

**Handläggare**  
William Stepp  
Telefon 08-508 27 508Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Brytbönan 1, samt del av Enskede Gård 1:1 (förskola med 6 avdelningar och utökad tomträtt)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att möjliggöra ny förskolebyggnad innehållande sex avdelningar samt utöka tomträtten för att möjliggöra en större förskolegård. I utökningen, där befintlig parkmark tas i anspråk, ska bevarandet av ett värdefullt ekbestånd beaktas. Igenom fastigheten går Valla å i en kulvert. På grund av detta är förutsättningarna begränsade vad gäller storlek på byggnaden och dess placering. Den nya förskolebyggnaden ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och platsens kulturhistoriska värden.

Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs. Den befintliga byggnaden är från 1980 och har utrymme för två avdelningar men står idag tom på grund av dess dåliga skick.

Brytbönan 1 är upplåten med tomträtt till SISAB. Marken inom hela planområdet ägs av Stockholms stad och en utökning av tomträtten markanvisades av exploateringsnämnden 2017-09-21 för förskola till SISAB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar påbörja planarbete.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny förskolebyggnad innehållande sex avdelningar. Vidare är syftet att utöka tomträtten för att möjliggöra en större förskolegård. I utökningen, där befintlig parkmark tas i anspråk, ska bevarandet av ett värdefullt ekbestånd beaktas. Den nya förskolebyggnaden ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och platsens kulturhistoriska värden.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget i den sydöstra änden av Vårflodsparken, längs Ålandsvägen, i stadsdelen Enskedefältet. I planområdet ingår Brytbönan 1 och en del av Enskede Gård 1:1. Inom fastigheten Brytbönan 1 finns en befintlig förskolebyggnad byggd 1980, med utrymme för två avdelningar, som idag står tom på grund av dess dåliga skick. Planområdet är cirka 2700 kvm stort och gränsar till en höjd på vilken Enskedefältets skola är belägen.



Bild som visar planområdets ungefärliga avgränsning och omgivning.

#### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller Pl 8000 från 1979. Enligt detaljplanen ska fastigheten användas för allmänt ändamål. Två byggnader med en våning vardera kan uppföras på tomten. Ingen genomförandetid återstår. Inom planen är del av Enskede gård 1:1 betecknat som allmän park.



Bild som visar gällande planer.

#### Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår flera stadsutvecklings- och planprojekt. Den närliggande Enskedevägen är i översiktsplanen utpekad som ett urbant stråk. Häradsdomaren, Enskede IP och Sexmännen är detaljplaneprojekt som är en del av den utvecklingen och de bidrar tillsammans med drygt 600 nya bostäder. I andra änden av Enskedefältet planeras cirka 600 nya bostäder längs Bägersta byväg. Slakthusområdet och Årstafältet är stora stadsutvecklingsprojekt som innehåller totalt ca 10 000 nya bostäder.

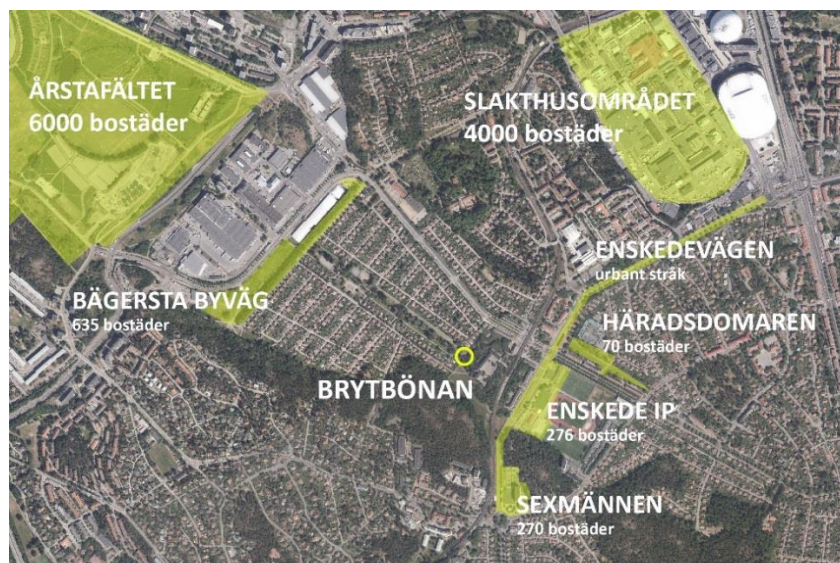


Bild som visar pågående planprojekt i området.

### Markägoförhållanden

Brytbönan 1 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till SISAB. En utökning av tomträtten gällande förskola markanvisades av exploateringsnämnden till SISAB den 2017-09-21.



*Bild som visar nuvarande karta med föreslagen utökning av tomträtt markerat i rött.*

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I översiktsplanen anges Enskedefältet som en trädgårds- och småstugestadsdel samt som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Delar av Bägersta- Socken- och Enskedevägen har vissa stadsutvecklingsmöjligheter. Enskedevägen är utpekad som ett urbant stråk. Ett fungerande Stockholm förutsätter att nödvändiga samhällsfunktioner byggs ut i takt med befolkningsökningen. Med ett växande antal barn i området krävs ett särskilt fokus på nya skolor och förskolor. För Enskede-Årsta-Vantör nämns att stadsdelarna behöver få förbättrade kopplingar för fotgängare och cyklister.

#### Vision 2040

Stockholms befolkning växer fort och staden förväntas år 2040 ha närmare 1,3 miljoner invånare. En ökad befolkning ställer också krav på närhet till förskolor, de ska vara av hög kvalitet och ha stimulerande studiemiljöer.

### Riksintressen

Planområdet ligger inte inom ett riksintresseområde. Det närliggande Gamla Enskede är ett riksintresse för kulturmiljövården.

### Nuvarande förhållanden

#### Stads- och landskapsbild

Enskedefältet karakteriseras av en enhetlig stadsbild, där småhus uppförda mellan 1930-32 är placerade längs ett rätlinjigt gatunät. Genom hela området löper Vårflodsparken, ett stråk med höga träd och stora grönytor. I den sydöstra änden av parken ligger en höjd som bryter av mot det plana fältet. I mötet mellan parken och höjden ligger det aktuella planområdet, och uppe mellan träden syns Enskedefältets skola. Området ligger inom ett sprickdalslandskap där Enskedefältet är lågt beläget i en dal med Enskedehöjden nordöst om fältet och Hemskogen vars bergsrygg följer längs dalstråkets sydvästra sida.



*En typisk gata i Enskedefältet med småhus i olika kulörer.*

#### Kulturmiljö

Hela det äldre området på Enskedefältet, inkluderat Vårflodsparken och småstugor uppförda med självbyggeri under 1930-talet, är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt av Stadsmuseet. Det aktuella planområdet ligger inom det utpekade området. Det beskrivs som en sammanhållen helhetsmiljö med sitt gatunät, låga byggnadsskala och rikliga grönska. Området har också samhälls- och socialhistoriska värden eftersom det ger uttryck för folkhemmets bostadspolitiska ambitioner. Enskedefältets skola är klassificerad som särskilt värdefull.

På 1990-talet gjordes en ändring i detaljplanen för området som innebär att utbyggnader och komplementbyggnader fick uppföras på tomterna utan krav på bygglov. Trots förändringar som skett på enskilda stugor sedan dess upplevs området som enhetligt.

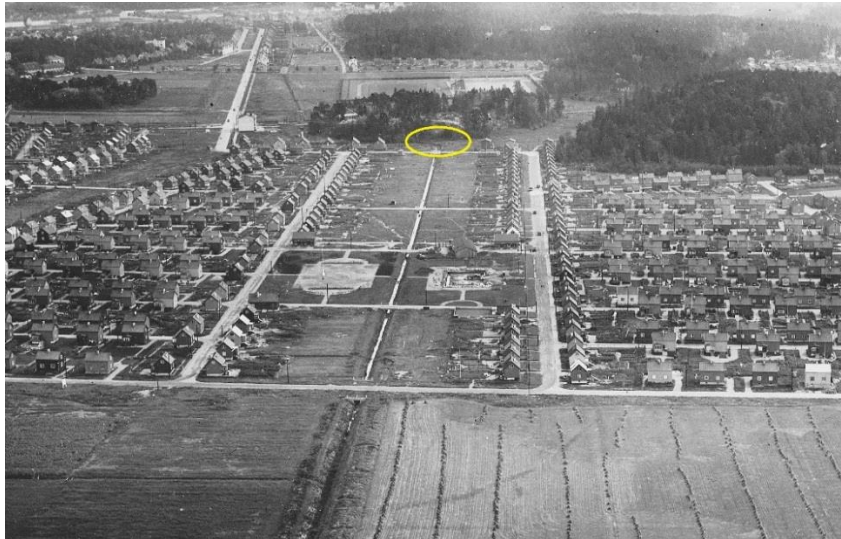


Foto från 1932 med området för Brytbönan 1 markerat i gult.

#### Trafik och kollektivtrafik

Brytbönan 1 är lokaliserat i ett område där man idag har goda förutsättningar att ta sig fram som gående, cyklist och kollektivtrafikresenär. Tunnelbanestationen Sockenplan finns på nära gångavstånd, cirka 200 meter. På Enskedevägen, cirka 300 meter från planområdet, stannar buss 163 och 195. Området korsas av flera större cykelstråk som till stor del också är separerade från motorfordonstrafik. Förbi det aktuella planområdet går Ålandsvägen, som är en lågtrafikerad gata, vilken leder ut mot den större Sockenvägen. I övrigt är planområdet omringat av gångvägar.

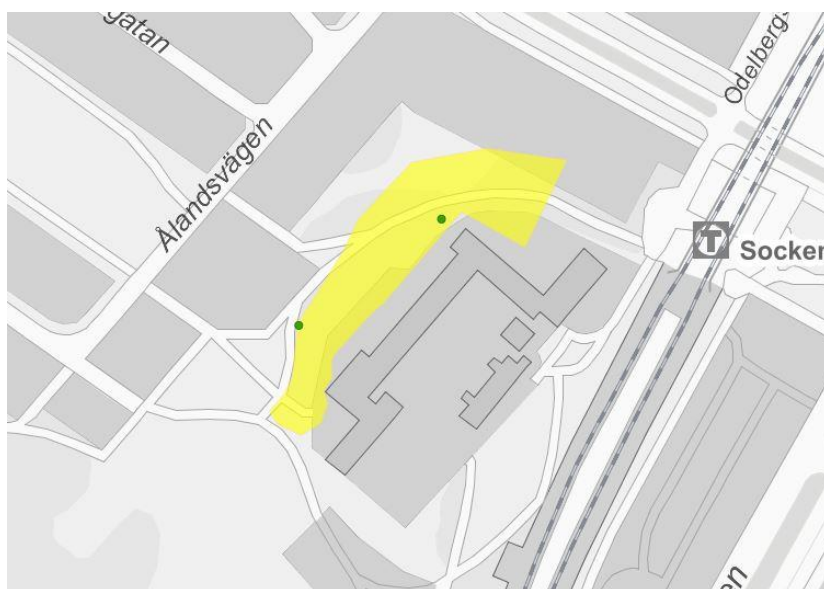
#### Miljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vårflodsparken vars öppna ytor löper som ett grönt stråk genom hela området. Tomten gränsar mot slänten av den naturmarksbeksädd skogshöjd som omger Enskedefältets skola. Naturmarken återfinns främst på höjderna medan den lägre terrängen i Vårflodsparken och söder om planområdet är öppna gräsytor med inslag av fristående träd. Hemskogen, som sträcker sig sydväst om hela Enskedefältet, består av berghällar med tall och blandskog.



*Vårflodsparken med planområdet i fonden. Enskedefältets skola skymtar fram med sitt tak i bakgrunden.*

Höjden som Brytbönan 1 gränsar till är i ekdatabasen markerat som ett område med värdeklass 3 (gul markering), vilket är den lägsta av tre värdeklasser. Inom området finns två jätteekar markerade. Området består även av tallvegetation.



*Karta som visar område markerat med värdeklass 3 i ekdatabasen, samt två jätteekar markerade i grönt.*

#### Vattenfrågor

Utmed Vårflodsparkens riktning har tidigare Valla å runnit. Ån är numera kulverterad och passerar genom det aktuella planområdet. Vårflodsparken och delar av Enskedefältet är en regional lågpunkt varför området vid flertalet tillfällen drabbats av översvämningar.

Dagvatten leds till recipienten Strömmen. Dagvattenfrågor och risker vid skyfall ska studeras vidare i planarbetet.

#### Geologiska förutsättningar

SGU:s byggnadsgeologiska jordartskarta visar att planområdet ligger på postglaciala lerlager i nära anslutning till berg. Lerans mäktighet är i närliggande punkter ca 5 meter.

#### Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Stockholm stads trygghetsmätning från 2017 visar att boende på Enskedefältet känner sig trygga i högre grad än snittet i Stockholm. Endast 1% svarar i mätningen att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde. Det som utmärker sig som ett problem är dock mörka områden och oro för att gå hem från närmsta tunnelbanestation kvälls- och nattetid. 14% av de boende uppger i mätningen att mörka områden och dålig belysning i stor utsträckning stör ordningen i området de bor. Sammanfattningsvis upplever kvinnor i större utsträckning än män otrygghet i sitt bostadsområde, problem med mörka områden och rädsla för att gå hem från tunnelbanan kvälls- och nattetid.



*Grusgång intill planområdets nordöstra sida.*

Nordöst om det aktuella planområdet går en grusad gångväg som många använder för att ta sig mellan Enskedefältet och Sockenplans tunnelbanestation. Vägen saknar belysning och kan därför upplevas som otrygg på kvälls- och nattetid. En viktig fråga att beakta i planprojektet är hur stråken mellan Sockenplan och Enskedefältet kan stärkas.

#### Service, idrott och kultur

Vid Sockenplan, cirka 200 meter från planområdet, finns service i form av livsmedelsbutik, restauranger, bageri, smörgåsbutik,

cykelhandel, färghandel och skönhetssalonger samt idrottsanläggningen Enskede IP.

#### Skolor och förskolor

I nära anslutning till planområdet ligger Enskedefältets skola som är en F-6-skola med 500 elever. Vid Sockenplan ligger också Kunskapsskolan Enskede och S:t Eriks Katolska skola. Närmaste förskola ligger 350 meter från planområdet. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning har på sikt ett stort behov av nya förskoleplatser i Enskedefältet.

#### Teknisk försörjning

Teknisk försörjning som el, vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet.

### **Planförslaget**

Förslaget innebär att befintlig förskolebyggnad rivs och att ny förskola innehållande 6 avdelningar uppförs inom fastigheten. Därutöver utökas fastigheten med cirka 500 kvm för att möjliggöra tillräckligt med gårdsmiljö. I projektet finns också potential att tillföra kvalitéer i form av ett tydligare och tryggare stråk dikt an planområdet.

Inom planområdet är Valla å kulverterad. På grund av den kulverterade ån är förutsättningarna begränsade vad gäller byggnadens placering. De alternativ som ska studeras vidare gällande placering av byggnaden är; den sydvästra delen av tomten, den nordöstra delen av tomten (där befintlig byggnad står idag) eller två mindre byggnader på vardera sida om den kulverterade ån. Den nya förskolebyggnaden ska inte placeras närmare Ålandsvägen än vad den omgivande bebyggelsen gör.

I den fortsatta planprocessen kommer även volymen att studeras vidare. Ett alternativ kan vara att uppföra byggnaden i två våningar för att tillskapa ett rimligt mått på friyta utomhus. Viktigt är att volymen upplevs som småskalig och anpassas till den omkringliggande miljön. Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön bör ny byggnad även gestaltas och anpassas utifrån Enskedefältets kvalitéer och platsens läge. Den nya fastighetsgränsen bör utformas så att värdefullt ekbestånd och tallvegetation kan bevaras.



*Sektion mot sydöst, dragen i linje med Ålandsvägen. I bakgrunden syns Enskedefältets skola. Streckad linje visar uppskattad volym av ny bebyggelse i två våningar placerad på tomtens sydvästra sida (Stadsbyggnadskontoret).*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

I närområdet pågår flera bostadsprojekt vilket innebär en ökad befolkning i området, som i sin tur ställer krav på ökad barnomsorg. Projektet är en del i att bidra med fler förskoleplatser med en god utemiljö till området.

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

På grund av områdets kulturhistoriska värden behöver frågor kring volym och placering av ny bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse vara en viktig del i det kommande detaljplanearbetet. Stadsmuseet menar att projektet bedöms vara genomförbart men de betonar vikten av anpassning till omgivande småstugor och föreslår att byggnadskroppen kan delas upp i två mindre volymer samt att en utökning av förskoletomten inte ska inkräkta på befintligt grönsråd.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Platsen lämpar sig väl till förskola eftersom den inte är utsatt för buller eller dålig luft, samt att det är nära till stora grönområden och skogsområden. En utökning av tomten ger också goda förutsättningar för en kvalitativ utemiljö.

Projektet har potential att stärka trygghet och jämställdhet i området genom att bidra med att skapa trygga och tillgängliga stråk samt motverka problem med mörka områden.

Brytbönan är lokaliserat i ett område där man idag har goda förutsättningar att ta sig fram som gående, cyklist och kollektivtrafikresenär. Ur ett jämställdhetsperspektiv är det positivt att alternativa färdmedel till bil finns lättillgängligt i anslutning till förskolan då resvanor skiljer sig åt mellan män och kvinnor.

#### Trafik och mobilitet

Projektet ska verka för att skapa goda förutsättningar för gående och cyklister i enlighet med stadens framkomlighetsstrategi. Närheten till tunnelbana ger goda förutsättningar för att transportera sig till och från platsen på annat sätt än med egen bil.

### **God offentlig miljö**

#### Arkitektur och gestaltning

Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön bör ny byggnad gestaltas och anpassas utifrån Enskedefältets kvalitéer och platsens läge. Ljusförhållanden på förskolans gård samt för omgivande bebyggelse ska beaktas.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Området har ett högt rekreativt värde med Vårflodsparken, närhet till lekplats och skogspartier, samt närhet till Enskede IP. Rörelsen genom området är en förutsättning för tillgången till de rekreativa miljöerna, därför behöver utvidgningen av planområdet studeras för att inte påverka rörelsen negativt.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

Naturvärden som finns i området ska inte påverkas. Värdefulla träd nära planområdets gräns ska bevaras så långt det går.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Under grusgången nordöst om planområdet går tre stycken elledningar, därför ska risker förknippade med magnetfältsnivåer utredas. Ingen kännedom om föroreningar i marken finns. Frågor rörande klimatanpassning (reglerande ekosystemtjänster) av fastighetens gårdsutrymmen med avseende på skydd mot strålningsvärme vid värmeböljor och översvämningssrisker vid skyfall ska beaktas. Dagvattenproblematiken i området behöver särskilt beaktas.

#### Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur har goda möjligheter att tillgodoses eftersom platsen sedan tidigare är bebyggd med förskola.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd.

**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.

**Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-pm: december 2018

Samråd: november 2019

Granskning: augusti 2020

Antagande: november 2020

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området. Platsen är väl lämpad för en förskola då den har nära till rekreatiomsområden, kollektivtrafik och Enskedefältets skola.

I den kommande planprocessen kommer olika alternativ att studeras gällande volym, placering och antal byggnader. Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön ska förskolebyggnaden gestaltas och anpassas utifrån Enskedefältets kvalitéer och platsens läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT