

**Handläggare**

Tony Andersson

Telefon 08-508 27318

**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Hälsingen 3 i stadsdelen Blackeberg (förskola)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Monika Joelsson Vestlund

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bygg rätt för en ny förskola inom fastigheten Hälsingen 3 i Blackeberg. Befintlig byggnad på fastigheten Hälsingen 3 har tidigare innehållit två förskoleavdelningar. Huset är utdömt och kommer att rivas. SISAB behöver en större förskola på platsen och behovet av förskoleplatser i Blackeberg är stort. Tillägg till detaljplanen krävs för att möjliggöra uppförandet av ny förskola med ett utökat antal avdelningar vilket innebär en utökad bygg rätt.

Frågor att beakta i det fortsatta planarbetet är barnens lekytor inom och utanför planområdet, trafik, Blackebergsstråkets grönstråk, dagvatten m.m. Även angöring till fastigheten kv Östgötens garage kommer att utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

Telefon 08-508 27 300

stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

stockholm.se



*Orienteringskarta som visar planområdet markerat med streckad linje samt omgivande fastigheter.*

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bygg rätt för en ny förskola inom fastigheten Hälsingen 3 i Blackeberg. Ny bebyggelse ska gestaltas med hänsyn till närområdets kulturmiljö och gården ska utformas lämplig för sitt ändamål som vistelseyta för förskolans barn. Parkområdet Blackebergsstråket ska beaktas i planarbetet.

## Bakgrund

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i Blackeberg intill Blackebergsstråket och ligger inom 500 m promenadavstånd till både Islandstorgets och Blackebergs tunnelbanestationer.

Planområdet omfattar fastigheten Hälsingen 3 och dess areal är 1461 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Marken inom fastigheten ägs av Stockholm stad. Tomträttshavare är Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), som avser att bebygga fastigheten.

## Tidigare ställningstaganden

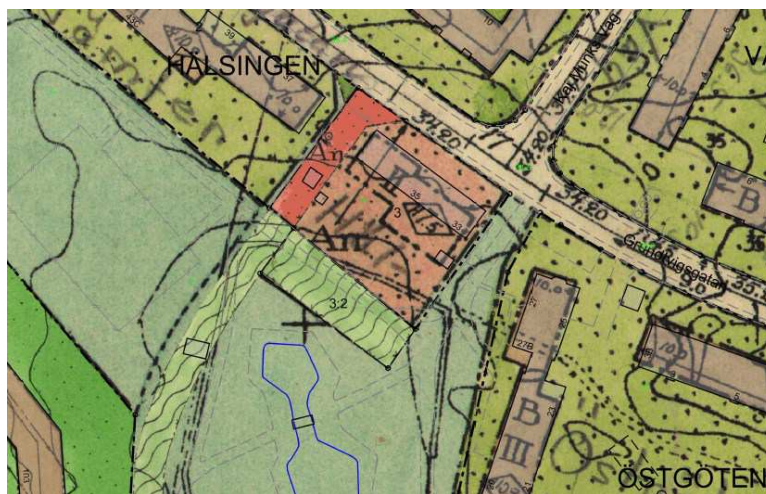
### Översiktsplan

Planens syfte stämmer överens med översiktsplanen och de stadsbyggnadsstrategier som presenteras i syfte att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm, framför allt med avseende på strategi 4: Främja en levande stadsmiljö i hela staden. Området anges som tät stadsbebyggelse samt som ett samband inom den regionala grönstrukturen.

Stockholms närförorter ska utvecklas med en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt och att den nya bebyggelsen infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan ska prioriteras.

### Gällande detaljplan

Gällande stadsplan, Pl 3600, vann laga kraft 1949-08-19 och medger barnvårdsändamål inom planområdet, vilket idag innebär förskola.



*En mosaik med gällande detaljplaner för Hälsingen 3 samt omgivande fastigheter.*

Redan 1952 ändrades stadsplanen för del av aktuellt planområde. Stadsplanen från 1949 visade en djup förskoletomt med släpp mellan park och gata på båda sidor och möjlighet till körväg genom parken. Mer plats för parkändamål behövdes och efter planändringen utgick möjligheten till parkväg och fastigheten Hälsingen 3 fick den form som den har idag.



Kvarteret Hälsingen i 1. Stadsplan från 1949 och 2. Tilläggsplan från 1952.

