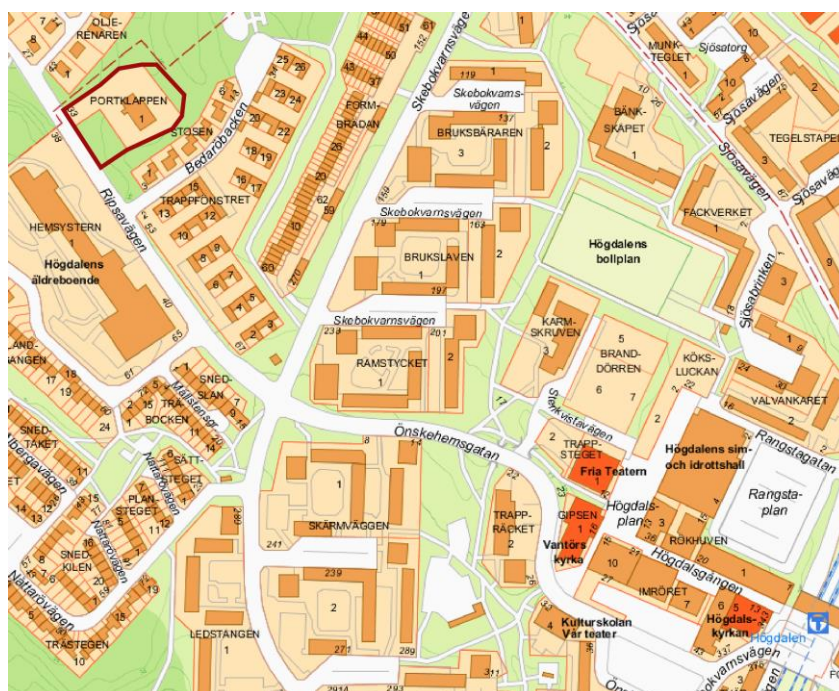


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Portklappen 1 mm i stadsdelen Högdalen (utökning av förskola), Dp 2015-01164



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Längs Ripsavägen, på gränsen mellan Högdalen och Örby, ligger förskolan Skogsbacken vars verksamhet behöver utökas till förmån för fler förskoleplatser. Detaljplanen innefattar därför en tillkommande byggrätt för förskola samt utökad kvartersmark som möjliggör för en större fastighet.

Den nya bebyggelsens placering och utformning har studerats i relation till omgivande grönstråk, natur- och terrängförhållanden samt den omgivande bebyggelsens värden, och möjliggör även i fortsättningen tillgång till Örbystråket och förbipassage på skogsstig väster om planområdet. För att värna om skyddsvärd ekbacke och övriga träd inom planområdet har en trädinventering tagits fram för att bl.a. kartlägga trädens art, placering och status.

Planen syftar till att möjliggöra en långsiktig utökning av förskolan Skogsbacken inom fastigheten Portklappen 1 genom en utökning av förskolefastigheten och en ny byggrätt för en tillkommande förskolebyggnad. Ny och befintlig byggnad föreslås kopplas samman med en upphöjd glasad förbindelsegång vilket ger tillgänglighet till båda byggnaderna samt möjliggör för en samlad förskoleverksamhet

Utökningen av förskolegården tar befintlig parkmark i anspråk till förmån. Då den ianspråktaga parkmarken och befintlig gård består av naturmark med uppvuxna träd och en vacker ekbacke, innehåller planen bestämmelser om markens anordnande som är utformade för att ge extra skydd åt ekbeståndet och övrig naturmark.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

## Tidplan

Samråd: september - oktober 2013  
(skedde inom dp-ärende 2010-03518)  
Granskning: 23 maj – 20 juni 2018  
Antagande: fjärde kvartalet 2018

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Befintlig bebyggelse .....	7
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden .....	12
Stadsbild .....	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	13
Offentlig service .....	14
Kommersiell service .....	14
Gator och trafik .....	14
Tekniska anläggningar .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>17</b>
Ny bebyggelse.....	17
Gård.....	21
Gator och trafik .....	22
Teknisk försörjning .....	23
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>24</b>
Behovsbedömning .....	24
Barnkonsekvenser .....	24
Naturmiljö .....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	25
Stadsbild/ kulturhistorisk värdefull miljö.....	25
Störningar .....	26
<b>Tidplan .....</b>	<b>27</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>27</b>
Organisatoriska frågor .....	27
Verkan på befintliga planer .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor.....	29
Tekniska frågor .....	30
Genomförandetid .....	30
Bilaga 1. Konsekvenser befintliga träd .....	31
Bilaga 2. Solstudie .....	32

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under samråd och granskning:

- *Landskapsanalys (WSP oktober, 2010)*
- *Barnkonsekvensanalys (WSP oktober, 2010)*
- *Trädinventering (2018-02-19)*
- *Dagvattenutredning (2018-03-27)*
- *Trafikbullerutredning (Akustikmiljö, 2018-04-04)*

### Medverkande

Planen är framtagen av Tengbomgruppen, på uppdrag av stadsbyggnadskontoret genom Tony Andersson. Tjänstemän från exploateringskontoret har också medverkat, bl.a. Christopher Pleym.

### Upplysning

Detaljplaneförslaget ingick under samrådet i detaljplan 2010-03518, som utöver förskola även omfattade bostadsbebyggelse. Då det återstod frågor för förskolan att bearbeta inför granskning togs beslut om att dela upp planen i två detaljplaner – en detaljplan för förskolan och en detaljplan för bostadsbebyggelsen. Detaljplanen för bostadsbebyggelsen benämns Dp 2010-03518 del av fastigheten Örby 4:1 medan förskolan benämns Dp 2015-01164 Portklappen 1 m.m.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att möjliggöra en långsiktig utökning av förskolan Skogsbacken inom fastigheten Portklappen 1 genom en utökning av förskolefastigheten.

Avsikten är att göra det möjligt att utöka befintlig förskoleverksamhet från 4 avdelningar till 10 avdelningar. Planen innehåller därför en byggrätt för en tillkommande förskolebyggnad som placeras närmare Ripsavägen. Den nya byggnaden ska anpassas till terrängen och dess upplevda volym och höjd ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar vilket regleras med utformningsbestämmelse. Ny och befintlig byggnad föreslås kopplas samman med en upphöjd glasad förbindelsegång vilket ger tillgänglighet till båda byggnaderna samt möjliggör för en samlad förskoleverksamhet. I planen regleras glasgångens höjd och bredd med utformningsbestämmelse för att minska påverkan på förskolegården. Befintlig förskolebyggnad har ett kulturhistoriskt värde och är grönklassad av Stadsmuseet, varför planen med varsamhetsbestämmelse reglerar att byggnadens exteriöra karaktär ska beaktas och tillvaratas.

Befintlig parkmark tas i anspråk till förmån för en större förskolegård som förläggs inom kvartersmark. Då den ianspråktagna parkmarken och befintlig gård består av naturmark med uppvuxna träd och vacker ekbacke, innehåller planen bestämmelser om markens anordnande som är utformade för att ge extra skydd åt ekbeståndet och övrig naturmark.

