

**Handläggare**  
Maria Borup  
Telefon 08-508 27 353Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplanen för Tornö 2 (ny föreskolebyggnad)**

### **Förslag till beslut**

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Stina Bokander

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny och större förskola inom fastigheten Tornö 2. Planförslaget innebär att verksamheten kan utökas och att förskolan får en större gård. I samrådsförslaget föreslogs en förskola med 6 avdelningar och plats för totalt drygt 100 barn.

Planområdet omfattar drygt 4 400 kvm mark inom fastigheterna Tornö 2 och del av Farsta 2:1 utmed Brunsborgsbacken. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad och Tornö 2 upplåts med tomträtt åt Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). SISAB är byggaktör och har fått markanvisning av fastighetsnämnden den 19 april 2018.

Planförslaget har varit på samråd under perioden 1 december 2020 till 18 januari 2021. Totalt har 16 yttranden inkommit, varav fem yttranden är helt utan erinran. Inga yttranden från sakägare eller närboende har kommit in under samrådstiden. Remissinstanserna har i många fall tillstyrkt planförslaget men framför synpunkter i

sak, bland annat rörande buller, avfallshantering, påverkan på parkering i anslutning till planområdet och angöring. Några remissinstanser avstyrker planförslaget med hänvisning till höga kulturmiljövärden och menar att detta behöver utredas mer innan planarbetet kan fortsätta. Påverkan på kulturmiljön och behovet av en ny och större förskola är den intressekonflikt som har identifierats under samrådet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att intresset av att utöka verksamheten och att skapa nya och mer ändamålsenliga lokaler väger tyngre än att bevara den befintliga byggnaden och dess kulturmiljövärden. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisning av samråd och ger kontoret i uppdrag att ta fram en granskningshandling.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att befintlig förskola inom fastigheten Tornö 2 kan ersättas av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad så att verksamheten kan utökas.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i Farsta Strand, utmed Brunskogsbacken och Ullerudsbacken, och omfattar totalt drygt 4 400 kvm.



*Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner eller program.*

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är stadsplan Pl 5565, *Kvarteret Kymmendö m.m., del av stadsdelen Farsta Gård*, fastställd 1959. Planen anger bostadsändamål och prickmark för Tornö 2, mark som inte får bebyggas. Inom den del av Farsta 2:1 som ingår i detta planförslag är användningen allmän plats, Park.

### Pågående planer

I närområdet pågår detaljplanering inom flera områden. *Detaljplan för Värmdö, Gränö, Blidö och Äppeläro, P2018-02955*, innehåller förslag på ca 475 nya bostäder, förskola samt verksamhetslokaler. Start PM godkändes i november 2020. *Detaljplan för Bjurö 1 och Farsta 2:1 m.fl., P2016-16240*, innehåller ca 345 bostäder samt 195 kvm butiksyta. Planen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden i december 2020 men ännu inte antagits. *Detaljplan för del av fastigheten Edö 1, P2019-13584*, innehåller förslag på ändrad användning inom befintlig byggnad till vård och omsorgsboende, med drygt 100 vårdbostäder och 100 seniorbostäder. Planen har skickats ut på granskning under perioden 17 mars till 20 april 2021.

### Markägoförhållanden

Staden äger marken inom fastigheterna Tornö 2 och Farsta 2:1. Tornö 2 upplåts med tomträtt till SISAB.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. I stadsutvecklingskartan är området utpekad som ett område som kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Området berör också ett område som pekats ut som utvecklingsområde för regionalt ekologiskt samband, vilket sträcker sig i öst-västlig riktning längs med Magelungens strand i södra delarna av Farsta.

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Planområdet ligger norr om Ullerudsbacken och öster om Brunskogsbacken. En mindre bit parkmark, som idag är inhägnad och används som förskolegård enligt stadens miljödataportal, ligger mellan Brunskogsbacken och den befintliga förskolebyggnaden.



*Befintlig bebyggelse strax norr om Ullerudsbacken och öster om Brunsborgsbacken.*

#### Kulturmiljö

Bygglov för befintlig byggnad inom Tornö 2 gavs 1980 och representerar en tidstypisk förskolebyggnad med tre avdelningar. Byggnaden har ett svart flackt sadeltak och gröna träfasader. Fastigheten Tornö 2 är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär den näst högsta klassningen, och byggnaden bedöms som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



*Nuvarande förskolebyggnaden sedd från norr, befintlig entré till höger.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Förskolan angörs i dag via Bruskogsbacken, strax nordväst om befintlig förskolebyggnad. Entré till gården finns även nordost om byggnaden, mot innergården till de närliggande flerbostadshusen.

