

**Handläggare**  
Tony Andersson  
Telefon 08-508 27 318**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för utökad byggrätt av förskola i Tisslinge 2 i stadsdelen Tensta**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörThomas Stoll  
AvdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Inom fastigheten Tisslinge 2 i Tensta har det tidigare funnits en förskola, som brann ner i juli 2014. För att klara ett ökat förskolebehov behöver byggrätten inom Tisslinge 2 utökas innan nybyggnation.

Exploateringskontoret har i egenskap av markägare blivit ombudda av tomträttshavaren SISAB att ansöka om ändring av detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Önskemålet är att bygga en förskola med 5 avdelningar med totalt 90 förskoleplatser i två plan. I planarbetet kommer lämplig bebyggelsevolym att utredas.

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att med ny detaljplan skapa förutsättningar för uppförande av utökad förskolebyggnad. 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 med ungefärligt planområde markerat i rött.

## Utlåtande

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planstöd för en större förskolebyggnad anpassad till nuvarande förskolebehov i området.

## Bakgrund

På fastigheten Tisslinge 2 har det tidigare funnits en förskola, som brann ner i juli 2014. Förskolebyggnaden behöver ersättas då stadsutvecklingen i stadsdelen har medfört ett ökat behov av förskoleplatser. För att tillgodose det nya behovet behöver byggrätten utökas. Önskemålet är att bygga en förskola med 5 avdelningar med totalt 90 förskoleplatser i två plan, istället för den tidigare förskolebyggnaden som var i ett plan. I planarbetet kommer lämplig bebyggelsevolym att utredas.

## Plandata

Tisslinge 2 ligger precis söder om Tensta centrum, mitt emellan Gullingeparken och Gullingskolan. Planområdet omfattar fastigheten Tisslinge 2 som till ytan är cirka 2200 m<sup>2</sup> stor.

# Gällande detaljplan

Gällande stadsplan är 0180-6515 Hästhagen, enligt vilken Tisslinge 2 är planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål. I gällande detaljplan anges högsta byggnadshöjd till 4,0 meter.

### Pågående detaljplan i området

I anslutning till planområdet pågår framtagande av ny detaljplan för fastigheten Kämpinge 2. Syftet är att möjliggöra ca 170 nya lägenheter med hyresrätt samt ny förvaltningsbyggnad, på platsen där den nedlagda Kämpingeskolan ligger idag.



Karta som visar planområdet Tisslinge 2 i röd cirkel och kvarter Kämpinge 2 i blå cirkel.

### Markägoförhållanden

Stockholms stad äger all mark inom planområdet. Marken upplåts med tomträtt till SISAB.

### Markanvisning

Någon markanvisning är inte gjord. Avsikten är att befintlig tomträttsinnehavare (SISAB) fortsätter inneha tomträttsupplåtelsen.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Vision 2040

I Vision 2040 står det att stockholmarna blir fler och det därför behövs fler bostäder, en god framkomlighet och en utbyggd samhällsservice. Kommunalt finansierad service av god kvalitet ska erbjudas till invånare i olika åldrar. Den offentliga välfärden är en grund för livskvalitet och trygghet för stockholmarna under livets alla skeden. Det aktuella förslaget med utökad förskolebyggnad bedöms vara förenligt med Vision 2040.

### Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm anges området som ”stadsutvecklingsområde”, det vill säga område som kan förtätas. Det är områden som kan kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum. Det finns möjlighet till kompletteringar längs befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Översiktsplanen uppger även att

förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt ska prioriteras. Det aktuella förslaget med utökad förskolebyggnad bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Planområdet ligger i nära anslutning till Tensta centrum, med ett mindre skogsområde kallat Gullingeparken emellan. Nordväst och sydväst om planområdet ligger ett par flerbostadshus på tre våningar samt en parkering. I syd ligger Gullingskolan som är två våningar hög, samt dess tillhörande skolgård.

#### Kulturmiljö

Fastigheten Tisslinge 2 var enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering gulklassad. Gult är den tredje nivån och innebär att en fastighet har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta med Tisslinge 2 markerat.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger nära Tensta centrum och tunnelbanestationen. Inom fem minuters promenad finns busshållplatser där flera busslinjer trafikerar. Fastigheten angörs från Gullingeplan.

### Planförslaget

Avsikten med planförslaget är att ändra användningen från allmänt ändamål till S1 (förskola) samt att medge en större byggrätt i två plan. Angöring och parkering är tänkta att ske som tidigare från



Gullingeplan. Utformning av förskolan kommer att studeras under planarbetet.



*Föreslagen placering av ny förskolebyggnad i turkos.*

### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslaget bedöms få mycket små konsekvenser. En utökning av våningsantal från en till två bedöms inte påverka stadsbilden. Kringliggande bostadshus är tre våningar och intilliggande skolbyggnader är två våningar. Utökningen tillgodoser det ökade förskolebehovet i stadsdelen och är i linje med översiktsplanens mål om förtätning och effektivt utnyttjande av mark i området.

#### **Jämställdhet**

Genom att återuppföra en ny större förskola i nära anslutning till befintliga bostäder och skola ökar möjligheterna för föräldrar och barn att få barnomsorg i närheten av hemmet.

#### **Barnperspektiv**

Ur ett barnperspektiv är planområdet mycket väl lämpat för en förskola. Det är skilt från trafikerade genomfartsvägar, angörs vid Gullingeplan och är lättillgängligt till fots. Intill finns ett naturområde och möjlighet till stor lekyta. I planområdet behöver friytan för barnen och möjligheterna till samnyttjande med Gullingskolans skolgård utredas.

### **Planprocess**

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och 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 ett nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

### **Behovsbedömning**

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

Underlag till behovsbedömning kommer att inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

- |              |             |
|--------------|-------------|
| • Start-PM   | 11 okt 2018 |
| • Samråd     | Q2 2019     |
| • Granskning | Q3 2019     |
| • Antagande  | Q4 2019     |

### **Planavtal**

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en utökning av byggrätten för förskolan kan prövas. Det antas inte finnas några intressekonflikter och det finns ett behov av en förskola med fler platser än tidigare i stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**SLUT**