### Tidigare bygglov

SISAB erhöll bygglov inom fastigheten, 2013-12-12 (Dnr 2013-07817-575). Bygglovet upphävdes senare av Länsstyrelsen med motivet att avvikelserna mot gällande detaljplan var för stora. SISAB har efter det inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra en ny och större förskolebyggnad inom fastigheten.

### Rivningslov

Ett beviljat rivningslov finns för befintlig byggnad inom Hälsingen 3, 2013-05-15 (Dnr 2013-07817-575 §45).

Inom tomträtten finns en byggnad för förskoleändamål som på uppmaning av SISAB, sagts upp av Bromma stadsdelsförvaltning. SISAB har utfört en inventering av byggnaden, vilken påvisade allvarliga brister och SISAB bedömer att det inte är ekonomiskt försvarbart att iordningställa byggnaden.

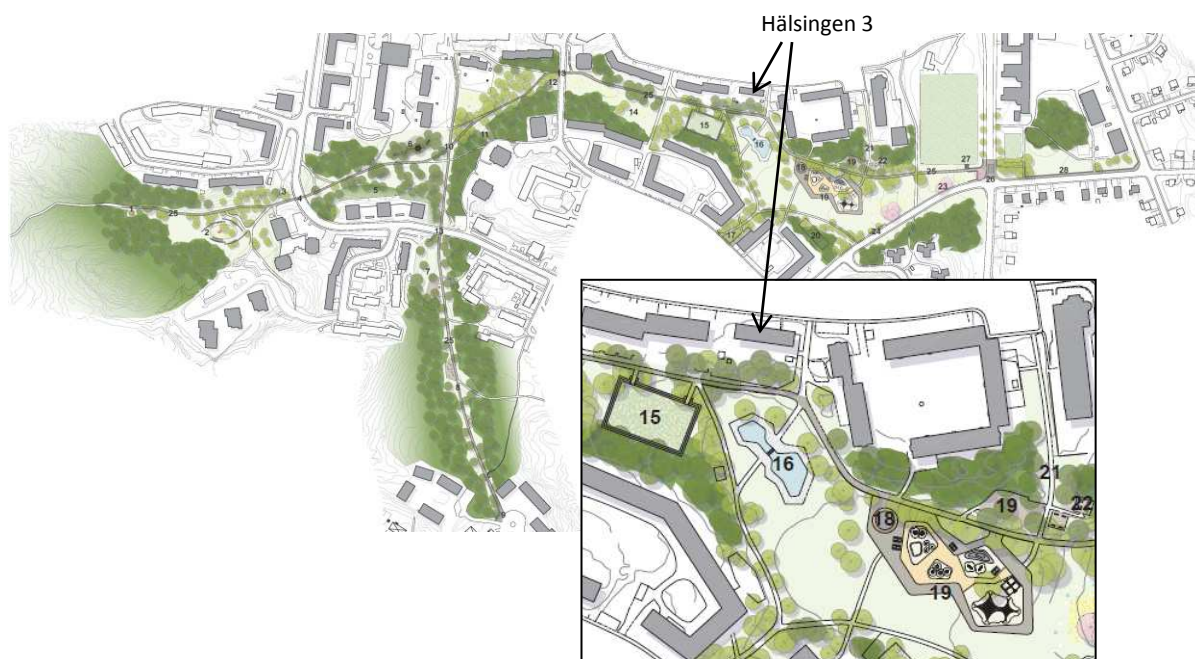
### Program för Blackebergsvägen

Programmets ambition är att knyta samman de två stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Syftet med programmet är att, i gränslandet mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby, skapa förutsättningar för ny bebyggelse, skapa nya och utveckla befintliga mötesplatser samt att stärka kopplingar (gator och grönstruktur) mellan stadsdelarna. Utvecklingen innebär stora satsningar på den offentliga miljön, bl a utveckling av parker och naturmiljöer samt ett nytt torg vid tunnelbanestationen Islandstorget. Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet 2013-10-17. Aktuellt planområde angränsar till programområdet.



### Parkprogram för Blackebergsstråket

Exploateringskontoret har tagit fram ett parkprogram för Blackebergsstråket, som är en utveckling av de förutsättningar som ges i programmet för Blackebergsvägen. Parkprogrammet lyfter framförallt fram parkstråket som ett viktigt grönstråk för rekreation. Utvecklingen innebär stora satsningar på den offentliga miljön inom Blackebergsstråket.



