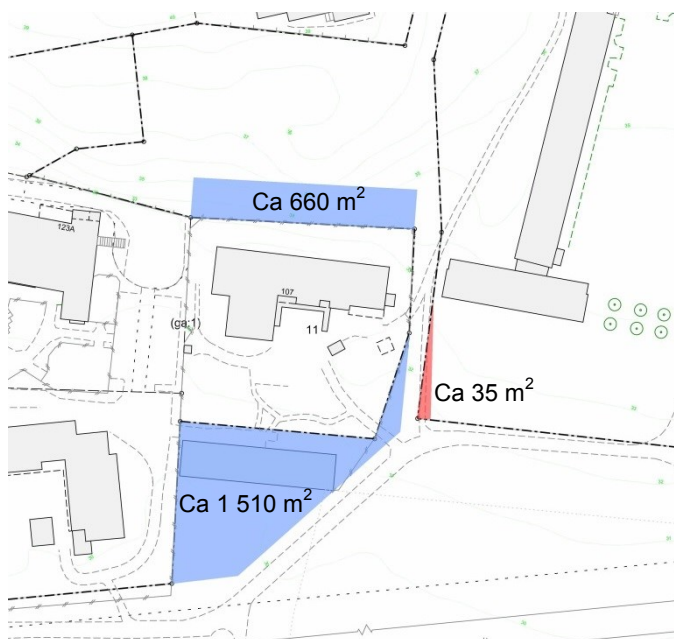
#### **Fastighetsbildning**

Fastigheten Borrsvängen 11 utökas genom att del av fastigheten Gubbängen 1:1 tillförs Borrsvängen 11. Totalt överförs ca 2 170



m<sup>2</sup> från Gubbängen 1:1 till Borrsvängen 11. Ca 35 m<sup>2</sup> överförs från fastigheten Gubbängsgården 17 till Gubbängen 1:1 i syfte att bekräfta befintlig gångbana.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå områden ska överföras från Gubbängen 1:1 till Borrsvängen 11. Rött område överförs från Gubbängsgården 17 till Gubbängen 1:1.

#### Tomträttsavtal

Tillägg till gällande tomträttsavtal tecknas för Borrsvängen 11 och Gubbängsgården 17 i samband med fastighetsbildning.

#### Gemensamhetsanläggningar

Borrsvängen 11 är fortsatt del i gemensamhetsanläggning för angöringsväg, vändplan och parkering i direkt anslutning till planområdet.

#### Ekonomiska frågor

##### Parkkostnader

Upprustning och lägesjustering av gångväg inom Gubbängen 1:1 bekostas av staden.

##### Fastighetsbildning

SISAB bekostar nödvändig fastighetsbildning för planens genomförande.

**Ledningar**

SISAB bekostar eventuell flytt av ledningar inom hela planområdet för planens genomförande.

**Tekniska frågor****Ledningar**

Den nya byggnaden ansluts till befintliga ledningssystem inom fastigheten.

En elledning som försörjer fastigheten Borrsvängen 9 korsar planområdet. Beroende på hur byggrätten nyttjas, kan den behöva flyttas.

**Dagvatten**

Dagvatten fördröjs inom fastigheten och leds sedan vidare till det allmänna dagvattennätet.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.