#### Miljö

Två naturvärdesobjekt har hittats inom planområdet. Båda områdena har klassificerats som naturvärdesklass 4, med visst naturvärde. Inom planområdet finns ett antal träd med varierande skyddsvärden. Ett träd är enligt den naturvärdesinventering som tagits fram särskilt skyddsvärt, ytterligare fem träd är skyddsvärda och fem andra är värdefulla. En trädallé med lönnar växer mellan planområdet och Bruskogsbacken.

#### Vattenfrågor

Recipienten för planområdet är sjön Magelungen. För Magelungen finns miljökvalitetsnormer som anger att sjön ska ha god ekologisk status 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Nuvarande status för Magelungen anger att den ekologiska statusen är otillfredsställande och att den kemiska statusen inte uppnår god.

#### Riskfrågor

Planområdet är inte utsatt för risk från vare sig transporter av farligt gods eller verksamheter i närheten.

### **Planförslaget**

Planförslaget innebär att befintlig förskolebyggnad föreslås rivas och ge plats för en ny, större förskola med sex avdelningar strax väster om den befintliga förskolan. Byggrätten är 670 kvm för huvudbyggnaden samt maximalt 80 kvm totalt för komplementbyggnader. Byggnaden föreslås i en våning samt ytterligare en suterrängvåning, med huvudentré mot Bruskogsbacken.

Förskolans gård kommer i huvudsak placeras öster om den föreslagna förskolebyggnaden. Väster om byggnaden planeras för huvudentré och plats för barnvagnsparkering och cykelparkering. I denna del finns även ytor för dagvattenhantering. I planförslaget regleras hur stor andel av planområdet som ska utgöras av genomsläppliga ytor.

Planområdet avgränsas så att den befintliga trädallén utmed Bruskogsbacken lämnas utanför planområdet.





*Illustration från Brunskogsbacken med förskola och entré i suterrängvåning (Norconsult).*



*Illustrationsplan för möjlig utformning av förskolegården (Tengbom).*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Detaljplanen innebär ett möjliggörande av fler förskoleplatser vilket är en förutsättning för att kunna planera för ytterligare bostäder i stadsdelen.

### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget innebär att verksamheten för förskola blir kvar inom området och kan göras planenlig. Den befintliga förskolan föreslås rivas till förmån för en större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad. De kulturmiljövärden som är kopplade till den befintliga byggnaden går förlorade i och med ett genomförande av detaljplanen.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär ett ökat antal förskoleplatser och en utvidgad yta för förskolgården. Planförslaget innebär en möjlighet till större och mer ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamheten. En större förskolegård bedöms också innebära positiva konsekvenser för barn. Totalt sett så kommer fler barn att få tillgång till förskola i ett lummigt, naturnära område med låga bullernivåer.

#### Trygghet

Förskolegården ligger avgränsad från angöringsvägar och inlastning, vilket ger goda förutsättningar för en hälsosam gårdsmiljö. Med den planerade förskolan tillkommer även möjligheten för anordnad lek på kvällar och helger då förskolans lektyor kan nyttjas av barn och familjer när förskolan är stängd.

#### Jämställdhet

Förskolan har närhet till kollektivtrafik vilket underlättar i vardagen för alla föräldrar. En större förskola innebär möjlighet för fler inom närområdet att få plats på förskolan. Bättre tillgång till barnomsorg är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

#### Trafik och mobilitet

Planförslaget innehåller ingen gatumark och bedöms få begränsad påverkan på trafik och mobilitetsfrågor. För att kunna skapa en bättre tillgänglighet till byggnaden behöver lastzon och parkering för rörelsehindrade skapas utmed Brunsksbacken. Detta får till följd att cirka åtta parkeringsplatser på västra sidan av Brunsksbacken behöver tas bort.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär att ett tydligare gaturum bildas utmed Brunsksbacken. Den föreslagna förskolebyggnaden upplevs med sina två våningar ut mot vägen mer storskalig än den befintliga byggnaden i en våning. Planförslaget reglerar höjd och var på fastigheten byggnaden får placeras.

### Kulturliv, idrott och rekreation

En mindre del av planområdet utgörs av parkmark i gällande detaljplan. Denna del är dock inhägnad och bedöms inte utnyttjas för rekreation i någon större omfattning. Kontoret bedömer att påverkan på rekreativsmöjligheterna i området blir begränsade. Förskolegården kan nyttjas för lek på kvällar och helger.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Planförslaget reglerar att minst 60 procent av fastighetens yta ska utgöras av genomsläppliga ytor. Detta bidrar till att klara av dagvattenhanteringen, som är en förutsättning för att miljökvalitetsnormer ska kunna följas. Dagvatten från takytor och andra hårdgjorda ytor fördröjs i planförslaget i växtbäddar, främst väster om förskolebyggnaden.

I planförslaget ska den nya förskolebyggnaden placeras väster om den befintliga byggnaden. Detta får till följd att omkring 13-14 träd kommer att behöva fällas för att genomföra planen. Av dessa träd bedöms två till tre vara skyddsvärda och ett träd värdefullt. Övriga bedöms sakna skyddsvärden. Totalt fem av träden som behöver tas ned bedöms från sitt skick utgöra viss eller stor risk för omgivningen.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I detaljplanen finns tillräckliga ytor för dagvattenhantering.

Kontoret bedömer inte att ett genomförande av planen kan påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Planförslaget innehåller bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå för att säkerställa att inte tillkommande byggnad påverkas vid eventuella framtida översvämningar. Inom stora delar av planområdet ligger bullernivåerna under de rekommenderade nivåerna för förskoleverksamheten. Kontoret bedömer inte heller att verksamheten kommer att orsaka sådan trafikökning att bullernivåerna överskrids. Det finns inte heller några kända föroreningar inom eller i närheten av fastigheten. Det är även långt till närmaste riskkällor i form av trafikleder för farligt gods eller potentiellt farliga verksamheter.

#### Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte påverka den tekniska försörjningen på annat sätt än att nya servisledningar kan komma att ersätta de ledningar som försörjer den befintliga byggnaden. Planförslaget anger markreservat för att skydda befintliga ledningar.



## **Planprocess**

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-09-26 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för fastigheten Tornö 2 m.fl., i enlighet med kontorets förslag.

### **Process**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande (PBL 2010:900).

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-12-01 till 2021-01-18. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Farsta Bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Under samrådet har 16 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget eller har ingen erinran, men framför synpunkter i sak, bland annat gällande avfallshantering, parkering, buller och dagvattenhantering. Några remissinstanser avstyrker planförslaget med anledning av att konsekvenserna för kulturmiljön inte har utretts i tillräcklig omfattning.

Inga sakägare eller närboende har inkommit med yttranden under samrådet.

### **Samlade synpunkter**

Skönhetsrådet, Samfundet S:t Erik och kulturförvaltningen framför kritik mot att inte SISAB:s utredning om förskolor uppförda på 1970-talet är klar. De önskar att planförslaget pausas till dess att utredningen är klar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och länsstyrelsen har synpunkter på hur bullret har beräknats och önskar förtydliganden i planbeskrivningen vad gäller buller.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) önskar att grundvattenmätningar görs och önskar uppdateringar i dagvattenutredningen. Vidare framför SVOA önskemål om utformning av avfallsutrymmen och påtalar att fettavskiljare behöver finnas.

Hyresgästföreningen sydost önskar att radonmätning görs och saknar information i planhandlingarna om hur ventilationen är tänkt att utföras. Vidare önskar de att nya byggnader uppförs med höga krav på låg energianvändning.

### **Stadsbyggnadskontorets fortsatta arbete**

Stadsbyggnadskontoret avser att låta uppdatera utredningarna om dagvatten och buller. Förtydliganden i planbeskrivningen kommer

att göras med avseende på buller. SVOA:s synpunkter rörande avfallsutrymmen, vilka fraktioner som behöver finnas och krav på fettavskiljare bevakas i bygglovsskedet och regleras inte närmare i detaljplanen. Synpunkterna från Hyresgästföreningen gällande radonmätning, energianvändning och ytterligare information om ventilation regleras inte heller i detaljplanen. Synpunkterna som handlar om att pausa planarbetet i väntan på SISAB:s utredning om deras förskolor tillgodoses inte. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att möjliggöra flera förskoleplatser och bedömer att detta intresse väger tyngre än intresset att bevara befintlig byggnad på grund av dess kulturmiljövärden.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar kontorets bedömning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Tidplan**

Granskning: juni 2021

Antagande: oktober 2021

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med tomträttshavaren SISAB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny och större förskola inom planområdet, för att kunna möta det ökade behovet av förskoleplatser i stadsdelen.

Den huvudsakliga konflikten är att fastighetens kulturmiljövärden påverkas om planen genomförs. Funktionen med förskola på platsen kvarstår, men den ursprungliga byggnaden avses rivas. Mot de förlorade kulturmiljövärdena ska värde av en större och modernare förskola med en större gård ställas. Behovet av fler förskoleplatser är stort, och en ny byggnad som ersätter befintlig innebär också att

en bättre arbetsmiljö kan skapas i mer ändamålsenliga lokaler. Stadsbyggnadskontoret bedömer att behovet av nya och större lokaler väger tyngre än de kulturmiljövärden som går förlorade.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och att kontoret får i uppdrag att ta fram granskningshandlingar.

SLUT