*En översikt och ett utsnitt ur Parkprogram för Blackebergsstråket där punkt 15 är bollplan/isbana, 16 plaskdammen och punkt 18 och 19 visar parkleken. (bild: Nyréns Arkitektkontor)*

### Kulturhistoriskt värde

Stadsdelens kulturhistoriska värde utmärker sig genom att vara en tidstypisk representant för 1950-talets tunnelbaneförstad. De landskapliga förutsättningarna har medvetet tagits till vara och resulterat i en terränganpassad stadsdel med sparad naturmark mellan husen. Karaktäristiskt för tiden består stadsdelen mestadels av lamellformade flerfamiljshus i tre våningar samt formstarka stjärnhus. Husen organiserades i så kallade grannskapsenheter där god boendestandard, social trygghet och servicefunktioner eftersträvades.

Fastigheten Hälsingen 3 är klassificerad grön av Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



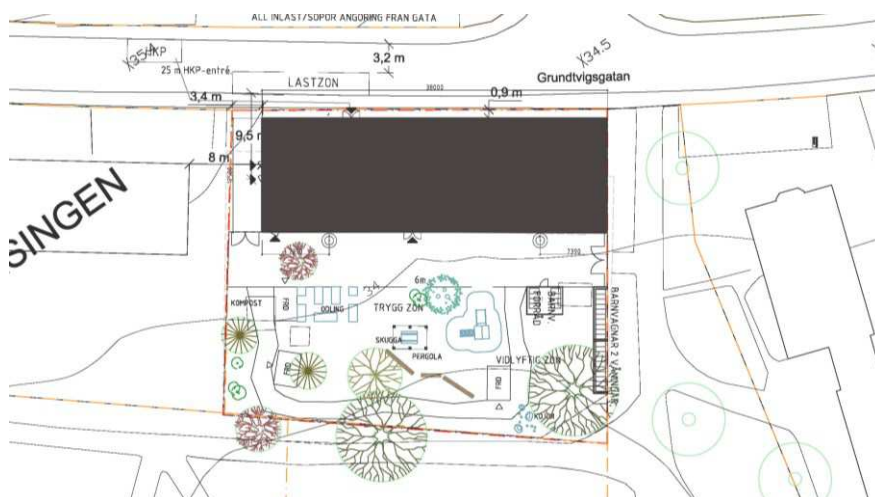
*Kulturhistorisk karta, där Hälsingen 3 visas grönklassad.*

Det kulturhistoriska värdet av daghemsbyggnader är ett viktigt inslag i stadsdelens sociala uppbyggnad och innehar därför ett samhällshistoriskt värde. Förskolan på Hälsingen 3 visar på såväl 1950-talets ambitioner vid utbyggnaden av stadsdelen, liksom på dåtida pedagogiska avsikter.

## **Planförslaget**

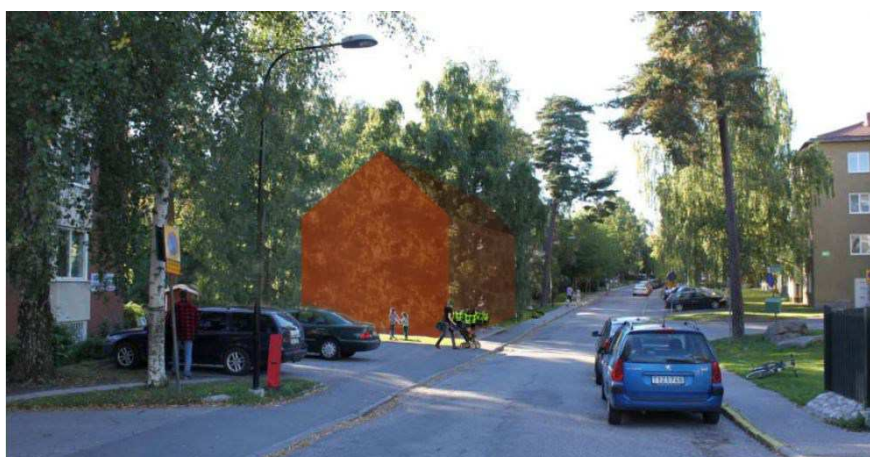
### **Placering och utformning**

Befintlig byggnad på fastigheten har tidigare innehållit två förskoleavdelningar, men huset är utdömt och kommer att rivas. Planändringen kommer att innebära att befintlig förskola ersätts med en ny, större förskola. Lämpligt antal avdelningar kommer att utredas under planprocessen, där SISAB ansöker om fem avdelningar för 90-100 barn. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen.



*Situationsplan som visar ett tidigt förslag på utbyggnad av ny förskola.  
(bild Aperto arkitekter)*

Lämplig placering och utformning av ny bebyggelse ska studeras vidare under planarbetet. Då tomten har begränsad yta förslås inledningsvis att byggnaden tillåts uppföras i två våningar, för att inte ta upp allt för stor yta av förskolegården.



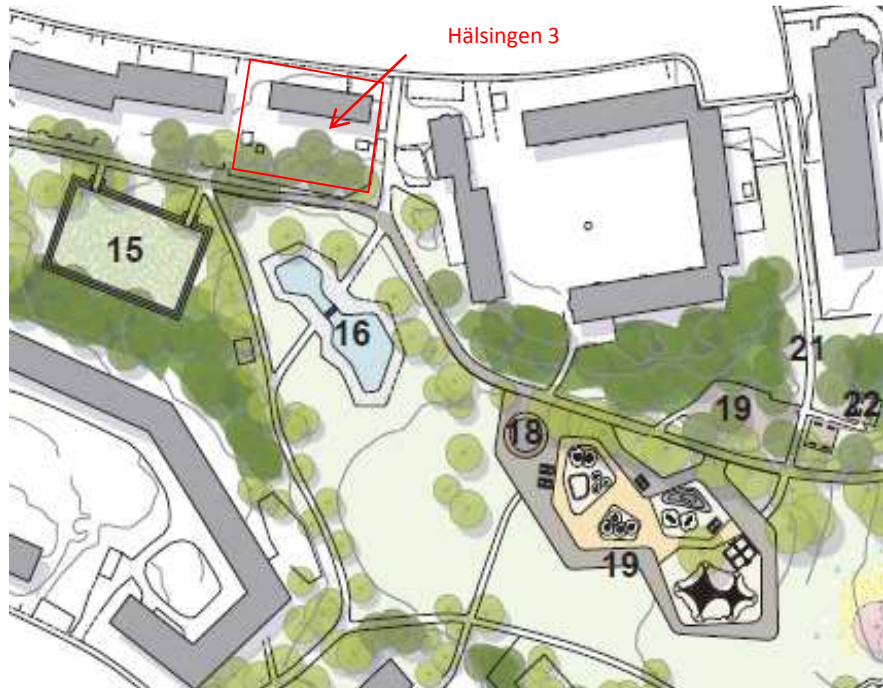
*Fotomontage som visar ett tidigt uppslag till ny förskola i en vy längs Grundtvigsgatan. (bild Aperto arkitekter)*

## Förskolegård

Fastigheten Hälsingen 3 är drygt 1450 m<sup>2</sup>. Tidiga skisser visar att en ny byggnad innehållande fem förskoleavdelningar i två våningar tillsammans med nödvändiga förrådsbyggnader och ytor för leveranser, skulle uppta ca 600 m<sup>2</sup> markyta. Det ger ca 850 m<sup>2</sup> gårdsyta, vilket innebär knappt 10 m<sup>2</sup>/ barn. Eftersom gårdsytan är begränsad är det viktigt att förskolegården utformas omsorgsfullt och kvalitativt, t ex genom indelning i zoner. Fastigheten gränsar direkt till parken Blackebergsstråket, där staden i enlighet med program och parkprogram planerar stora satsningar på den offentliga miljön. Närhet till parken är positiv då gårdsytan är begränsad.



Konsekvenser av en eventuell utvidgning av fastigheten Hälsingen 3 med parkmark ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Barnperspektivet bör studeras särskilt, då både parkmiljön och förskoleverksamheten är viktiga för barns vistelse och lek.



*Ett utsnitt ur Parkprogram för Blackebergstråket där punkt 15 är bollplan/isbana, 16 plaskdammen. (bild: Nyréns Arkitektkontor)*

### Trafik

Tidig kommunikation med stadens trafikkontor ger klartecken för angöring för leveranser till verksamheten samt möjlighet att anordna tillgänglig handikappsangöring från Grundtvigsgatan. Det är även möjligt att korttidsreglera några befintliga bilparkeringsplatser längs Grundtvigsgatan för besökande till verksamheten.