### **Plandata**

#### **Läge, areal, markägoförhållanden**

Planområdet är beläget längs med Ripsavägen intill gatukorsningen Bedaröbacken inom stadsdelen Högdalen. Det aktuella planområdet utgörs av fastigheten Portklappen 1 och del av Örby 4:1. Planområdet är totalt cirka 5500 m<sup>2</sup> stort. Fastigheten Portklappen 1 och Örby 4:1 ägs idag av Stockholms stad. Portklappen 1 upplåts med tomträtt till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB.

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Regionplan**

Planområdet ligger inom ett i RUFS 2050 (utställningsförslag) utpekade strategiskt utvecklingsläge, vilket innebär en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Utpekade lägen är kommuncentra, noder i stornätet och områden med stor befolkning och stort behov av förbättrad tillgänglighet. De områden som har pekats ut ligger inom 1200 meter från stationer och bussterminaler, vilket innebär att människor kan nå kollektivtrafiknoden med matarbuss, på cykel eller till fots.

### **Översiktsplan**

I Översiktsplan (19 februari 2018) för Stockholms stad anges Högdalen som ett stadsutvecklingsområde där dagens befintliga stadsdelar kan förtätas. Det är ett område som kan kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum. Örby tillskrivs som ett område med glesare stadsbebyggelse med grön karaktär med uppvuxen vegetation.

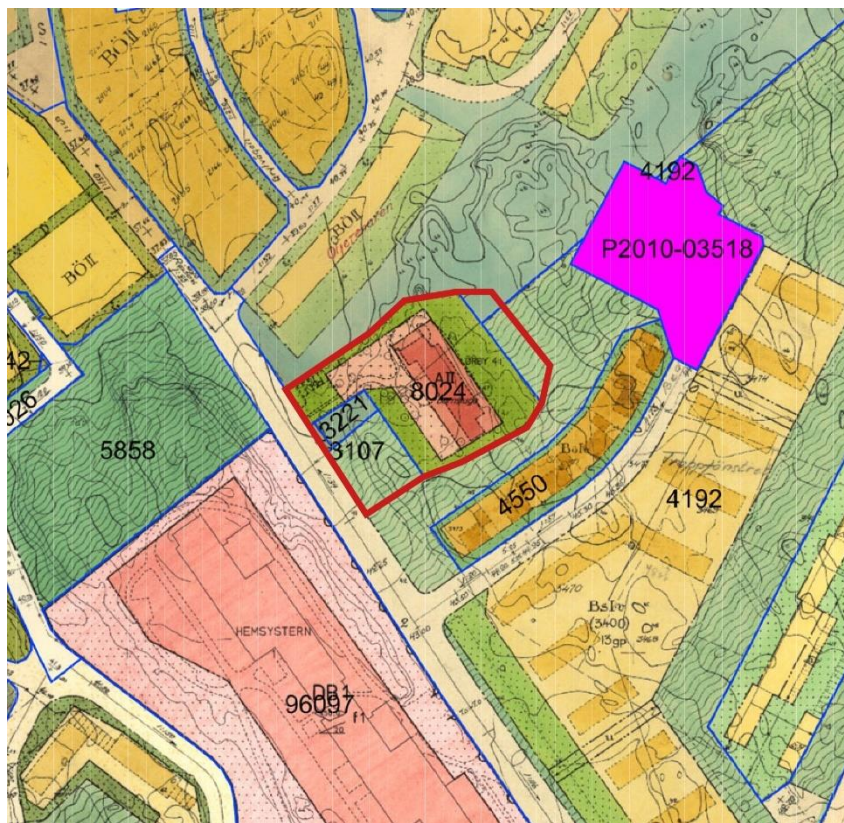
### **Detaljplan**

Gällande stadsplaner som innefattar förskolan och dess utökning gäller stadsplan Pl 8024 vilken anger allmänt ändamål, samt del av Pl 3221 och PL3107 som båda anger parkmark och fastställdes 1947 respektive 1945.

### **Pågående planering i närområdet**

Nordväst om planområdet har detaljplanen för del av Örby 4:1, som syftar till att uppföra 14 radhus, vunnit laga kraft (den här plan tillhörde den planen fram till och med samråd).

I Högdalens centrum pågår ett planarbete som syftar att komplettera centrum med ca 150 bostäder.



*Gällande planer. Planområdet är inringat i rött. Område markerat lila/rosa (P2010-03518) avser bostadsbebyggelse och hörde under samrådet ihop med denna detaljplan (Dp 2015-01164).*

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

#### Förskolan Skogsbacken

Inom fastigheten Portklappen 1 finns en befintlig förskola som är uppförd i våningar med totalt fyra avdelningar vars verksamhet behöver utökas. Byggnaden är belägen uppe på en höjd och är av kulturhistoriskt värde (se Kulturhistoriskt värdefull miljö, s.13 samt bild på följande sida).

### Natur

#### Örbystråket

Örbystråket är ett ca 1 km långt naturmarksområde placerat på en höjdplatå och som sträcker sig genom en större del av Örby. Landmärket Utkiksberget är områdets högsta punkt, en attraktiv målpunkt i stadsdelen med utsikt över Stockholm. I norr domineras stråket av hållar medan övriga delar är en blandning av berg i dagen, flyttblock och några flacka gräsbevuxna partier.





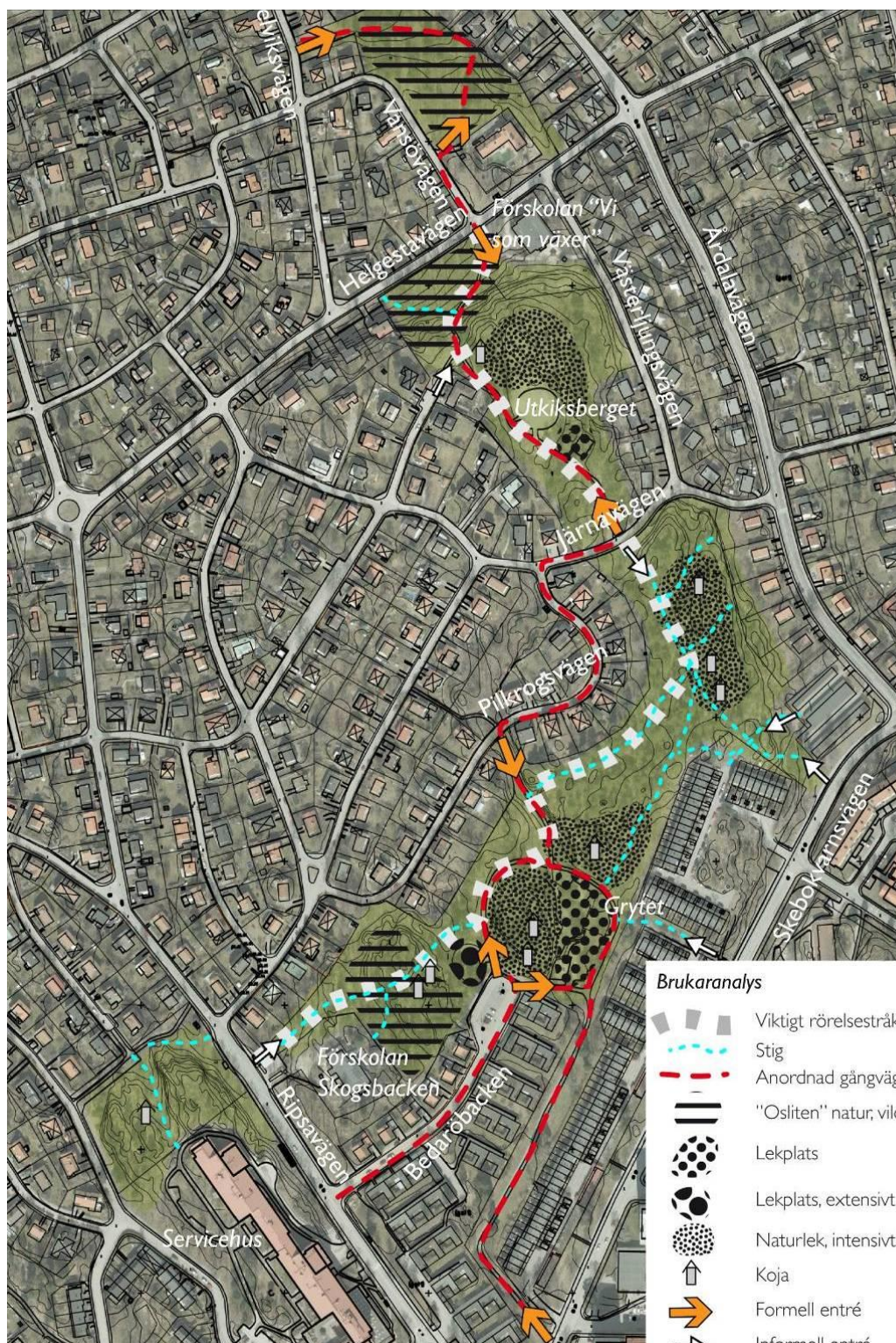
*Befintlig förskolebyggnad omgiven av kuperad natur. Angöringssituation i förgrunden.*

Örbystråket är kringbyggt av villabebyggelse med få allmänna entréer in till grönområdet, varför naturmarken inte är särskilt påtaglig utifrån. Det erbjuder en känsla av skog och rofullhet trots områdets ringa bredd. Till detta bidrar frånvaron av trafikbuller, samt kuperad terräng och tät skog som avskärmar intilliggande bebyggelse. Den variationsrika topografin och täta växtligheten innehåller många små rum och gläntor som skapar spänning och äventyrlust för barn. Närheten till bostadsbebyggelsen bidrar till att parken allmänt upplevs som trygg.



*Skogskänsla i Örbystråket (Källa: Landskapsanalys Örbystråket, WSP, 2010).*





Örbystråket, brukaranalys (Källa: Landskapsanalys Örbystråket, WSP 2010. Sedan analysen och kartan gjordes har bebyggelse tillkommit vid Vansövägen och Helgestavägen.



I tre av stadens strategiska dokument, *Stockholms grönkarta* (2004), *sociotopkartan* och *parkplan för Vantör*, utgör Örbystråket värdefull naturmiljö och friyta för utevistelse och fritidsliv med gröna oaser, ytor med ro, naturlek och lek. Stråket vid Grytet och Utkiksberget anges vara ”en skog att ströva i”. Örbystråkets funktion som spridningskorridor är begränsad då det inte har några direkta kopplingar till andra grönområden. I landskapsanalysen bedöms inte några biotoper eller arter av särskilt intresse finnas i området.

Nordöst om planområdet ligger Grytet, en nyligen upprustad naturlek med lekredskap inpassade i terrängen. Grytet erbjuder möjlighet till både ordnad lek i lekpark och naturlek vilket är attraktivt och unikt i stadsdelen enligt den barnkonsekvensanalys som genomförts.



Platser i Örbystråket som barn besöker, redovisade i barnkonsekvensanalysen. Föreslaget nytt småhusområde markerat med röd cirkel.



Grytets lekplats.

Grytet och Örbystråket är av stor betydelse för barnen i närliggande förskolor och skolor men platserna besöks enligt barnkonsekvensanalysen främst under skoltid. Kvaliteterna knutna till Grytet är främst kombinationen av både ordnad lek och direkt närhet till variationsrik natur.

### Förskolegård

Förskolan Skogsbacken är placerad i södra delen av Örbystråket intill Ripsavägen och har en relativt stor gård med mycket inslag av skog. Gården har både plana gräsbevuxna ytor och kuperad naturmark med berg i dagen, där den norra delen av gården består av starkt kuperad naturmark. På gården finns flera höga träd, både löv- och barrträd som ger skugga och karaktär åt gården. Tomten har nära visuell kontakt med omkringliggande grönområde men saknar en direkt koppling från tomten till grönstråket. Parkområdet mellan tomten och Ripsavägen består av ett skogsparti på en höjd där den sydöstra delen har berg i dagen. Området har flera höga vackra ekar. Förskolan har även annekterat del av som parkmark planlagt område vid Ripsavägen, för att underlätta tillgängligheten till förskolebyggnaden som ligger långt in och högt upp på tomten.



*Bevarandevärd ekbacke närmast Ripsavägen. Vy från norr.*



*Förskolan Skogsbacken vid Ripsavägen (Källa: Fördjupningsstudie Max Arkitekter).*

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

En enklare genomgång av de geotekniska förhållandena har gjorts på platsen. Marken inom skogsområdet utgörs överst av ett humushaltigt ytlager som underlagras av en siltig morän på berg. Berget går i dagen i väster. Området gränsar i nordost mot ett bergparti. Berget inom skogsmarken ligger ytnära med ett maximalt djup på cirka 1 meter.

### Markradon

Risk för markradon ska utredas inför byggnation.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom delavrinningsområde för ytvattenförekomsten Magelungen (SE 657041-163174). Enligt VISS, april 2018, har Magelungen otillfredsställande status och uppnår god ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027.

### Dagvatten

Recipient för dagvatten är Magelungen. Befintlig dagvattenledning tar idag hand om takvattnet från befintlig förskolebyggnad.

## Stadsbild

Planområdet ligger vid gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Örby. Örby består av en varierande bebyggelse med främst villor. Örbys villasamhälle skiljer sig från övriga Vantör i och



med dess kontinuerliga villakvarter med fåtalet kvartersparker. Genom stadsdelen i sydost sträcker sig naturstråket Örbystråket.

Högdalens centrum invigdes 1959 och utgör en målpunkt för hela Vantör med sin kommersiella service, badhus, sporthall m.m. Bebyggelsen i Högdalen består till största del av tidstypiska lamellhus i tre våningar och höga punkthus. I den västra delen av Högdalen, intill planområdet ligger kvarter med radhus och några småhus.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

Förskolan Skogsbacken inom fastigheten Portklappen 1 längs Ripsavägen är grönklassad av Stockholms stadsmuseum vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk, historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Förskolan från 1980-talet anses ha ett samhällshistoriskt värde och en utformning som skiljer den från andra förskolebyggnader från samma tid.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Grönklassning utgör den mellersta av totalt tre klassificeringsnivåer där blå är högre och gul lägre. (Källa: Stockholms stadsmuseum).



## Offentlig service

### Skola och förskola

Förskolan Skogsbacken som idag innefattar fyra avdelningar ligger inom planområdet. Inom ett relativt nära avstånd från området finns flera förskolor samt ett antal kommunala skolor. Enligt stadsdelsförvaltningen föreligger ett behov av flera förskoleplatser i området. På andra sidan Ripsavägen (nr 44) ca 100 meter från planområdet finns en förskola med sex avdelningar. Bäckahagens skola åk F-9 ligger ca 600 meter nordöst om planområdet och Örbyskolan åk F-6 ligger ca 1 km nordväst om planområdet.

### Sjuk- och äldrevard

Närmaste vårdcentral finns i Högdalen ca 600 meter öster om planområdet. Längs Ripsavägen i nära anslutning till planområdet ligger Högdalens vård- och omsorgsboende.

## Kommersiell service

Vid Högdalens tunnelbanestation ca 800 meter från planområdet finns service såsom livsmedelsbutik, klädbutiker, bank, apotek, bibliotek etc.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet angörs från Ripsavägen - en bussgata med trottoarer på båda sidor. Gatan är relativt rak och bred samt saknar bebyggelse mot gatan vid planområdet vilket resulterar i att bilar kör relativt fort.



*Ripsavägen, vy från söder.*

### Gång- och cykeltrafik

I utkanten av stadsdelen finns cykelbanor utmed de större vägarna, Örbyleden, Magelungsvägen och gamla Huddingevägen. Genom Högdalen centrum går en av söderorts huvudstråk för cykeltrafik. Inom Örby och vid planområdet hänvisas cyklister till körbanan.

### Kollektivtrafik

Avståndet till Högdalens tunnelbanestation är ca 800 meter och längs den närbelägna Ripsavägen finns busstrafik mot Högdalen och Älvsjö. Busshållplats finns i direkt anslutning till förskolan längs Ripsavägen (se bild ovan).

### Varutransporter

Idag sker varutransporter till förskolan via Ripsavägen inom samma yta som används för angöring av barn och föräldrar. Angöring för transporter kräver backning för att nå förskolegårdens grind. Utrymme för vändplan eller parkeringsficka finns inte inom nuvarande fastighet.



*Befintlig angöringssituation.*

### Tekniska anläggningar

Teknisk försörjning av vatten, avlopp, gas, dagvatten, el och tele finns i anslutning till planområdet. Fjärrvärme finns inte i koppling till planområdet.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

Trafiken längs Ripsavägen ger upphov till buller inom förskoletomten Portklappen 1. En trafikbullerutredning (Akustikmiljö, 2018) har tagits fram för planområdet.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Förskola

Detaljplanen möjliggör en utökning av förskolan Skogsbacken vid Ripsavägen 33. Planen föreslår en utökning av förskolans tomt samt en utökad byggrätt. Utökad byggrätt ger verksamheten möjlighet att utökas från fyra avdelningar till tio avdelningar genom en ny volym som placeras i anslutning till Ripsavägen. Att utökningen av förskolan föreslås med en ny byggnad placerad längs Ripsavägen är ett medvetet val med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde och gårdens topografi. Placeringen skapar en mer skyddad förskolegård samt minimerar påverkan på den skyddsvärda ekbacke som är belägen i planområdets södra del.



*Illustrationsplan. Befintlig byggnad är skrafferad.*

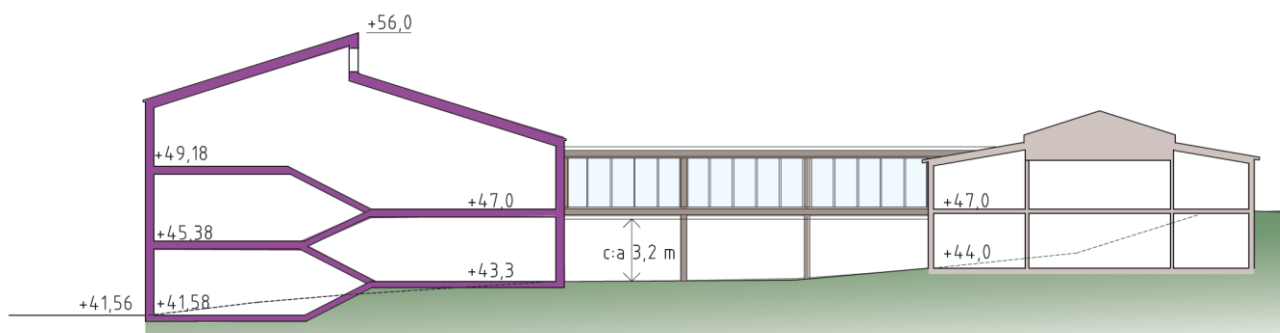
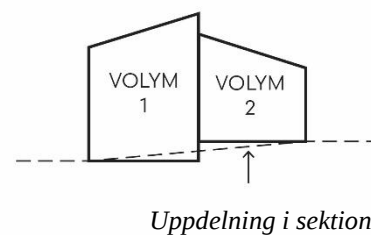
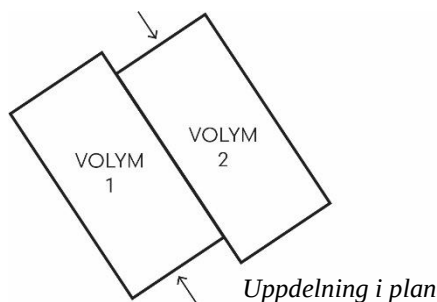
*Källa: Max Arkitekter.*



Den nya byggnaden ansluts till den befintliga genom en glasad förbindelsegång som förläggs en våning upp för att minska påverkan på gårdens nyttjande. Med en bestämmelse där gången för förläggas regleras att *"Marken får endast bebyggas med glasad förbindelsegång i en våning med största bredd om 3,0 meter. Minst 2/3 av förbindelsegången ska ha en minsta frihöjd om 3,0 meter. Pelare till förbindelsegång får landa på marken."* Den glasade förbindelsegången placeras ovanför den nya byggnadens gårdsentré vilket tillskapar ett naturligt skärmtak och väderskydd samt utgör tillgänglig förbindelse till den befintliga byggnaden.

Ny byggnad uppförs i tre våningar mot Ripsavägen och i souterräng genom halvplansförskjutning mot gården för en enklare och mer naturlig anslutning av förbindelsegången mellan befintlig och ny förskolebyggnad. Den nya förskolebyggnaden delas upp i två delar och har en högsta byggnadshöjd mot gatan för att ge intrycket av en mindre kompakt byggnadsvolym med uppbruten karaktär. Egenskapsbestämmelse f1 reglerar att *"byggnad ska delas upp i två volymer i enlighet med illustration på sidan 18 i planbeskrivningen samt anpassas till terräng genom halvplansförskjutning. [...]".* Illustrationen som avses i planbestämmelsen är nedansanstående.

Illustrationen till höger visar hur planbestämmelsen om en uppdelad volym ska tolka. Volymerna ska delas upp i plan så att de är likvärdiga eller nästan likvärdiga i storlek och förskjutas gentemot varandra så att de är tydligt åtskiljbara både i plan och i höjd. Uppdelningen ska utnyttjas för att anpassa byggnaden till markhöjderna genom att de halvplansförskjuts. Se även sektion på nästa sida för föreslagen lösning från SISAB/Max Arkitekter.



Sektion över höjdförhållanden mellan Ripsavägen, och befintlig förskola. Byggnad till vänster med lila konturer är ny byggnad. Källa: Max Arkitekter



Placering och högsta totalhöjd samt en största bruttoarea om 1200 m<sup>2</sup> ovan mark för befintlig byggnad fastställs i planen, samtidigt som befintlig byggnad erhålls bruttoarea om högst 1000 m<sup>2</sup>.

Då den befintliga förskolebyggnaden har ett kulturhistoriskt (samhällshistoriskt värde) och är grönklassad av stadsmuseet införs i planen varsamhetsbestämmelse *k* som gäller för byggnadens exteriör; *”byggnadens exteriöra karaktär såsom anpassning till terrängen, byggnadskroppens volymuppdelning, takform, fönstrens form, färg och placering samt de putsade fasaderna ska bevaras och tillvaratas”*.

En utökning av fastigheten norrut möjliggör att en stor del av förskolegården hamnar i bullerskyddat läge och i direkt anslutning till det omgivande Örbystråket. Fastigheten föreslås även utökas med markområde vid Ripsavägen. Markområdet mellan förskolefastigheten och Ripsavägen består av ett skogsparti på en kulle med vacker ekbacke, där den sydöstra delen har berg i dagen.



*Förslag till ny förskolebyggnad längs Ripsavägen. Snittytan mellan de två delarna liksom huvudentré ges i förslaget ett lättare och ljusare uttryck i glas och metall, i kontrast till den övriga fasadens rustikare känsla. Perspektiv från sydöst. Föreslagen angöringsficka finns inte med på bilden.  
Källa: Max Arkitekter.*

## Gestaltning

### Ny förskolebyggnad och förbindelsegång

Med hänsyn till den äldre förskolan väl avvägda gestaltning och kulturhistoriska värde har under f1 betämmelsetexten [...]

*Byggnadens exteriör ska utformas med hög gestaltungsambition och väl utformade detaljer för att ansluta till karaktärsdrag i befintlig bebyggelse. [...]* införts med avsikten att säkerställa att gestaltningen av den nya byggnaden får en gestaltungs nivå liknade den befintliga. Den befintliga förskolebyggnaden har en dämpad färgskala med ljusputsad fasad och fönster i en dov pudarfärgad kulör. Den nya byggnaden ges material och karaktär som samspelar med den befintliga. Den äldre byggnadens ljusa puts kan t.ex. ackompanjeras av ett mörkare tegel i den nya byggnaden. Färgskalan bör vara jordnära utan några skarpa artificiella inslag.



*Befintlig och ny förskolebyggnad binds samman med en upphöjd glasad förbindelsegång vars huvudsakliga material är glas och metall. En liknande gestaltning med samma transparens och "lätthet" ska eftersträvas. Perspektiv från norr. Källa: Max Arkitekter.*

En viktig del i gestaltningen är hur den nya byggnaden skall kopplas till den äldre på ett respektfullt och naturligt sätt med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Det

har bedömts lämpligast och mest respektfullt att förbindelsegången ansluter till befintlig byggnads norra gavel där gången har minst visuell påverkan samt ur ett byggnadstekniskt avseende. En lättare och mer transparent utformning eftersträvas för den glasade förbindelsegången i kontrast till förskolebyggnadernas tyngre volymer.

### Gård

Den befintliga förskolegården ligger i vacker naturmark bland både uppvuxna och yngre ekar samt andra lövträd och tallar. Avsikten är att detta ska bevaras och en generell egenskapsbestämmelse med lydelsen *"Gården ska i huvudsak ges karaktären av naturmark med inslag av uppvuxna träd."* har införts på plankartan.

Mot Ripsavägen finns en befintlig höjd, delvis med berg i dagen med bevarandevärd ekbacke. I planen finns egenskapsbestämmelse  $n_1$  om markens anordnande som reglerar att *"Ekar får inte fällas annat än om de utgöra fara för person eller egendom och eller av dokumenterat sjukdomskäl. Gallring får ske om det gynnar det kvarvarande och vidare trädbeståndet."* Egenskapsbestämmelse  $n_2$  reglerar specifikt för ekbacken i planområdets södra del att *"karaktär av ekbacke och uppvuxna träd ska bevaras"*. Administrativ bestämmelse reglerar att marklov krävs för fällning av träd som omfattas av  $n_1$ . Ett fåtal träd kommer att tas bort till följd av exploateringen (se Bilaga 1. Konsekvenser befintliga träd).

Möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnader för verksamhetens behov säkerställs i planen genom så kallad kryssmark på stora delar av gården som anger att marken endast får *bebyggas med mindre byggnadsverk för verksamhetens behov såsom förråd, lekbodar, cykelparkering eller dylikt.*

Bestämmelsen *"Marken ska i höjd ansluta till kringliggande naturmark"* avser att säkerställa att höjdskillnaderna mellan gård och naturmark inte blir betydande.

Så mycket som möjligt av förskolegården sparas med avseende på lekredskap, träd och naturmark. Förskolans gårdsyta beräknas till omkring 22 m<sup>2</sup> per förskolebarn utifrån att förskolan totalt består av 10 avdelningar med en genomsnittlig barngruppsstorlek om 18 barn.



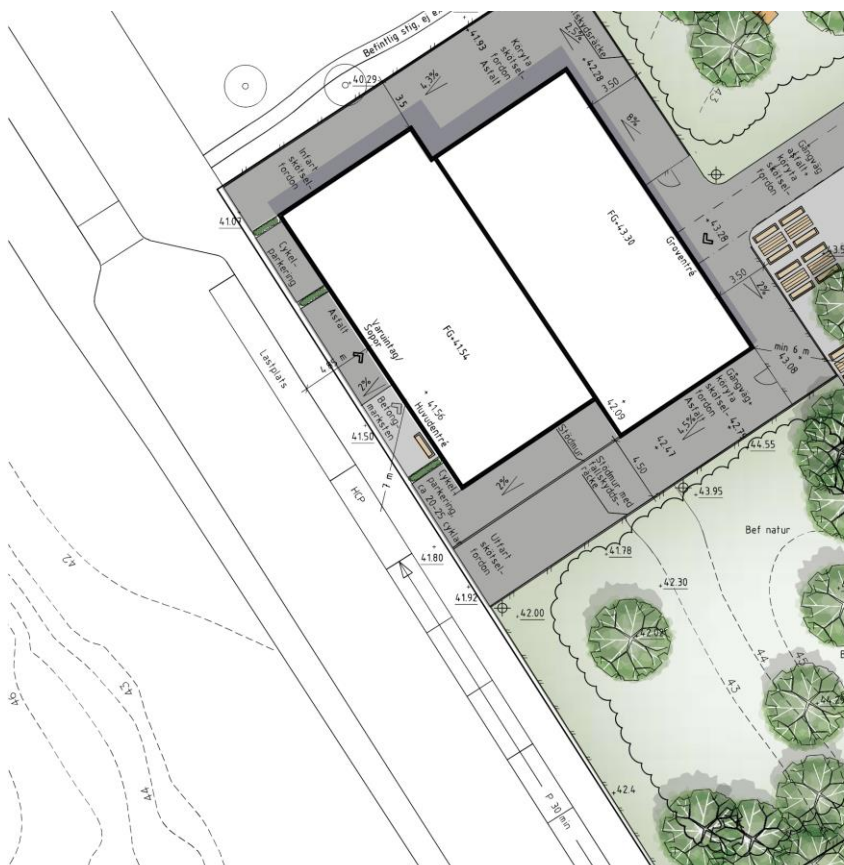
## Grönkompensation

Stadens avsikt är att den parkmark som tas i anspråk för kvartersmark ska kompenseras. Naturvårdande insatser ska göras såsom friställning av kvarvarande ek- och tallbestånd, där kvarlämnande av död ved ingår, samt att fältskiktet återställs. Befintliga träd ska skyddas i byggskede, gäller både krona och rötter. Även upprustning av belysning och upprustning av gångvägar för att stärka kopplingar inom och genom området och till närliggande stadsdelar föreslås.

## Gator och trafik

### Gångväg

Framför förskolan finns en trafiksäker gångväg som föreslås läggas innanför ny angöringsficka för att gångvägen/trottoaren ska kunna gå obruten förbi förskolan, precis som den gör idag. Del av befintlig gångväg viker i nivå med den befintliga angöringsfickan, in inom fastigheten Portklappen 1. Gångvägen föreslås rätas ut så att den huvudsakligen hamnar utanför fastigheten och skjuts in något närmare Ripsavägen.



Utsnitt ur situationsplan över föreslagen angöringssituation.  
Källa: Max Arkitekter.

### Angöring och parkering

Detaljplanen utgår ifrån att angöringszon förläggs på allmän plats i direkt anslutning till planområdet (se utsnitt ur situationsplan). Angöring sker då i direkt anslutning till huvudentré mot gata. Utifrån föreslagen angöring skulle gatan kunna omdanas och smalna av till följd av en förlängning av den befintliga angöringsfickan i sydlig riktning, något som även bedöms kunna sänka de annars höga hastigheterna på sträckan. Det i sin tur medför positiva effekter beträffande bl.a. trafikbuller. Möjlighet finns även att tillskapa en timglashållplats något längre norrut än befintligt hållplatsläge, något som ytterligare kan förbättra trafiksäkerhet och trafikbuller i området. Beroende på gatans omdaning kan befintlig busshållplats komma att flyttas något.

All parkering sker på allmän plats. Föreslagen angöringsficka möjliggör åtta korttidsparkeringar samt en tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrad. Sopbil kan angöra inom 10 meter till varuintag/soprum. Cykelparkering anordnas på kvartersmark i anslutning till huvudentré. Varuleveranser till förskolan sker via föreslagen angöringsficka utanför planområdet parallellt med Ripsavägen.

### Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt nät för vatten, avlopp, gas, el och tele.

### Dagvatten

En dagvattenutredning (Structor, 2018) har tagits fram inom ramen för denna detaljplan. Förutsättningarna på platsen med berg i dagen och ytnära berg under det översta jordlagret gör det svårt att infiltrera dagvattnet inom kvartersmark varför fördröjande åtgärder är nödvändiga. I utredningen föreslås tre dagvattenmagasin som omhändertar de första 20 mm i enlighet med stadens åtgärdsnivå. Magasinen bräddar till befintlig dagvattenledning.

Befintlig dagvattenledning med anslutningspunkt i Ripsavägen tar idag hand om takvattnet från den befintliga byggnaden. Dagvattenutredningen föreslår att takvattnet från befintlig byggnad kopplas till ett av de föreslagna dagvattenmagasinen.

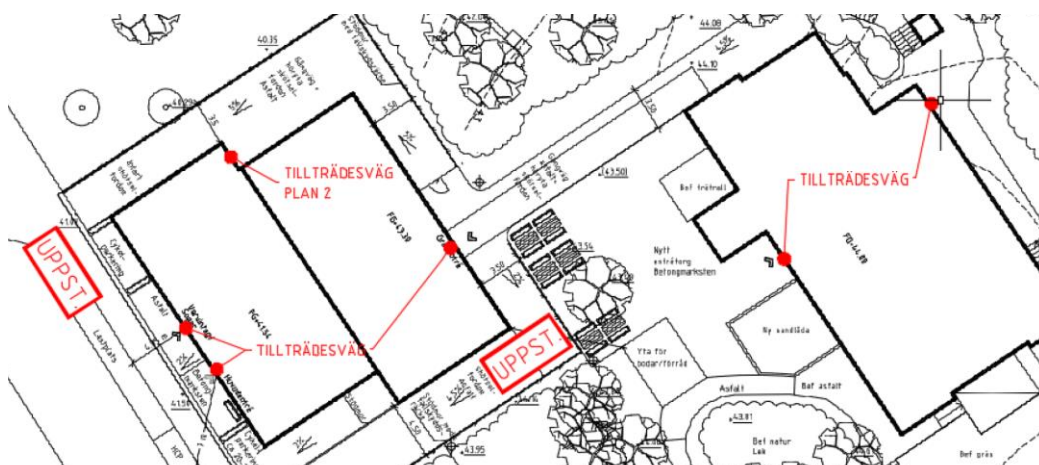


### Avfallshantering

Förskolans sopbehållare föreslås nås från Ripsavägen utan backrörelser via en ny angöringsficka. Avstånd för sopbil till miljörum understiger 10 meter.

### Räddningstjänst

Utifrån rådande förslag krävs två uppställningsplatser, se bild nedan. Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.



Föreslagna uppställningsplatser och tillträdesvägar (Firetech, 2018).

## 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 denna planbeskrivning.

### Barnkonsekvenser

Planområdet ligger i utkanten av naturområdet Örbystråket som är av stor betydelse för barn i närliggande bostadsområden samt

även för skolor och förskolor Örbystråket innehåller ett flertal kvaliteter och funktioner såsom lekplats och bollplan samt erbjuder skogskänsla, naturlek och vid Utkiksberget storslagen utsikt. Den intilliggande lekplatsen Grytet erbjuder möjlighet till både ordnad lek i lekpark och naturlek vilket är attraktivt och unikt i stadsdelen. Örbystråkets karaktär som skog och naturrum är viktigt att värna om.

I och med föreslagen bebyggelse bevaras gångstråk och stigar så att kopplingar i Örbystråket, mellan Ripsavägen, förskolan Skogsbacken och lekplatsen Grytet säkras. Genom den nya bebyggelsens begränsade utbredning bedöms Örbystråkets skogskaraktär inte påverkas negativt.

Ett genomförande av planen bedöms skapa en god utemiljö för förskolebarnen med en beräknad friyta om ca 22 m<sup>2</sup> per barn, som utöver förskolegården har en direkt närhet till naturmark och Örbystråket.

### **Naturmiljö**

Örbystråkets funktion som spridningskorridor är begränsad då det inte har några direkta kopplingar till andra grönområden. Planområdet bedöms i landskapsanalysen inte innefatta några biotoper eller arter av särskilt intresse. Ingrepp i Örbystråkets naturvärden har i största möjliga mån begränsats. Träd inom parkstråket bevaras. Stadens avsikt är att den parkmark som tas i anspråk för kvartersmark ska kompenseras, vilket innefattar upprustning och naturvårdande insatser i Örbystråket.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom planen endast medger en begränsad ny bebyggelse. Dagvatten från planområdet ska i första hand fördröjas och tas om hand inom fastigheterna innan avledning sker till befintlig dagvattenledning. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild/ kulturhistorisk värdefull miljö**

Förskolans utökning bedöms inte ha en negativ påverkan på förskolans kulturhistoriska värde, då sikten mot den befintliga förskolan från Örbystråket och från Ripsavägen bedöms möjlig att bevara. Stor hänsyn tas även till den befintliga förskolan med

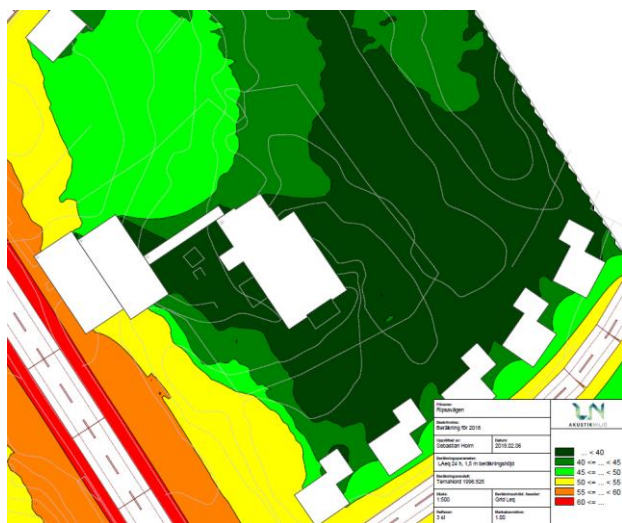
avseende på gestaltning av den nya förskolan samt den glasade förbindelsegångens respektfulla möte med befintlig byggnad.

Utgångspunkten för föreslagen utökning av förskoletomten är att gårdens skogskaraktär med bergshällar och stora uppvuxna träd ska bevaras. Det bedöms också som positivt att en sådan förskolemiljö kan komma flera i närområdet till gagn.

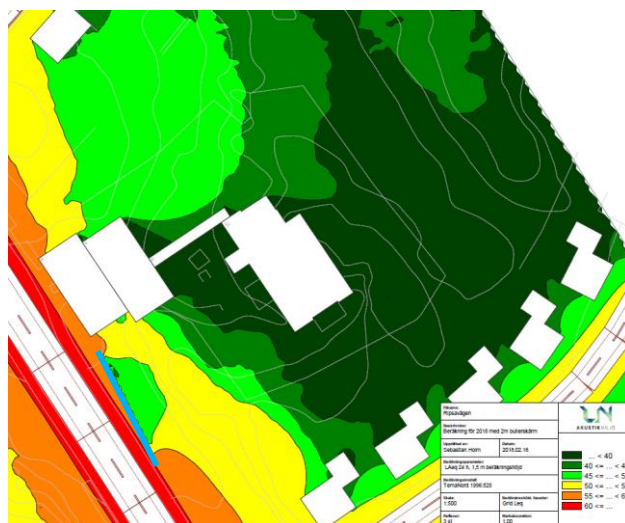
## Störningar

### Buller

Framtagen bullerutredning (Akustikmiljö, 2018) visar att fasad mot Ripsavägen erhåller mellan 55-60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Del av förskolegård närmast Ripsavägen beräknas utan skyddsåtgärder erhålla mellan 50-60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med två meter hög bullerskärm mot Ripsavägen uppnås marginell förbättring av ljudmiljön på förskolegården.



*Bullernivåer utan åtgärd*



*Bullernivåer med två meter hög bullerskärm*

Både Naturvårdsverket och Boverket anger en rekommenderad högsta ekvivalent ljudnivå dagtid om 50 dB(A) på skol- eller förskolegårdar på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att övriga vistelsezoner ska ha högst 55 dB(A). Om det inte är möjligt att hela skol-/förskolegården klarar 55 dB(A) bör gården planeras så att ljudkänsliga aktiviteter förläggs där ljudnivån är lägst.

Bullerskärmen har inte bedömts motiverad utifrån de landskapsmässiga förluster som uppförandet av skärmen skulle innebära. Yta för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet bedöms ändå kunna förläggas där ljudnivå inte överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid.

### Solförhållanden

Framtagen solstudie (se bilaga 2.) visar att påverkan på intilliggande byggnader blir marginell. Det närmaste huset norr om planområdet får sin tomt delvis skuggad på förmiddagen vid höst- och vårdagjämning. Den nya bebyggelsens placering bedöms ge goda förutsättningar för både god ljusinstrålning och positiv skuggning i hus och på uteplats och gård för den nya förskolan.

## Tidplan

Samråd: september - oktober 2013  
(skedde inom dp-ärende 2010-03518)  
Granskning: 23 maj – 20 juni 2018  
Antagande: fjärde kvartalet 2018

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Planen omfattar fastigheten Portklappen 1 och del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen.

### Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt byggherren.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggherrarna svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggherrarna ansvarar för dagvattenhantering efter samråd med Stockholm Vatten.

- Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av gata med fordons-, gång- och cykeltrafik.

#### Avtal

Befintligt tomträttsavtal berörande förskolefastigheten Portklappen 1 utökas genom avtalsskrivning mellan staden och Sisab. Dagvattenhantering och skyddsreglering av träd under byggtiden regleras i exploateringsavtal mellan Sisab och staden.

### Verkan på befintliga planer

#### Detaljplaner

Befintliga planer upphävs i de delar som berörs av planen.

#### Fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheten finns inga gällande fastighetsindelningsbestämmelser.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Portklappen 1 samt del av fastigheten Örby 4:1. Portklappen 1 och Örby 4:1 ägs av Stockholms stad. Portklappen 1 upplåts med tomträtt till Sisab.

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar användning inom kvartersmark. Fastigheten Portklappen 1 har i gällande plan användningen kvartersmark för allmänt ändamål vilket i planförslaget ändras till kvartersmark för förskola. All övrig mark utlagd som kvartersmark i planförslaget övergår från användningen allmän platsmark (gata, park) till kvartersmark (förskola).

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning Del av Örby 4:1 övergår från att vara allmän platsmark (gata, park) till kvartersmark (förskola) och ska genom fastighetsreglering föras till Portklappen 1. Område utlagd som kvartersmark (förskola) ska utgöra en fastighet. Den till Sisab upplåtna tomträtten i



Portklappen 1 avses att utökas till att omfatta hela den ombildade fastigheten (se fastighetsregleringskarta nedan).

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



*Fastighetsregleringskarta.*

### Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

### Ekonomiska frågor

Byggherrarna ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark.

### Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

### El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

### Rättigheter

Utformning och omfattning av rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

### Tekniska frågor

#### Ledningar

Planområdet kan anslutas till befintligt nät för vatten, avlopp, gas, el och tele.

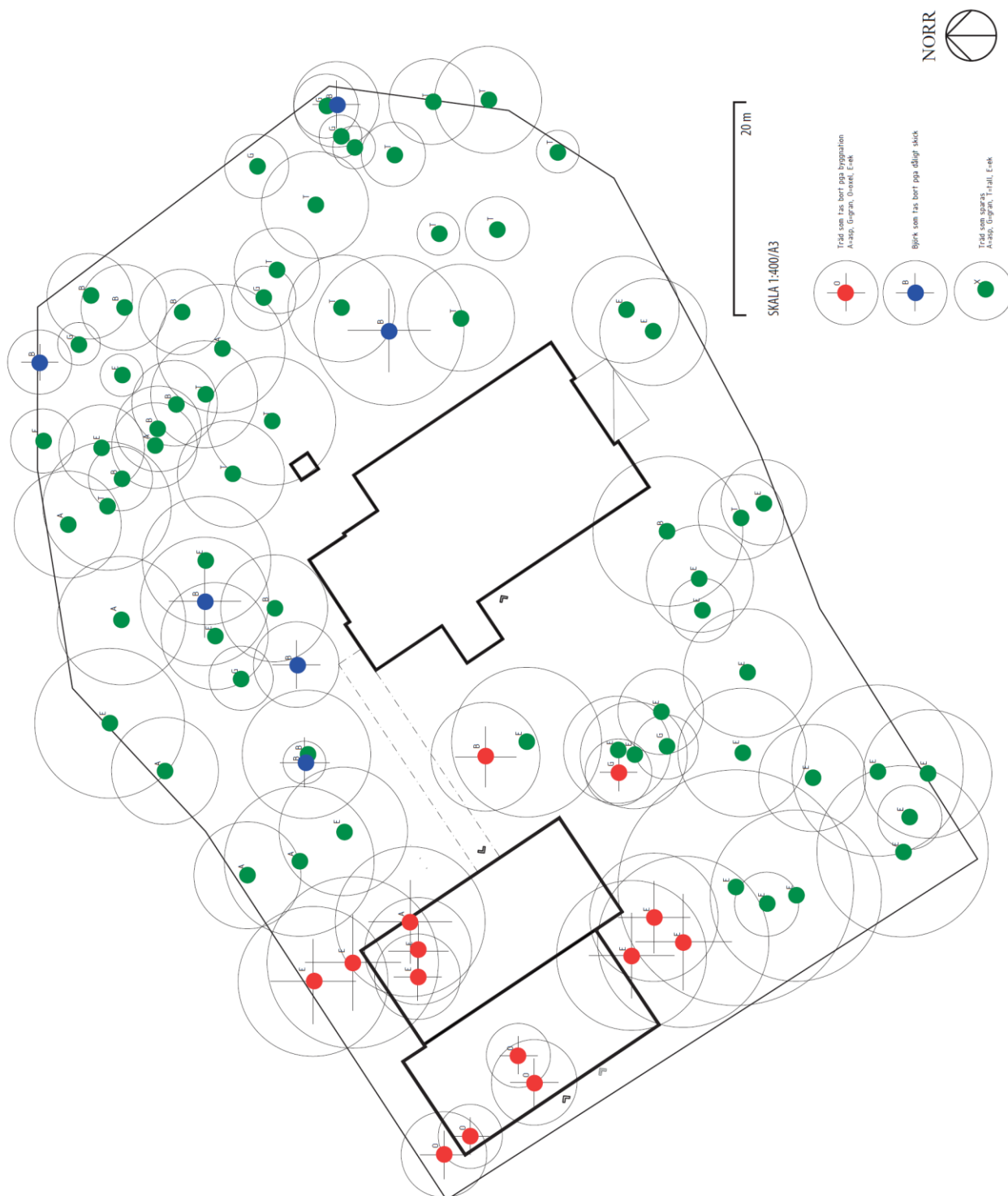
#### Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark. I andra hand får dagvattnet, i samråd med Stockholm Vatten, ledas till det kommunala VA-nätet.

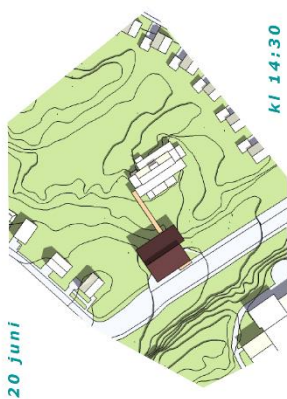
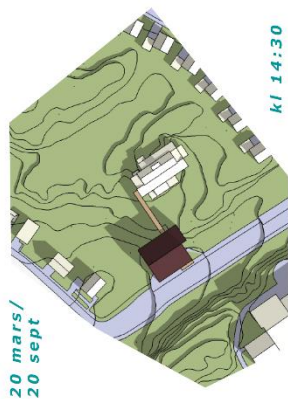
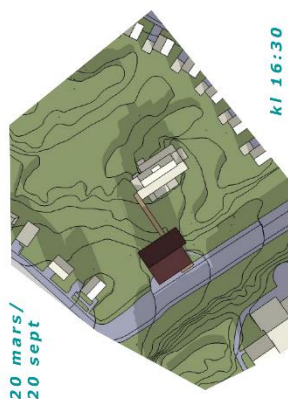
### Genomförandetid

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

## Bilaga 1. Konsekvenser befintliga träd



## Bilaga 2. Solstudie



Solstudien visar hur skuggan faller på gården och omgivningarna vid fyra tillfällen på året: Vår- och höstdagjämning, midsommar och midvintersolståndet samt hur situationen blir på morgonen, mitt på dagen, eftermiddag och tidig kväll för de olika datum.

Solstudien visar att påverkan på intilliggande byggnader blir marginell. Huset närmast norr om den tänkta förskolebyggnaden får sin tomt delvis skuggad på förmiddagen vid höst- och vårdagjämning.

Förskolebyggnaden ger skugga till en del av förskolegården framför allt sent på eftermiddagen på vår och höst.

