

Handläggare
Torbjörn Johansson
Telefon 08-508 27 352**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av kv. Blågull 1 i Hässelby Villastad i stadsdelen Bromma (förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra byggrätt för en förskola i två plan med sex till åtta avdelningar samt en utökning av förskolegården. Gångbanan längs fastigheten föreslås breddas och rätas ut för att göras säker och tillgänglig.

Marken inom fastigheten ägs av Stockholm stad. Tomträttshavare och byggherre är Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). På fastigheten har tidigare funnits en förskola i ett plan, med två avdelningar, som har brunnit ner.

Markanvisning för förskola inom fastigheten Blågull 1, del av fastigheten Hässelby Villastad 10:13 samt del av Grimsta 1:2 i Hässelby Villastad, har anvisats till SISAB av exploateringsnämnden 2015-12-10.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är positivt att en större förskola kan uppföras för att tillgodose områdes behov av förskoleplatser.

Kontoret bedömer platsen lämplig för förskola och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4

Box 8314



Orienteringskarta som visar planområdet markerat med streckad linje.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bygg rätt för en ny, större förskola inom fastigheten Blågull 1 i Hasselby Villastad. En större förskola ska tillgodose områdets behov och en ny förskolegård ska utformas lämplig för sitt ändamål som vistelseyta för förskolans barn. Föreslagen utökning av förskoletomten sker på parkmark och ska studeras inom planarbetet.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet föreslås omfatta fastigheten Blågull 1 (2400 m²) och del av kringliggande parkmark (1300 m²). Området ligger i Hasselby Villastad och är beläget ca en km från Hasselby torg och tunnelbanestation Hasselby gård. Befintlig förskola har brunnit ner och behöver ersättas samt utökas för att tillgodose områdets behov.

Markägoförhållanden

Marken inom fastigheten ägs av Stockholm stad. Tomträttshavare är Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Markanvisning för förskola inom fastigheten Blågull 1, del av fastigheten Hasselby Villastad 10:13 samt del av Grimsta 1:2 i Hasselby Villastad, har anvisats till SISAB av exploateringsnämnden 2015-12-10.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området anges som gles stadsbebyggelse i översiktsplanen. Detaljplanens syfte överensstämmer 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.*

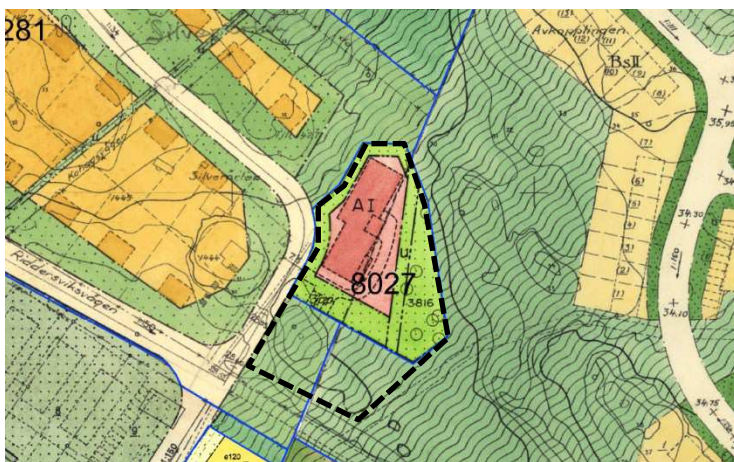


Snedbild med planområdet markerat.

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 detaljplan för fastigheten Blågull 1 är Pl 8027 från 1980, som ger byggrätt för en barnstuga. Norr och söder om planområdet anger detaljplanerna Pl 5281 och Pl 4475 park, allmän plats.



En mosaik av gällande planer med planområdet markerat.

Kulturhistoriskt värde

Planområdet är beläget inom stadsdelen Hässelby Villastad, som inte är klassificerat av Stockholms stadsmuseum. Området Hässelby gård, strax öster om planområdet, är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Den närmast belägna bebyggelsen inom Hässelby Gård är klassificerad som gul av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