Angöring till fastigheten kv Östgötens garage ska utredas under planarbetet, vilket innebär att planområdet kan komma att utökas.



*Vyn visar planområdet från sydväst, markerad med vit streckad linje samt dess omgivande gator.*

## Planförslagets konsekvenser

### Miljö och hälsa

Miljöförvaltningen pekar ut att lekyta per barn utgör den viktigaste miljö-och hälsofrågan att ta hänsyn till i detaljplaneringen.

Planförslaget innebär att antalet avdelningar kommer att öka och därmed antalet barn. I planhandlingarna ska det framgå vilka ytor som finns tillgängliga för förskolegård av tillräcklig storlek och kvalitet.

### Buller

Runt den nuvarande förskolan är ljudnivån på vistelseytorna under 40dB(A) ekvivalent ljudnivå.

### Naturmark och rekreation

Planområdet ligger i utkanten av ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Exploateringen bör vara aktsam om planområdets större tallar och ekar.

Planområdet gränsar till parkområdet Blackebergsstråket. En eventuell utvidgning av fastigheten Hälsingen 3 på bekostnad av parkmark kan ge konsekvenser för användning av den allmänna parken samt gång- och cykelflöden i parken.

#### Barnkonsekvenser

Ny bebyggelse för förskoleverksamhet kommer att förläggas inom befintlig tomt för förskoleverksamhet. Att fler förskoleplatser kan erbjudas är positivt ur ett barnperspektiv. En eventuell utvidgning av förskolans tomt är positiv för förskoleverksamheten men skulle inverka negativt på parkstråket med gång- och cykelstråket.

#### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 19 – 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kväveoxid är 18 – 24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation inte kommer att överskrida miljökvalitetsnormerna.

#### Vatten

Området ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde och här gäller skyddsföreskrifter vattenförorening för att långsiktigt kunna garantera dricksvatten med hög kvalitet. Skyddsföreskrifterna ska beaktas vid t.ex. dagvattenhantering m.m.

#### Dagvatten och översvämningar

En dagvattenutredning bör göras som redovisar hur dagvatten från planområdet ska omhändertas.

Åtgärder för att förebygga negativa effekter av framtida klimatförändringar med ökad nederbörd bör också ingå i utredningen. Exempel på skyddsåtgärder är fördröjningsåtgärder för dagvatten, gröna tak, höjdsättning av mark och byggnader p.g.a. översvämningsrisk, vegetation som utjämnar temperaturvariationer och solavskärmning i bebyggelse.

#### Energi

I *Stockholms miljöprogram 2012-2015* (Antagen av Kommunfullmäktige 30 januari 2012), finns målet att alla nyproducerade byggnader på av staden markanvisad fastighet ska klara en energianvändning om högst 55 kWh/m<sup>2</sup>.

### Markföreningar

Inga kända markföreningar finns inom planområdet.

### Transporter

Gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras före biltrafik. I planhandlingarna bör planområdets koppling till angränsande cykelvägnät redovisas samt antalet cykelparkeringsplatser. Arbetsplatsens behov av cykelparkeringar ska lösas inom tomtmark. Varumottagning bör förläggas skilt från barnens angöring.

### Behovsbedömning

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

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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.

### Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras fastighetsägaren varför planavtal ska tecknas med SISAB.

### Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och kontoret föreslår att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

### Tidplan

Start-PM	februari 2016
Samråd	juni 2016
Granskning	december 2016
Antagande	mars 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Behovet av förskoleplatser i Blackeberg är stort och stadsbyggnadskontoret ställer sig därför positivt till en planändring för att möjliggöra uppförandet av en ny, större förskola på fastigheten Hälsingen 3.

Förskoleverksamhetens storlek i relation till förskolegårdens storlek ska studeras under planarbetet, liksom gårdsutformningen. En trädinmätning av planområdets tallar och ekar ska tas fram. Övriga strategiska frågorna som behöver studeras vidare är förskolebyggnadens volym och placering inom planområdet. Utformningen av den nya byggnaden ska, med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, vara av god arkitektonisk kvalitet.

Vidare behövs en dagvattenutredning tas fram. Trafikfrågorna ska studeras vidare, bland annat angöringen till grannkvarteret Östgöten samt dess påverkan på den befintliga gång- och cykelvägen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT