

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för Portklappen 1 i stadsdelen Högdalen (förskola)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi  
Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

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 sammankopplas med en upphöjd glasad förbindelsegång vilket ger tillgänglighet till båda byggnaderna samt möjliggör för en samlad förskoleverksamhet.

Detaljplanen ingick tidigare i detaljplan Dp 2010-03518 (laga kraftvunnen) som efter samråd delades upp i två detaljplaner – en detaljplan för Portklappen 1 (Dp 2015-01164) och en detaljplan för del av Örby 4:1 (Dp 2010-03518).

Planförslaget är ett viktigt tillskott av förskoleplatser i Örby och Högdalen.

Plansamråd pågick under tiden 2013-09-10 – 2013-10-22. I planförslaget ingick då även del av fastigheten Örby 4:1 (Dp 2010-03518). Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till

**Bilagor:** Plankarta antagande, planbeskrivning antagande, samrådsredogörelse (från 2010-03518), granskningsutlåtande, dagvattenutredning (reviderad).

remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2013-10-03 i Kulturskolan Vår Teater i Högdalen.

Under samrådet inkom 23 yttranden som sammanfattades i samrådsredogörelse daterad 2014-02-11. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter gällande utbyggnaden av förskolan och dess påverkan på kulturmiljö och skyddsvärt ekbestånd samt angöring.

Mellan samråd och granskning omstuderades den nya förskolebyggnadens placering med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde, områdets topografi och naturvärden samt även en ny angöringssituation.

Det bearbetade förslaget skickades ut för granskning 2018-05-23 – 2018-06-20. Under granskningen inkom 11 yttranden. Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget men framförde synpunkter gällande trafik/parkering, dagvatten samt bevarande av träd. Sakägare uttryckte oro för bl.a. buller från förskolan, återvinningsstationen samt busstrafiken.

Inkomna synpunkter föranledde att plankartan ändrades med avseende på bestämmelse om markens anordnande och lydelsen för prickmark. Dagvattenutredningen reviderades och planbeskrivningen kompletterades gällande cykelparkering och grönytekompensation.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

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. Parkering för förskolan ska lösas på allmän gata.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget längs 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.



*Planområdets lokalisering och avgränsning markerat i rött.*

#### Markägförhållanden

Fastigheten Portklappen 1 och Örby 4:1 ägs idag av Stockholms stad. Portklappen 1 upplåts med tomträtt till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB.

### 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.

### Planering i området

Nordväst om planområdet har detaljplanen Dp 2010-03518 för del av Örby 4:1, som syftar till att uppföra 14 radhus, vunnit laga kraft. Denna detaljplan tillhörde fram till och med samråd ovannämnda laga kraft-vunnen plan.

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

### **Övergripande beslut och styrande dokument**

#### Översiktsplan

I Översiktsplan (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.

## Planförslaget

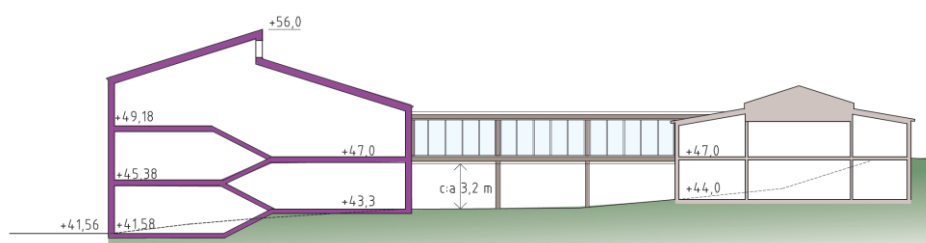
### Ny bebyggelse

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 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. Ny byggnad uppförs i tre våningar mot Ripsavägen och i souterräng genom halvplansförskjutning mot gården. Den nya förskolebyggnaden delas upp i två volymer som förskjuts i sidled för att ge intrycket av en mindre kompakt byggnadsvolym med uppbruten karaktär.





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

Den befintliga förskolebyggnaden har ett kulturhistoriskt värde och är grönklassad av Stadsmuseet. Därför finns i planen en varsamhetsbestämmelse som reglerar den befintliga byggnadens exteriöra karaktär. Med hänsyn till den äldre förskolans väl avvägda gestaltning och kulturhistoriska värde införs även en egenskapsbestämmelse med avsikt att säkerställa att gestaltningen av den nya byggnaden får en gestaltningsnivå liknande den befintliga.



*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.*



*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.*

### **Gård**

Förskolegården utökas mot Ripsavägen samt Örbystråket, vilket gör att en acceptabel friyta per barn kan tillskapas.

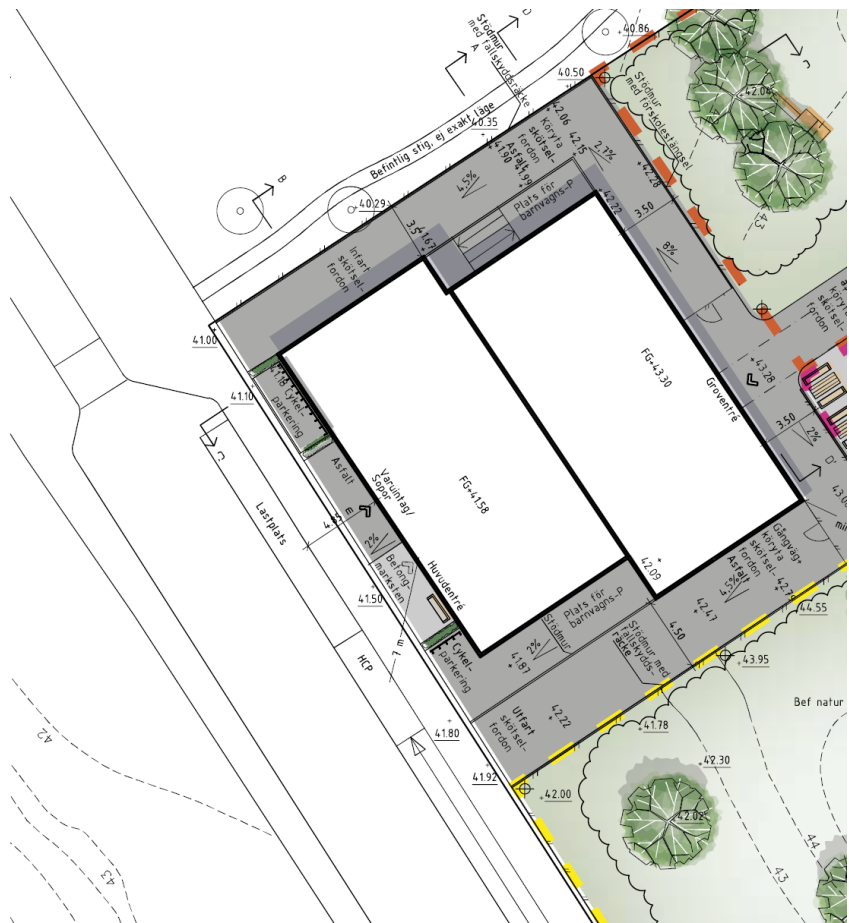
Befintlig förskolegård ligger i vacker naturmark bland både uppvuxna och yngre ekar samt andra lövträd och tallar. Avsikten är att detta ska bevaras, vilket regleras med egenskapsbestämmelse. Mot Ripsavägen finns en befintlig höjd, delvis med berg i dagen, med bevarandevärd ekbacke. I planen reglerar egenskapsbestämmelse att *"Ekar får inte fällas annat än om de utgör fara för person eller egendom och eller av dokumenterat sjukdomskäl. Gallring får ske om det gynnar det kvarvarande och vidare trädbeståndet"*. Specifikt för ekbacken i planområdets södra del införs bestämmelse som reglerar att *"Karakär av ekbacke och uppvuxna träd ska bevaras"*.

För att säkerställa att höjdskillnaderna mellan gård och naturmark inte blir betydande i planområdets nordvästra del införs på plankartan en bestämmelse som reglerar en högsta höjd för stödmurens överkant som vetter mot naturmark i nordväst. Utöver högsta höjd får fallskyddsräcke uppföras. I planen regleras att stödmur som vetter mot naturmark och befintlig gångstig i nordväst ska bekläs i natursten eller trä, ej betong.

### **Gator och trafik**

#### **Gångväg**

Framför förskolan finns en trafiksäker gångväg som idag viker in inom fastigheten Portklappen 1 i nivå med planområdets västra hörn. I samband med planförslaget rakas gångvägen ut så att den hamnar utanför planområdet. Gångvägen kommer att kunna gå obruten förbi förskolan precis som den gör idag.



*Utsnitt ur situationsplan över möjlig angöringssituation.*

*Källa: Max Arkitekter.*

## Angöring och parkering

Detaljplanen utgår ifrån att angöring och parkering förläggs på allmän gata i direkt anslutning till planområdet. Föreslagen angöringsficka möjliggör för en tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrad samt lastplats för varuleveranser och sopbil. I angöringsfickan finns även möjlighet för korttidsparkering.

Cykelparkering anordnas på kvartersmark i anslutning till huvudentré. Normerat cykelparkeringsbehov är 0,2 per anställd vilket innebär ett behov om 6 platser. I förslaget tillskapas 16 cykelplatser.



## **Planförslagets 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.

### **En växande stad**

Planförslaget skapar förutsättningar för en utökning av förskoleverksamheten samt förskolegård som tillgodoser rådande förskolebehov. Då gården utökas kan en fortsatt god utomhusmiljö säkerställas med avseende på ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

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 kulturhistoriskt intressanta 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.

### **En sammanhängande stad**

#### **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, som utöver förskolegården har direkt närhet till naturmark och Örbystråket.

#### Jämställdhet

Förskolan Skogsbacken ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik. I ett sammanhang av förskoleverksamhet är tillgången till goda kollektiva förbindelser en viktig förutsättning för att bidra till ökad jämställdhet, bl.a. med avseende på möjligheter för hämtning och lämning av barn. Att satsa på utökning av förskoleverksamhet i kollektivtrafiknära läge bedöms medföra positiva effekter beträffande social hållbarhet.

#### En klimatsmart och tålig stad

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten då föroreningsbelastningen minskar efter exploatering. 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.

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.

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 en två meter hög bullerskärm mot Ripsavägen uppnås marginell förbättring av ljudmiljön på förskolegården. 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.

### **Solstudie**

Framtagen solstudie 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.

### **Planprocess**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 juni 2012 att planarbetet skulle påbörjas. Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

Planärendet innehöll fram till efter samrådsskedet även förslag för 14 radhus vid Bedaröbacken. Efter samrådet beslutade stadsbyggnadsnämnden att förskolan och bostadsbebyggelsen skulle delas upp i två separata ärenden och detaljplaner. Detaljplanen för bostäderna har diarienummer Dp 2010-03518 (laga kraft-vunnen) och föreliggande förslag diarienummer Dp 2015-01164.

### **Samråd**

Plansamråd pågick under tiden 2013-09-10 – 2013-10-22. I planförslaget ingick då även del av fastigheten Örby 4:1 (Dp 2010-03518). Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2013-10-03 i Kulturskolan Vår Teater i Högdalen.

Under samrådet inkom 23 yttranden som sammanfattades i samrådsredogörelse daterad 2014-02-11. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter gällande utbyggnaden av förskolan och dess påverkan på kulturmiljö och skyddsvärt ekbestånd samt angöring.

Mellan samråd och granskning omstuderades den nya förskolebyggnadens placering med hänsyn den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde, områdets topografi och naturvärden samt även en ny angöringssituation.

### **Granskning**

Det bearbetade förslaget skickades ut för granskning 2018-05-23 – 2018-06-20. Under granskningen inkom 11 yttranden. Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget men framförde synpunkter gällande trafik/parkering, dagvatten samt bevarande av träd.

Sakägare uttryckte oro för bl.a. buller från förskolan, återvinningsstationen samt busstrafiken.

#### Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranledde att plankartan ändrades med avseende på bestämmelse om markens anordnande och lydelsen för prickmark. Dagvattenutredningen reviderades och planbeskrivningen kompletterades gällande cykelparkering och grönytekomensation. Marknivåerna har bearbetats i planområdets nordvästra del för att uppnå en mer naturlig anslutning av kvartersmarken till omkringliggande naturmark och övrig omgivning.

#### Planavtal

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Från inkomna synpunkter under samråd och granskning har intressekonflikter uppstått mellan en flexibel byggrätt och påverkan på natur- och kulturvärden. Byggrättens placering och utbredning har omstuderats med hänsyn till ovan aspekter. En intressekonflikt har även identifierats mellan det allmänna intresset att möjliggöra för en utökad förskoleverksamhet och det enskilda intresset att inte påverkas av störningar i allmänhet och ljudnivåer från förskolan i synnerhet i samband med en utökning av förskoleverksamheten. Stadsbyggnadskontoret anser att mänskligt ljud från förskolebarnens lek och pedagogiska utveckling är naturligt ljud som normalt sett måste accepteras i en växande stad där bebyggelsetätheten är hög och behovet av förskoleplatser är stort. Kontoret anser att förslaget genererar ett viktigt tillskott av förskoleplatser i Örby och Högdalen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplaneförslaget för Portklappen 1, 2015-01164 antas.

**SLUT**