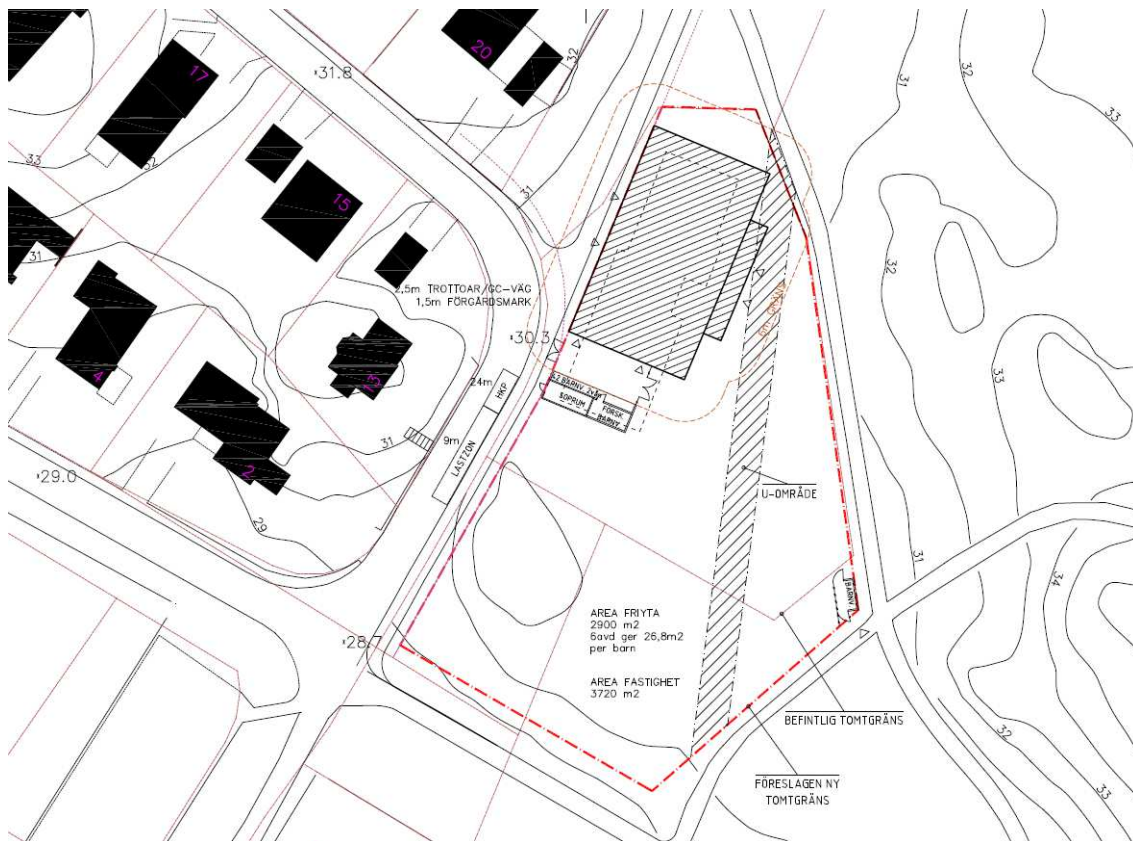


En bild som visar kulturhistorisk klassificering, planområdet markerat.

I dag utmärks bebyggelsen kring det aktuella planområdet av en lågmäld villabebyggelse omgiven av mycket grönska. Övervägande del är enplans och 1,5-plansvillor samt enstaka tvåvåningsvillor. Husen ligger regelbundet placerade längs gatorna, indragna från tomtlivet. Blågull 1 ligger i fonden av kvarteren Kungsljuset och Silverörten inom ett parkområde.

Planförslaget

SISAB avser att uppföra en förskola med sex till åtta avdelningar av modell *Framtidens förskola*, som är ett koncept för förskolor som SISAB har tagit fram dimensionerad för 20 barn per avdelning. Det är mycket angeläget att planera för en större förskola inom området, då efterfrågan på förskoleplatser är stort.



En skiss på förslag till disposition (med en byggnad som rymmer sex förskoleavdelningar) samt utökning av fastigheten.

Byggnaden för en sexavdelnings förskola är 32 meter lång (alternativt 42 meter för en förskola med åtta avdelningar) och 18 meter bred plus tillkommande utrymningstrapphus med loftgång som förbinder övre planets utrymningsdörrar, som i aktuellt förslag planeras mot gården. Framtidens förskola kan byggas med pulpettak eller sadeltak, vilket ger en totalhöjd på 9,8 eller 10,1 meter. Gestaltningen av byggnaden kommer att studeras under planprocessen.

Placering och utformning

Byggnaden föreslås placeras på tomtens norra del, för att möjliggöra en så sammanhållen yta för lek som möjligt. Byggnaden ligger i fonden av gatan, vilket är ett stadsbyggnadsmotiv som påminner om tidigare förskolas placering på tomten.

Förrådsbyggnad innehållandes miljörum föreslås placeras mot gatan. Inom förskolegården kommer även att ges byggrätt till några förrådsbyggnader för förvaring av lekutrustning mm.

Förskolegård

Förskolan planeras för ett större antal barn jämfört med den verksamhet som funnits inom kvarteret Blågull tidigare. Förskolegården föreslås därför utökas, för att få goda förutsättningar att bli en bra utemiljö. Föreslagen skiss för planområdet visar en utökning av fastigheten med 1300 m² vilket ger en storlek på 2700-2900 m² friyta inom förskolegården. En förskola för sex avdelningar får ca 27 m² friyta per barn, en förskola för åtta avdelningar skulle få ca 19 m² friyta per barn.

Trafik

Tillfart till förskolan sker från Kaprifolvägen eller från gång- och cykelvägar i parken kring fastigheten.

Trottoaren förbi fastigheten föreslås breddas för att bli trafiksäker och tillgänglig då mängden barn och vuxna som rör sig kommer att öka. Vidare föreslås gångvägen norrut in i parkstråket/skogen rätas ut för att göra förskolans plats längs gatan tydlig och ordnad.

