

Handläggare
Erik Isacson
Telefon 08-508 27 301Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Skolfilmen 1 m.m. i stadsdelen Högdalen

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll	Anna Lina Axelsson
Avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

SISAB har fått markanvisning för uppförande av en förskolebyggnad med åtta till tio avdelningar på del av fastigheten Örby 4:1 samt en förskolebyggnad för fyra avdelningar på fastigheten Skolfilmen 1. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för två nya förskolebyggnader som angränsar till varandra längs Trollesundsvägen. En ny förskolebyggnad placeras på befintlig förskoletomt på fastigheten Skolfilmen 1 och en helt ny förskola planeras öster om befintlig förskola på del av fastigheten Örby 4:1, i utkanten av Trollesundsskogen. Förskolorna ska placeras med stor hänsyn till omgivande naturvärden och befintliga terrängförhållanden. Värdefulla träd och berghällar ska i största möjliga mån bevaras.

Det råder stor förskolebrist i Bandhagen och är av stort allmänt intresse att tillgodose behovet av förskoleplatser. De negativa effekterna av att ta en del av grönområdet i Trollesundsskogen i anspråk bedöms vara mindre än de vinster som området får av nya attraktiva förskolor med naturnära lekmiljöer.

Viktiga frågor att studera är bl.a. angöringen från Trollesundsvägen samt byggnadernas placering och utformning för att skapa en bra entrésituation mot gatan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och att en miljöbedömning behöver göras. Planarbetet genomförs med utökat förfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för två nya förskolor med åtta till tio respektive fyra avdelningar. Den ena förskol-byggnaden ska uppföras på befintlig förskoletomt på fastigheten Skolfilmen 1, den andra öster om befintlig förskola på del av fastigheten Örby 4:1. Möjlighet till samnyttjande av förskolegårdar ska eftersträvas. Förskolorna ska placeras med stor hänsyn till omgivande naturvärden och befintliga terrängförhållanden. Värdefulla träd och berghällar ska i största möjliga mån bevaras.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är lokaliserat i utkanten av Bandhagen i riktning mot Högdalen. Det är ca 800 m till Bandhagens centrum och ca 700 m till Högdalens centrum. Den omgivande bebyggelsen hör dock till Bandhagen.

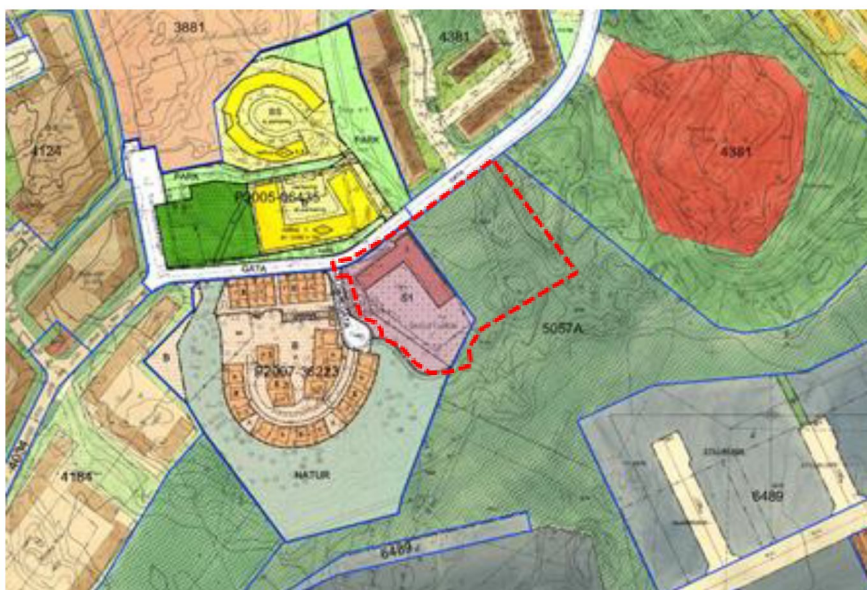


Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Det uppskattade planområdet är drygt 13 000 kvm och omfattar hela fastigheten Skolfilmen 1 samt en del av fastigheten Örby 4:1. Dessutom inkluderas Trollesundsvägens sträckning längs med de två föreslagna förskoletomterna.

Gällande detaljplaner

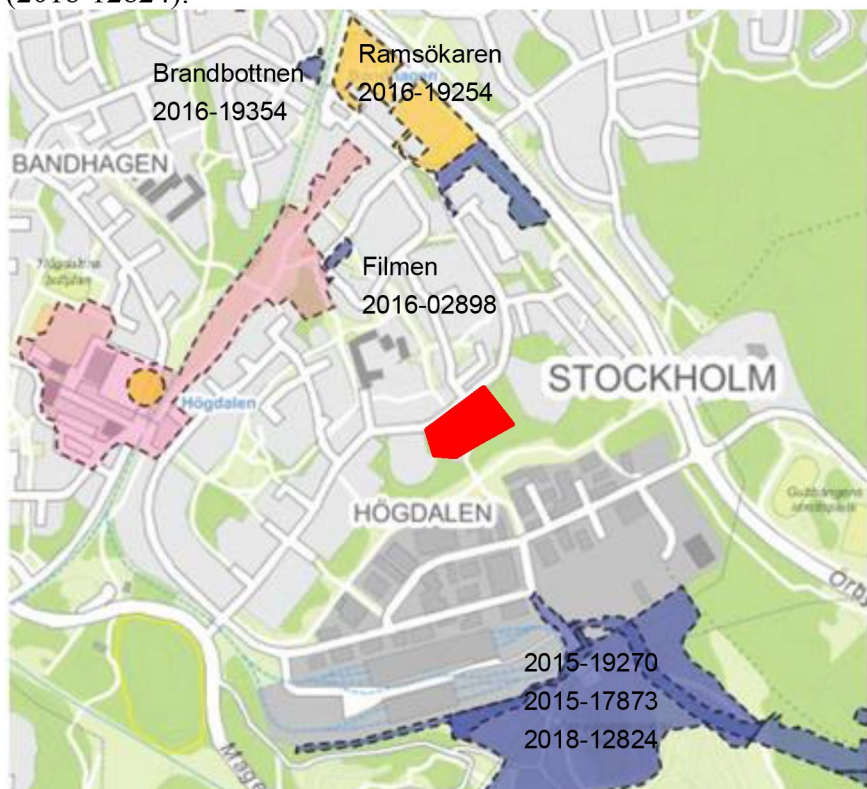
För fastigheten Skolfilmen 1 gäller detaljplan Dp 2007-36223-54. Det område som föreslås för ny bebyggelse är betecknat med användningsområde S1 – skola, förskola. För den berörda delen av fastigheten Örby 4:1 gäller detaljplan 5057 A och användningsområde PARK.



Planmosaik gällande planer. Aktuellt planområde markerat med rött.

Pågående detaljplaner i området

Planarbeten som pågår norr om planområdet är bl.a. Ramsökaren 2 och 4 (ca 140 lägenheter, 2017-13836), Brandbottnen (ca 75 bostäder, 2016-19354) och kv Filmen (ca 35 bostäder, 2016-02898). Planarbeten sker även söder om planområdet, i Högdalens industriområde, bl.a. Tippen 4 (förbehandlingsstation för matavfall mm, 2015-19270), del av Örby 4:1, stamnätstation-Snösätra (2015-17873) och markförläggning av kraftledning och industrispår (2018-12824).



Pågående planer i närområdet. Aktuellt planområde markerat med rött.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har fått markanvisning för uppförande av förskolebyggnader med åtta till tio avdelningar på fastigheten Örby 4:1 enligt beslut 2016-11-23 samt för fyra avdelningar på fastigheten Skolfilmen 1 enligt beslut 2018-06-26 i Exploateringsnämnden. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm kategoriseras Bandhagen som tät stadsbebyggelse. För Högdalen-Bandhagen anges följande riktlinjer: de stora stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelarna tas främst till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt längs befintliga gator som Trollesundsvägen/Skebokvarnsvägen, Grycksbovägen och Sjösavägen. Det prioriterade strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved är viktigt att stärka genom att utveckla Rågsvedsvägen till stadsgata med ny bebyggelse samt genom kommande utveckling av Bandängen som stadspark.

Stadens översiktsplan anger att Högdalens verksamhetsområde ska ge möjlighet till industri och störande verksamheter, viss kommunalteknisk samt teknisk försörjning.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

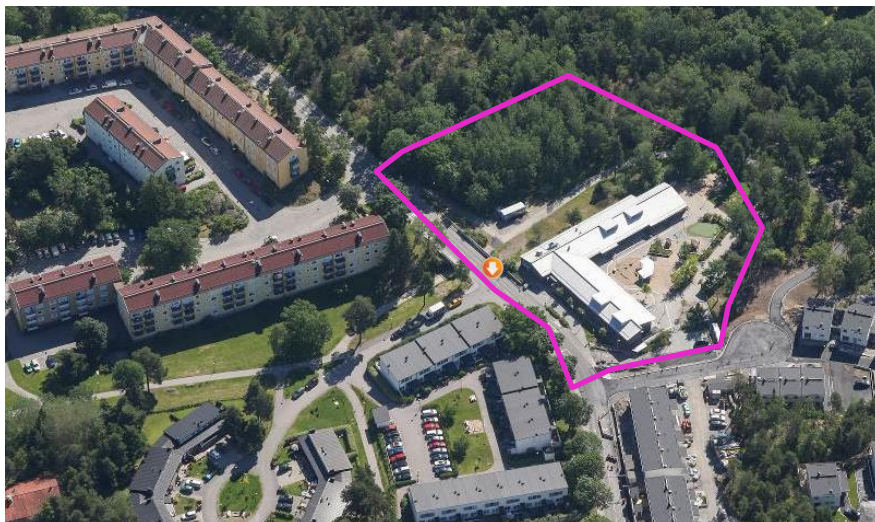
Program

I ”program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen” antaget 2013-03-08 pekas planområdet ut som ”eventuellt bebyggelseområde. Samtidigt beskrivs Trollesundsskogen som viktig både ur rekreativt och ekologiskt hänseende, då den är en del av en grön kil, samt ett populärt besöksmål för flera förskolor i området. En bit öster om planområdet pekas ett område ut som ”oersättlig friyta”.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Skolfilmen 1 och den aktuella delen av Örby 4:1 ligger invid och delvis i Trollesundsskogen som är ett kuperat skogsområde med inslag av lövskog och hållmarkstallskog. Planområdet gränsar i väster till ett radhusområde som byggdes samtidigt som befintlig förskola och i öster till Trollesundsskogen.



Flygfoto över planområdet.

Norr om området ligger trevånings lamellhus från 1950-talet samt nybyggda radhus och en ombyggd skolbyggnad med bostäder. Genom bostadsbebyggelsen går ett smalt parkstråk som förbinder området med Bandängen. Söder om Trollesundsskogen ligger Högdalens industriområde.



Vy från parkstråket.

Gatumiljön längs med Trollesundsvägen präglas av breda förgårdsmarker med uppvuxna träd. Den dominerande bostadstypologin är lamellhus från 1950-talet placerade med släpp in till gårdar som har sparad naturmark.



Exempel på förgårdsmark längs Trollesundsvägen.

Kulturmiljö

Intilliggande förskola och 1950-talsbebyggelsen på andra sidan Trollesundsvägen är gulklassade. Bandhagens skola och den ombyggda skolbyggnaden är blåklassade. En stor del av Trollesundsskogen är betecknad som kulturhistoriskt värdefull.



Stadsmuseets klassificeringskarta.

Trafik och kollektivtrafik

Det är ca 800 m till tunnelbana vid Bandhagens centrum och ca 700 m till Högdalens centrum som trafikeras med ett större antal busslinjer samt tunnelbana.

Miljö

Trollesundsskogen har både höga rekreativa och ekologiska värden, med stora uppväxta träd och ett förhållandevis rikt djurliv. Skogen används bl.a. av förskolegrupper och har tack vare sin vilda karaktär ett stort naturpedagogiskt värde.

Trollesundsskogen innehåller en blandning av hållmarkstallskog, lövskog och sumpskogspartier vilket är positivt för den biologiska mångfalden. Ungefär halva planområdet är markerat som livsmiljö

för skyddsvärda arter (ESBO). Miljöförvaltningen bedömer att skogspartiet har förutsättningar för både våtmarkslevande och barrskogslevande arter, med bedömd spridning till Majroskogen och Rågsveds friområde. De grönytor som påverkas av en exploatering bedöms dock inte ha så höga värden att exploatering helt bör undvikas.



Befintliga rekreationsvärden. Stig 3 bedöms behöva flyttas för att ge plats åt nya byggnader

Genom att utnyttja de flackare partierna i riktning mot den befintliga förskolan för exploatering (ytan väster om stig 1) finns potential för en fantastisk förskolemiljö med stora inslag av vild natur öster och söderut utan att påverka befintliga rekreationsvärden negativt. Denna del har mindre tät växtlighet och yngre träd.



Vy över det flacka markområdet väster om stig 1.

Vid placering av byggnader bör rekreationsstråk och stråk för

skyddsvärda arter studeras, för att optimera samnyttjandet av skogspartiet.

Tillgänglighet

Till den västra delen av planområdet finns redan tillgänglig angöring. Den östra delen ligger delvis lägre än Trollesundsvägen och gränsar i öster till ett ca 8 m högt berg.

Vattenfrågor

Dagvatten från området leds till Henriksdals reningsverk via kombinerade ledningar för både dagvatten och avloppsvatten. Miljöförvaltningen förespråkar att den lokala dagvattenhanteringen inom fastigheten bör kombineras med att släppa dagvattnet till våtmarker/fuktområden i Trollesundsskogen.

Riskfrågor

Buller

Ekvivalent ljudnivå är 60–65 dBA vid väggkant. Barnens vistelsezoner får inte överskrida riktvärdet för trafikbuller om 50 dBA.

Högdalens industriområde

I dagsläget finns verksamheter i industriområdet som i sina villkor har möjlighet att släppa ut bl.a. lösningsmedel till luft, vilket kan ge upphov till störningar och oro om hälsopåverkan. Enligt uppgift har det tidigare inkommit klagomål till miljöförvaltningen om lösningsmedelslukt i närområdet.

Jämställdhet och barnperspektiv

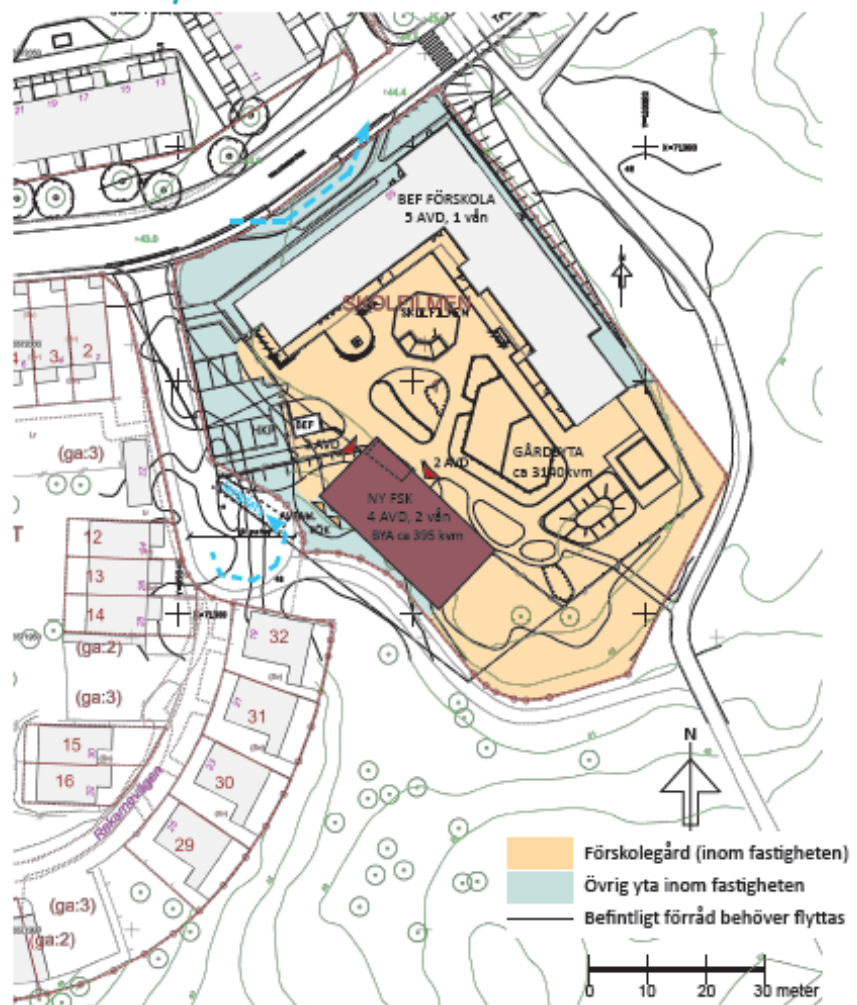
Det råder idag stor förskolebrist i stadsdelen, vilket är ett problem både ur barn- och jämställdhetsperspektiv.

Planförslaget

SISAB vill komplettera den befintliga förskolan på fastigheten Skolfilmen 1 med en ny fristående förskola i två plan och totalt fyra avdelningar. En stor del av förskolegården kan bevaras eftersom den nya byggnaden är placerad utanför det nuvarande förskolestänglet.



Elevation genom ny förskola.



Föreslagen placering av ny förskola markerad med rött, inom Skolfilmen 1.

Angöringen till den nya byggnaden sker från återvändsgatan strax väster om förskoletomten. Platsen där byggnaden föreslås placeras består idag delvis av en grop vilken är några meter djup.

Öster om parkstråket, på del av Örby 4:1, uppförs en eller flera nya förskolebyggnader med åtta till tio avdelningar. Utformning, placering och våningsantal ska studeras under planarbetet. Byggnaderna ska placeras med stor hänsyn till befintlig terräng och naturvärden för att bevara Trollesundsskogens kvaliteter. Intentionen är att byggnaderna ska integreras i skogspartiet och att viktiga stigar, träd med höga naturvärden samt värdefulla berghällar sparas. Stödmurar och hårdgjorda ytor utöver det som behövs för angöringen ska undvikas.

Planförslagets konsekvenser

Planläggningen sker för att lösa dagens brist på förskoleplatser, och försörja det behov som uppstår i och med tillkommande bostadsbebyggelse i närområdet. Som en konsekvens av planläggningen kommer en del av Trollesundsskogen tas i anspråk

för bebyggelse. Det finns en viss risk för negativ inverkan på natur- samt rekreationsvärden. Dessa frågor kommer därför utredas vidare i planarbetet, med fokus på hur kompensationsåtgärder kan tillföras i den kommande exploateringen.

En växande stad

Kulturmiljö i en växande stad

Ett tydligt drag i den kulturhistoriskt klassificerade 50-talsbebyggelse som dominerar i området är öppna kvartersstrukturer med tydliga inblickar till den sparade naturmarken på gårdarna. Byggnaderna är även placerade med stor hänsyn till terrängförhållanden på plats. Trollesundsskogen och det parkstråk som löper genom planområdet är värdefulla markörer från denna planeringsepok. De nya förskolorna behöver placeras med stor hänsyn till naturvärdena i Trollesundsskogen. Det är av stor vikt att den naturmark som tas i anspråk för exploatering inte privatiserar de viktigaste stigarna i skogspartiet, och att byggnaderna placeras på ett sätt som bevarar allmänhetens visuella kontakt med Trollesundsskogen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

God tillgång till högkvalitativa förskolor i varje bostadsområde är en förutsättning för en socialt sammanhållen stad. De nya förskolornas placering i direkt anslutning till ett skogsparti är idealisk ur ett barnperspektiv. Naturnära lek är en stor tillgång och har även pedagogiska värden. Att förskolorna placeras i direkt anslutning till ett gång- och cykelstråk som löper hela vägen fram till Bandängens parklek, som enligt översiktsplanen ska utvecklas till en stadspark, ger möjlighet till en säker och intressant skolväg för gående och cyklister. Den goda tillgängligheten för gående och cyklister bedöms vara positiv både ur ett trygghets-, jämställdhets- och barnperspektiv.

Trafik och mobilitet

Planläggningen kräver en ny angöring för biltrafik och inlast från Trollesundsvägen. Eventuellt kommer en del av cykelvägen längs med Trollesundsvägen behöva ledas om från sin planerade sträckning till Trollesundsstråket för att ge plats för angöring och inlastning till de nya förskolebyggnaderna i den östra delen av planområdet. Behov av parkering för bil och cykel kommer utredas i planarbetet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

En hög arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas. Den visuella kontakten och entrén till Trollesundsskogen från allmänna stråk ska bevaras, samtidigt behöver nya byggnader förhålla sig till Trollesundsvägens gaturum. Gestaltungsprinciper kommer att studeras vidare under planprocessen.

Kulturliv, idrott och rekreation

En viss del av rekreationsområdet i Trollesundsskogen försvinner vid planläggning. Då de viktigaste stigarna bevaras bedöms den negativa inverkan på rekreationsvärdena inte påverkas nämnvärt.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

För att väga upp för bortfall av naturvärden samt rekreativa värden inom den del av Trollesundsskogen som tas i anspråk är det av största vikt att byggnaderna placeras med stor hänsyn till befintliga värden och terräng. Värdefulla träd, berghällar och allmänna stigar ska i största möjliga mån bevaras och hänsyn ska tas till befintliga natur- och rekreationsvärden. Den visuella kontakten med skogen från allmänna platser ska bevaras. Hänsyn ska även tas till det park-/gång- och cykelstråk som löper genom planområdet.

Naturvärden och ekosystemtjänster

Under planarbetet ska en genomgång göras över de underlag som tagits fram och är under framtagande. Därefter görs en bedömning över vilka behov av ytterligare ekologiska utredningar som föreligger. Lämpliga kompensationsåtgärder för den oexploaterade marken som tas i anspråk bör redovisas samt hur skyddsvärda arter ska skyddas.

Det bör göras en bedömning av hur identifierade ekosystemtjänster påverkas och hur de kan utvecklas. En öppen dagvattenhantering som utnyttjar Trollesundsskogens naturliga fuktområden ska eftersträvas, som ett led i detta. Även möjligheten att tillämpa grönytefaktor ska utredas.

Miljökvalitetsnormer

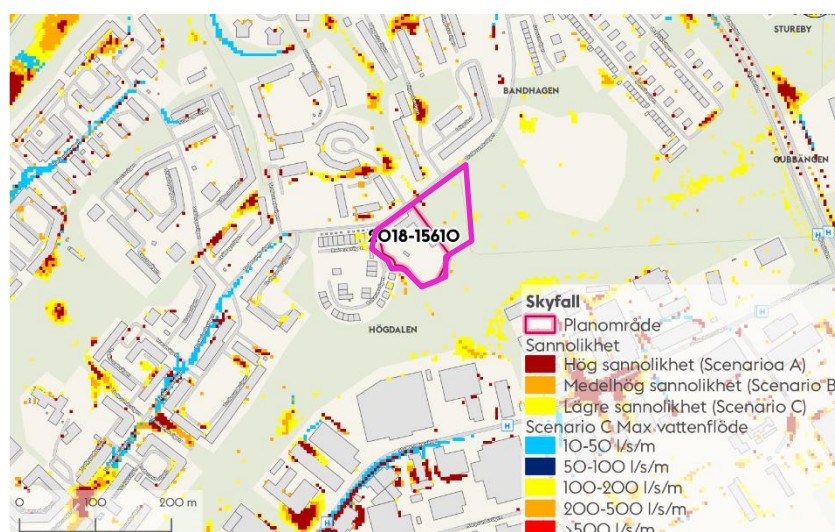
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Tyresån (2016) med delavrinningsområde till utloppet av Magelungen. Enligt VISS december 2018 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och Tyresån dålig ekologisk status. Båda vattendragen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2027. Rening och

infiltration av dagvatten från planområdet är därför av största vikt, då recipientens miljökvalitetsnormer inte får försämrats.

Planläggningen medför inte risk för försämrade luftkvalitetsnormer.

Översvämning

Enligt skyfallskartering från 2015 syns en viss översvämningsrisk vid gångtunneln till Trollesundsstråket. Denna behöver studeras och hanteras i planarbetet.



Skyfallskartering.

Buller

Byggnaderna ska placeras så att barnens vistelsezoner inte överskrider riktvärdet för trafikbuller om 50 dBA. En bullerutredning ska tas fram under planarbetet.

Högdalens industriområde

Det finns viss risk för lukt från verksamheter i Högdalens industriområde. Miljöförvaltningen uppfattar att det f.n. råder en stor efterfrågan på mark för verksamhetsändamål i Högdalens industriområde. Det pågår bl.a. planering för att utveckla och utöka Högdalens industriområde för återvinningsändamål samt utökade spårförbindelser till depåområdet. Det är svårt att hitta ersättningsplatser för kommunaltekniska och industriintensiva områden och därför är det viktigt att staden värnar om dessa områden i planeringen. Det pågår planering för att utveckla och utöka Högdalens industriområde för bl.a. återvinningsändamål.

Miljöförvaltningen föreslår att frågan om lokaliseringen av förskolorna studeras i förhållande till Högdalens industriområde, då upphov till störningar och eventuell hälsopåverkan bedöms kunna ske. Vid bedömning av lämpligt skyddsavstånd till förskolan i den aktuella planeringssituationen behöver hänsyn tas till bland annat

topografin, störningar från buller, lukt, olycksfallsrisker vid explosion, brand och andra utsläpp av tillfällig karaktär samt hälsorisker på längre sikt.

Skyddsavstånd vid planläggning bör bedömas långsiktigt och allsidigt.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns framdraget till delar av planområdet, Skolfilmen 1.

Planprocess

Planarbetet genomförs med utökat förfarande då förslaget antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget är dock förenligt med översiktsplanen. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet för nytt ställningstagande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och att en miljöbedömning behöver göras. Miljöförvaltningen bedömer, utifrån nuvarande kunskapsunderlag för miljöfrågor samt underlaget vid beställningen av behovsbedömning, att genomförandet av detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Miljöförvaltningen grundar sin bedömning på kriterierna i 5 § Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Förvaltningen bedömer att planen innehåller flera komplexa miljö- och hälsofrågor, vilka bör utredas noggrant och följas upp i bruksskedet. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

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	Q1 2019
Samråd	Q4 2019
Granskning	Q3 2020
Antagande	Q4 2020

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja ett planarbete för att skapa förutsättningar för två nya förskolebyggnader vid Trollesundsskogen. Placeringen intill en befintlig förskola (Skolfilmen 1) ger möjlighet att samordna verksamheterna och utforma gemensamma lekmiljöer.

Det råder stor förskolebrist i Bandhagen och är av stort allmänt intresse att tillgodose behovet av förskoleplatser. De negativa effekterna av att ta en del av grönområdet i Trollesundsskogen i anspråk bedöms vara mindre än de vinster som området får av nya attraktiva förskolor med naturnära lekmiljöer. Risker som hänger samman med närheten till Högdalens industriområde bedöms kunna hanteras med hjälp av noggranna avvägningar vad gäller placering och skyddsåtgärder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT