

**Handläggare**  
Maria Borup  
Telefon 08-508 27 353Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av kvarteret Risselö 2, Tornö 2 och Kapellskär 1 i stadsdelen Farsta strand (utökning av tre befintliga förskolor genom ersättning)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att tre separata planarbeten påbörjas för Risselö 2, Tornö 2 och Kapellskär 1.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med de nya detaljplanerna är att möjliggöra ersättning av befintliga förskolor inom fastigheterna Risselö 2, Tornö 2 och Kapellskär 1 så att verksamheterna kan utökas till ca sex avdelningar per förskola. Då gällande detaljplaner inte medger en utökning av befintliga förskolor behöver planerna ändras så att platserna kan fortsätta användas för förskoleverksamhet. Syftet är även att de nya byggnaderna ska anpassas till omgivande bebyggelse och naturmiljö.

Exploateringsnämnden har i egenskap av markägare blivit ombud av tomträttshavarna SISAB att ansöka om ändring av gällande detaljplaner hos stadsbyggnadskontoret. Avsikten är att denna start-PM ska ligga till grund för tre separata detaljplaner för en förskola per detaljplan; Risselö 2, Tornö 2 och Kapellskär 1. Samtliga tre detaljplaner föreslås hanteras med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att med nya detaljplaner skapa förutsättningar för uppförande av utökade förskolebyggnader. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbeten ska påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med de nya detaljplanerna är att möjliggöra ersättning av befintliga förskolor inom fastigheterna Risselö 2, Tornö 2 och Kapellskär 1 så att verksamheterna kan utökas till ca sex avdelningar per förskola. Syftet är även att de nya byggnaderna ska anpassas till omgivande bebyggelse och naturmiljö.

### Bakgrund

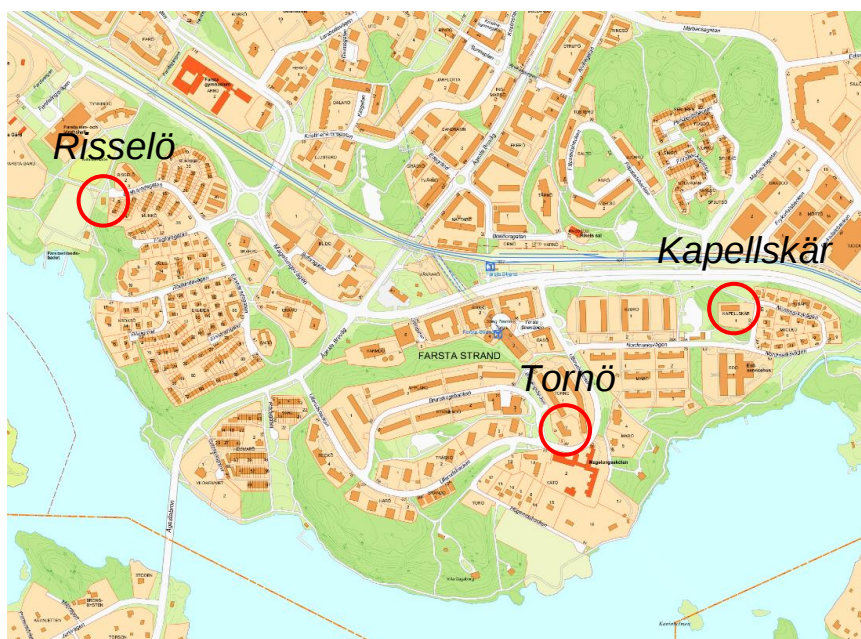
Enligt översiktsplanen, och planprogrammet ”Tyngdpunkt Farsta” har Farsta mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Ett antal planarbeten pågår.

Utbyggnaden av tunnelbanan i söderort och Citybanan för pendeltåg gör att nya bostäder och arbetsplatser nära bra kollektivtrafik och service kan byggas i Farsta. Staden har åtagits sig att bygga totalt ca 40 000 nya bostäder i tunnelbanans influensområde, från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck. I Farsta planeras en stadsutveckling med omkring 8 000 nya bostäder. Det är nästan en fördubbling av antalet bostäder i området, som idag är ca 10 000.

Fler bostäder ställer krav på fler förskoleplatser. SISAB har sett över behovet och möjliga utvecklingsplatser vilket bl.a. resulterat i en möjlig utökning av befintliga förskolor inom Risselö 2, Tornö 2 och Kapellskär 1. Samtliga aktuella fastigheter är idag bebyggda med en förskola per fastighet. För att tillgodose det nya behovet behöver gällande detaljplaner ändras för respektive fastighet. Tornö 2 och Kapellskär 1 tillhörde tidigare detaljplan 2016-16240, del av Bjurö 1 och Farsta 2:1 m.fl. För att möjliggöra en effektivare process för förskolorna görs ett gemensam start-PM. Därefter föreslås att separata detaljplaner tas fram.

### Plandata

Alla tre förskolorna är belägna i Farsta strand. Risselö ligger strax sydöst om Farsta Sim- och idrottshall, Tornö är belägen strax söder om Farsta Tunnelbanestation och Kapellskär är belägen något österut, söder om Magelungsvägen.



Översiktsbild med de föreslagna planområdena markerat i rött.

#### Gällande detaljplaner

**Risselö 2:** Gällande detaljplan är stadsplan Pl 6965 Farsta Gård från 1970. För aktuellt område anger gällande detaljplan ”An – barnavårdsändamål”. Högsta tillåtna byggnadshöjd anges till 3,5 m.

**Tornö 2:** Gällande detaljplan är stadsplan Pl 5565 Kvarteret Kymmendö m.m., del av stadsdelen Farsta Gård från 1959. För aktuellt område anger gällande detaljplan Bostadsändamål, mark som ej får bebyggas.

**Kapellskär 1:** Gällande detaljplan är stadsplan Pl 5510 Farsta Gård II från 1963. För aktuellt område anger gällande detaljplan ”Ky – kyrkligt ändamål”.

#### Pågående detaljplaner i området

Det finns en pågående detaljplaneprocess i området, 2016-16240, vilket är den detaljplan som Tornö 2 och Kapellskär tidigare ingick i. Detaljplanen möjliggör förtätning i ett befintligt område i östra delen av Farsta strand söder om Magelungsvägen. Planområdet planeras för 335 nya bostäder varav 135 hyresrätter och 200 bostadsrätter, samt butiker omfattande 250 kvm.

#### Markägoförhållanden

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

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

I översiktsplanen lyfter staden särskilt fram fyra områden som är viktiga att utveckla. De kallas fokusområden och Farsta är ett av dessa. Stadsdelsområdet har ett unikt naturskönt läge, goda kommunikationer och tillgång till ett regionalt service- och verksamhetscentrum.

I översiktsplanen anges samtliga tre planområden som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”, vilket innebär att de är belägna inom område där omfattande komplettering föreslås. Det behövs fler grundskolor och platser för idrott i området. Till 2040 finns ett behov motsvarande fem nya skolor, ett stort antal förskolor och fyra nya konstgräsplaner. Det finns också ett behov av att stärka kulturlivet. De aktuella detaljplanerna bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Riksintressen

Nynäsbanan som sträcker sig cirka 30-40 meter från Kapellskär 1 är av riksintresse för kommunikationer.

### Program

”Program för Tyngdpunkt Farsta”, godkändes i juni 2016.

Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i Farsta.

Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål. De aktuella projekten följer programmets intentioner.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Större delen av Farsta strand byggdes under 1960-talet och karaktäriseras av storskalig bebyggelse. 1971 förlängdes tunnelbanan till Farsta strand. Under 1980- och 1990-talen har mindre kompletteringar gjorts i bebyggelsen, bland annat runt Farsta strands tunnelbanestation vid Stieg Trenters torg, där stadsdelens nya centrum är beläget.

Bebyggelsen i närområdet kring **Risselö 2** präglas av lägre bebyggelse i form av radhus. I närheten finns också Farsta sim- och idrottshall, koloniträdgård och Farsta badstrand. Öster om fastigheten finns en trädbevuxen höjd.

**Tornö 2** är belägen på en höjd och bebyggelsen runt om utgörs främst av flerbostadshus anpassad efter terrängen. Det finns flera förskolor och skolor i närheten, bland annat Magelungskolan.

**Kapellskär 1** är belägen söder om Magelungsvägen. Den närmsta bebyggelsen utgörs av villor. Söder och väster om Kapellskär utgörs bebyggelsen av flerbostadshus i anslutning till grönområden med lekparkar och andra vistelsezoner.

#### Kulturmiljö

Fastigheterna Risselö 2 och Tornö 2 är enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönklassade. Grön klassning är den näst högsta klassen, och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kapellskär 1 är gulklassificerad. Gult är den tredje nivån och innebär att en fastighet har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Karta över Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering i Farsta Strand.  
Planområdena markerat i rött.

Enligt Stadsmuseet i Stockholm är förskolan inom Risselö 2 bebyggd med ett tidstypiskt typdaghem från 1970-talets första hälft. Byggnaden, som är ritad av arkitekt Kjell Abramson, är en av de bäst bevarade av denna typ. Stadsmuseet bedömer att förskolans kulturhistoriska värden bör bevaras. Stadsmuseet framför också att SISAB bör se över beståndet av typförskolor från 1970- och 80-talen så att staden får en översikt över vilka kulturhistoriskt värdefulla typförskolor som finns kvar och vilka som ska prioriteras att bevaras.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdena ligger med gångavstånd till Farsta strand centrum och dess tunnelbanestation. Samtliga planområden har tillgång till

buss, Risselö 2 inom 400m, Kapellskär 1 inom 200m och Tornö 2 inom 10m. Gång- och cykelbanor är utbyggda inom hela Farsta strand. Norr om Farsta strand går Magelungsvägen, som är anslutningsväg till E4/E20.

#### Riskfrågor

Risselö bedöms inte vara bullerstört och någon bullerutredning bedöms inte behövas för detta område. Planbeskrivningen ska dock redovisa en kvalitativ bedömning av ljudmiljön samt en hänvisning till bullerkartläggningen.

Tornö utsätts för trafikbuller från Ullerudsbacken och Brunskogsbacken. Ljudnivån uppgår till 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta för planområdets södra delar, medan de nordliga delarna uppnår nivåer på 45.50 dBA ekvivalent ljudnivå. En bullerutredning som redovisar vilka bullerkällor som påverkar planområdet och hur riktvärdena avses uppfyllas ska tas fram.

Kapellskär är utsatt för buller från Magelungsvägen, Nordmarksvägen samt Nynäsbanan. Ljudnivån är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta nuvarande fasaden på 2 meters höjd. Förskolans nuvarande placering fungerar som ett bullerdämpande skydd, vilket bidrar till lägre ljudnivåer om 55-60 dBA för en stor del av befintlig förskolegård. En bullerutredning som redovisar vilka bullerkällor som påverkar planområdet och hur riktvärdena avses uppfyllas ska tas fram.

#### Service, idrott och kultur

Farsta sim- och idrottshall ligger strax väster om Risselö 2. Staden planerar för utveckling av området i enlighet med översiktsplanens intentioner.

#### Teknisk försörjning

Områdena ingår i Stockholms stads verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten.

#### Dagvatten

Hur rådande och framtida dagvatten ska omhändertas kommer studeras under planarbetet.

### Planförslagen

Avsikten är att denna start-PM ska ligga till grund för tre separata detaljplaner för en förskola per detaljplan; Risselö 2, Tornö 2 och Kapellskär 1. Gemensamt för de tre detaljplanerna är att samtliga ska medge en förskola om ca sex avdelningar med tillhörande lek- och vistelseyta för barnen.

För samtliga tre detaljplaner föreslås markanvändningen S, skoländamål, anges.

Inom Risselö 2 föreslås SISAB-s konceptförskola uppföras, den s.k. Framtidens förskola. Framtidens förskola bygger på ett koncept med smart och välplanerad inomhusmiljö för att barn och personal ska få de utrymmen som krävs. Förskolans fasad anpassas efter områdets karaktär och utemiljön skräddarsys efter stadsdelarnas önskemål. Framtidens förskola är en generell byggnad för flexibelt nyttjande som finslipas avseende detaljer där verksamheten är med och påverkar, men grundkonceptet ändras inte. Genom att förskolan utgår från ett genomtänkt koncept går det att korta tiden från start till mål utan att tumma på miljökrav och kvalitet.

Inom Tornö 2 och Kapellskär 1 bedöms i nuläget inte framtidens förskola rymmas. Inom dessa respektive fastigheter behöver förskolan anpassas till respektive tomt. Hur dessa ska gestaltas studeras i respektive planprocess. God samverkan med befintliga kulturhistoriska värden är en utgångspunkt.

### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslagen bedöms få små konsekvenser. En utökning av befintliga förskolor till moderna byggnader, väl anpassade till verksamheten bedöms positivt. Stadsbilden förändras för respektive plats, men bedöms inte påverkas negativt. Befintliga förskolor inom Risselö 2 och Tornö 2 är enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönklassade. Kapellskär 1 är gulklassificerad. Konsekvensen om befintliga förskolor ersätts av nya är att antalet typförskolor från 1970- och 80-talen minskar och att historien kring dessa inte längre går att avläsa i stadsrummet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de befintliga förskolorna är svåra att anpassa och komplettera utifrån moderna krav på förskolelokaler. Då samtliga förskolor ligger inom gångavstånd för majoriteten av upptagningsområdet bedöms inte biltrafiken öka markant inom områdena.

Utökningen bedöms tillgodose det ökade förskolebehovet i stadsdelen och är i linje med översiktsplanens mål om förtätning och effektivt utnyttjande av mark i området.

Jämställdhet

Genom att utöka förskolorna 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 planområdena väl lämpade för förskolor. Samtliga områden är tydligt avskilda från trafikerade genomfartsvägar och är lättillgängliga till fots. Samtliga planområden har god tillgång till närbelägna naturområden, även strandområde finns inom gångavstånd. Kvalitativ friyta för barn studeras inom planprocessen.

### Planprocess

#### Process

Planarbetena föreslås genomföras med standardförfarande enligt PBL 2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015. Kontoret bedömer att ärendena är okomplicerade och nästa tillfälle som ärendena ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid antagandet. Om inriktningen av planarbetena föreslås förändras eller om de påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendena dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamråd.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

#### Tidplan

- Start-PM Q3 2019
- Samråd Q1 2020
- Granskning Q3 2020
- Antagande Q1 2021

#### Planavtal

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

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tre separata detaljplaner bör starta för att pröva möjligheten att utöka barnomsorgsplatserna i Farsta strand. De tre detaljplanerna föreslås omfatta Risselö 2,



Tornö 1 och Kapellskär 1. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns några betydande intressekonflikter.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbeten ska påbörjas.

SLUT