Tillgänglighet för rörelsehindrade säkerställs genom anordnande av handikappsparkeringsplats på gatan, med kortare avstånd än 25 meter till entré. Närmare placering av hkp-plats än så hindras av trafiksäkerhetsskäl då gatan svänger.

Parkering för besökande med bil hänvisas till gatan eller den större allmänna parkering som är belägen ca 30 meter från planområdet.

Planförslagets konsekvenser

Buller

Bullernivåerna är låga och överstiger inte 45 dBA ekvivalent ljudnivå någonstans inom planområdet. Det behövs därför ingen bullerutredning.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Föreslagen byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Naturmark och rekreation

Då det tidigare funnits en förskola på platsen bedöms en återetablering vara lämplig.

Planområdet ligger inom ESBO och är klassat som en viktig livsmiljö för skyddsvärda arter och som spridningszon. Området ingår även i ett kärnområde för ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Det är viktigt att utformningen av skola och gård sker med hänsyn till de naturvärden som finns.

En översiktlig bedömning av naturvärden (Ekologigruppen, 2016) har tagits fram och ska kompletteras innan samråd av detaljplan. En komplettering av utredningen ska visa föreslagen bebyggelses påverkan på naturvärden. Om det visar sig att påverkan är negativ, ska kompensationsåtgärder föreslås.

Barnkonsekvenser

Fler barn (och vuxna) kommer att röra sig till och från verksamheten. En breddning av trottoaren längs Kaprifolvägen bedöms vara positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt och för tillgängligheten till förskolan och parken.

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 och bedöms inledningsvis inte inverka negativt på parkmarken med gång- och cykelstråk.

Kulturmiljö

Kontoret bedömer att planförslaget inte kommer att påverka områdets kulturmiljö negativt, förutsatt att den nya byggnaden gestaltas väl och passas in i området, då den är belägen i fonden av en gatusträckning med intilliggande låg bebyggelse. Det bör läggas stor vikt på byggnadens gestaltning och materialval.

Vatten

Planområdet ingår i Mälarens tillrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Miljö kvalitetsnormen för den ekologiska statusen är idag god, medan god kemisk status ej uppnås. God status för tributyltennföreningar ska uppnås till år 2021.

En PM om dagvatten kommer att tas fram. Underlaget ska redovisa planförslagets avrinning jämfört med tidigare bebyggelses. Hur dagvattnet från området planeras omhändertas samt hur exploateringen av området inte förorenar Mälaren ska redovisas. Åtgärder för att förebygga negativa effekter av framtida klimatförändringar med ökad nederbörd bör också ingå.

Klimat och energi

Planarbetet kan ge förutsättningar för energieffektiva byggnader och installation av alternativa energikällor. Förutsättningar för alternativa energikällor kan ges genom att byggnader lokaliseras och tak vinklas så att de blir lämpliga för installation av solceller och solfångare.

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns inom planområdet, men då det brunnit på platsen kan det vara befogat att undersöka om branden orsakat föreningar.

Transporter

Ett viktigt styrmedel för att minska utsläppen av koldioxid är att prioritera gång, cykel och kollektivtrafik framför biltrafik. I planhandlingarna ska planområdets koppling till angränsande cykelvägnät redovisas och antalet cykelparkeringsplatser redovisas på motsvarande sätt som för bilparkeringsplatser.

Byggtiden

Byggnationen kommer att ske i nära anslutning till befintliga bostäder och det finns därför en risk att de boende kan uppleva byggarbetena som störande. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden. Staden betonar vikten av att exploatören jobbar aktivt med information till närboende för att förebygga störningar och klagomål.

Geologi

En del av marken inom föreslaget planområde utgörs av lera. Vid byggnation på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontoret har tecknat planavtal med SISAB.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas och att planen genomförs med standardförfarande. En särskild behovsbedömning angående planens eventuella betydande miljöpåverkan, behöver inte göras eftersom det ingår i den inledande bedömningen av att planprocessen kan ske med standardförfarande.

Nästa tillfälle som ärendet föreslås redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid antagandet av detaljplanen. 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

Tidplanen är preliminär och kan under planprocessens gång ändras:

Start-PM juni 2016
Samråd november 2016
Granskning mars 2017
Antagande juni 2017

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Behovet av förskoleplatser i Hässelby Villastad är stort och stadsbyggnadskontoret ställer sig därför positivt till en planändring för att möjliggöra uppförandet av en ny, större förskola på fastigheten Blågull 1.

Platsen bedöms lämplig, då det tidigare funnits en förskola på samma plats. Förskolegården behöver utökas för att vara lämplig för det större antalet barn. En utökning på parkmark bedöms möjlig.

Strategiska frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är;

- volym och placering av ny förskolebyggnad
- gestaltning av ny bebyggelse
- utformning av förskolegård
- föreslagen bebyggelses påverkan på naturvärden och eventuella kompensationsåtgärder
- PM om dagvatten
- PM om barnkonsekvenser

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT