

**Handläggare**  
Per Jacobsson  
Telefon 08-508 273 01**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Skolfilmen (förskola)**

### **Förslag till beslut**

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet.
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen för del av Örby 4:1 vid kvarteret Skolfilmen möjliggör en förskola i tre våningar plus suterrängvåning med plats för cirka 10 avdelningar. Planens syfte är att skapa förutsättningar för en ny förskola som placeras på ett sådant sätt att natur- och rekreationsvärden i Trollesundsskogen bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet för att samspela med sin omgivning.

Marken ägs av Stockholms stad och markanvisades till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) enligt beslut i exploateringsnämnden 2016-11-23.

Förslaget var ute på samråd 2020-05-26 - 2020-07-06. Sammanlagt 16 yttranden inkom varav ett fåtal från sakägare. Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget men några framförde synpunkter i sak, bland annat länsstyrelsen och miljöförvaltningen. Bland annat framfördes att det krävs en noggrannare utredning kring förekomst av markföroreningar och risk för spridning av förorenade ämnen via dagvattnet och att storleken på förskolegården behöver minskas utifrån naturvärden och risker från verksamhetsområdet. Länsstyrelsen gav även rekommendationer kring buller och översvämningsrisker.

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

Sakägarna hade i första hand synpunkter på att Trollesundsskogen bör bevaras med hänsyn till växt- och djurliv samt att den är ett viktigt grönområde för boende.

Mot bakgrund av inkomna synpunkter har två nya utredningar tagits fram efter samrådet, en markmiljöteknisk utredning samt en naturvärdesinventering enligt SIS-standard. Resultatet av utredningarna samt mindre justeringar i förhållande till övriga synpunkter föreslås arbetas in i planhandlingarna inför granskning. Byggnadens gestaltning ska också studeras vidare.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och uppdrar åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag enligt detta utlåtande och att förslaget skickas ut på granskning

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en ny förskola som placeras på ett sådant sätt att natur- och rekreationsvärden i Trollesundsskogen bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet för att samspela med sin omgivning.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Planområdet ligger längs med Trollesundsvägen i gränsen mellan Högdalen och Bandhagen, ca 800 från Bandhagens centrum och ca 700 m från Högdalens centrum och omfattar en del av Trollesundsskogen. I väster gränsar planområdet till en befintlig förskola och ett radhusområde från tidigt 2000-tal. Norrut ligger trevåningslamellhus från 1950-talet. Söder om planområdet ligger Högdalens industriområde. Planområdet korsas av ett parkstråk med gång-och cykelväg i nord-sydlig riktning som förbinder området med Bandängen.



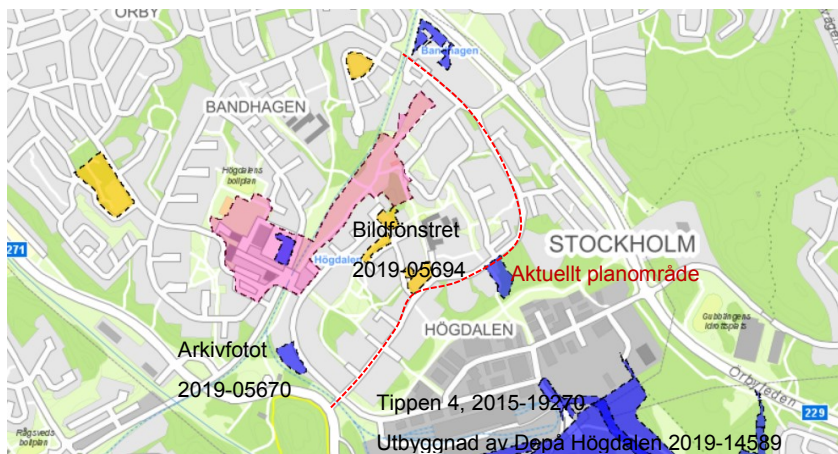
*Karta över planområdet.*

### Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 5057 A med användningsbestämmelse PARK.

### Pågående detaljplaner i området

Planarbeten som pågår i närområdet är bland annat Bildfönstret 1 och 2 mm, dnr 2019-05694 (ca 100 bostäder), Arkivfotot, dnr 2019-05670 (ca 140 bostäder), Tippen 4, dnr 2015-19270 (utbyggnad av matavfallsanläggning) och Utbyggnad av depå Högdalen, dnr 2019-14589 (tunnelbanedepå).



*Kart över pågående planarbeten markerade i blått. Trollesundsvägen markerad med röd streckad linje.*

### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har fått markanvisning för uppförande av förskolebyggnad med åtta till tio avdelningar på del av fastigheten Örby 4:1 enligt beslut 2016-11-23 i exploateringsnämnden. Marken ska upplåtas med tomträtt.

## Övergripande beslut och styrande dokument

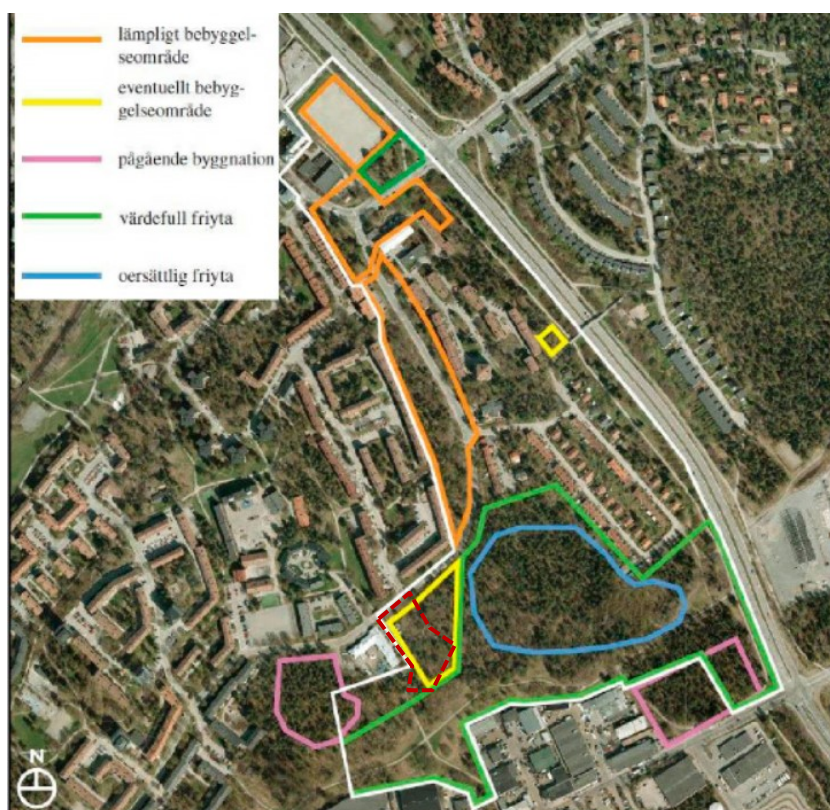
### Översiktsplan

Trollesundsvägen är i översiktsplanen utpekad som en av de gator i stadsdelen där komplettering med ny bebyggelse kan ske.

Högdalens verksamhetsområde, söder om planområdet, är utpekad som ett av de verksamhetsområden som ska tillåtas att få en högre täthet, med fler arbetsplatser än idag, där det bland annat ska ges möjlighet till industri och störande verksamheter. Satsningar görs bland annat inom miljöteknik och verksamhetsområdet planeras att utvidgas söderut.

### Program

I ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”, godkänt i stadsbyggnadsnämnden 2013-03-08, pekas planområdet ut som ”eventuellt bebyggelseområde”. Trollesundsskogen beskrivs 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. Öster om planområdet pekas ett område ut som ”oersättlig friyta”.



Föreslagen markanvändning ur Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen (2013). Planområdet redovisas med röd streckad linje.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

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 med sparad naturmark. De flesta byggnader har förhöjda socklar och balkonger. På den södra sidan om Trollesundsvägen vetter dessa mot gården och på den norra mot gatan.



*Exempel på lamellhus längs Trollesundsvägens norra sida.*

Väster om planområdet finns två nybyggda radhustyper (tidigt 2000-tal), den ena placerad med gavelfasaderna mot gatan och den andra placerad parallellt med Trollesundsvägen med baksidan vänd mot gatan.



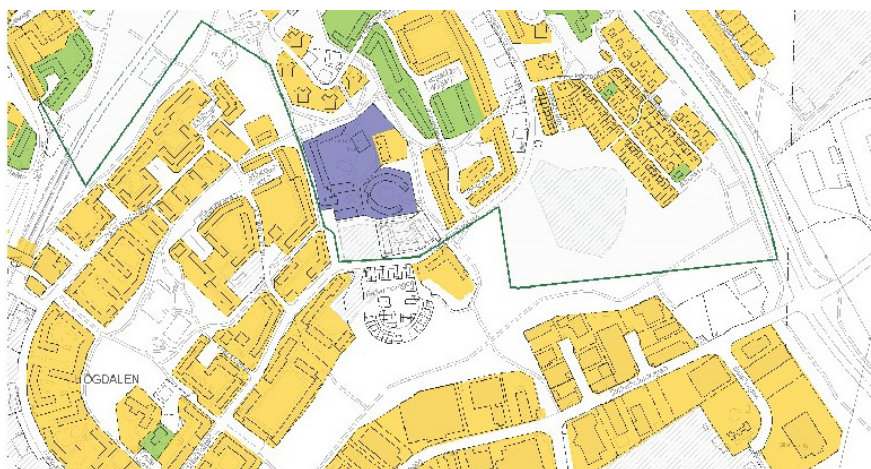
*Exempel på radhus öster om planområdet.*

### Kulturmiljö

Planområdet utgör en yttre del av stadsdelen Bandhagen som byggdes ut i början av 1950-talet. Stadsdelen utgör i sin helhet ett av de tydligaste exemplen på den tidiga tunnelbanestadens utformning och är klassad av Stadsmuseet som en historiskt värdefull miljö (grön linje i illustrationen nedan). Ett av de bärande karaktärsdragen från 1950-talet är grannskapsenheterna, där bebyggelsen planerats i rumsbildande halvslutna kvarter. Marken närmast bebyggelsen är omsorgsfullt planerad med buskar och blommor.

Intilliggande förskola och 1950-talsbebyggelsen på andra sidan Trollesundsvägen är gulklassade, vilket innebär att den bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Bandhagens skola och den ombyggda skolbyggnaden

nordväst om planområdet är blåklassade, vilket innebär att den bedöms ha synnerligen högt kulturhistoriskt värde.



*Utdrag från Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Bandhagens och Högdalens centrum är planområdets närmaste kollektivtrafiknoder. Från Bandhagens centrum går bussarna 173 och 161, nattbuss 195 samt tunnelbana. Högdalens centrum trafikeras av ett större antal busslinjer samt tunnelbana. Närmaste hållplatsläge är Grycksbovägen, som ligger ca 600 m från planområdet. Trollesundsvägen är den enda bilväg som kopplar till planområdet, i övrigt omgärdas det av två parkstråk med gång- och cykelväg samt inofficiella skogsstigar.

#### Miljö

Trollesundsskogen är det sista sammanhängande grönområdet i stadsdelen, och är därför viktig för djur- och växtliv. Den är också välanvänd av närboende och befintliga förskoleverksamheter. För att säkerställa att projektet tar hänsyn till skogens värden har naturvärdesutredningar utförts i tre steg. Först gjordes en kartläggning av resultatet från tidigare utförda utredningar i närområdet, sedan en inventering av värdefulla träd och slutligen en naturvärdesinventering enligt SIS-standard

#### Vattenfrågor

Dagvatten från planområdet avrinner till Tyresån via Magelungen. Den avledning som kopplas på ledningar leds till Henriksdals avloppsreningsverk och vidare ut i Strömmen.

Magelungen har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Sjön ska uppnå god ekologisk status 2021. Den ekologiska statusen i Strömmen är otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god. Målet är att uppnå god ekologisk status till 2027 och uppnå god kemisk status för näringsämnen, respektive måttlig kemisk status för övriga parametrar.

### Riskfrågor

Planområdet ligger i närheten av Högdalens verksamhetsområde, vilket innebär en viss risk för industribuller och andra störningar från verksamheterna. En risk- och störningsutredning samt en industribullerutredning har tagits fram för att kartlägga riskerna. Utifrån resultaten i utredningarna har avvägningar gjorts för att säkerställa att förskoleverksamheten och utvecklingsplanerna för verksamhetsområdet inte hamnar i konflikt med varandra.

### Trygghet

Planområdet ligger i direkt anslutning till en upplyst gång- och cykelväg, en befintlig förskola samt ett populärt skogsområde.

### Service, idrott och kultur

Närmaste service finns i Högdalens och Bandhagens centrum. Trollesundsskogen fyller en viktig funktion för rekreation eftersom det är närområdets enda sammanhängande grönområde.

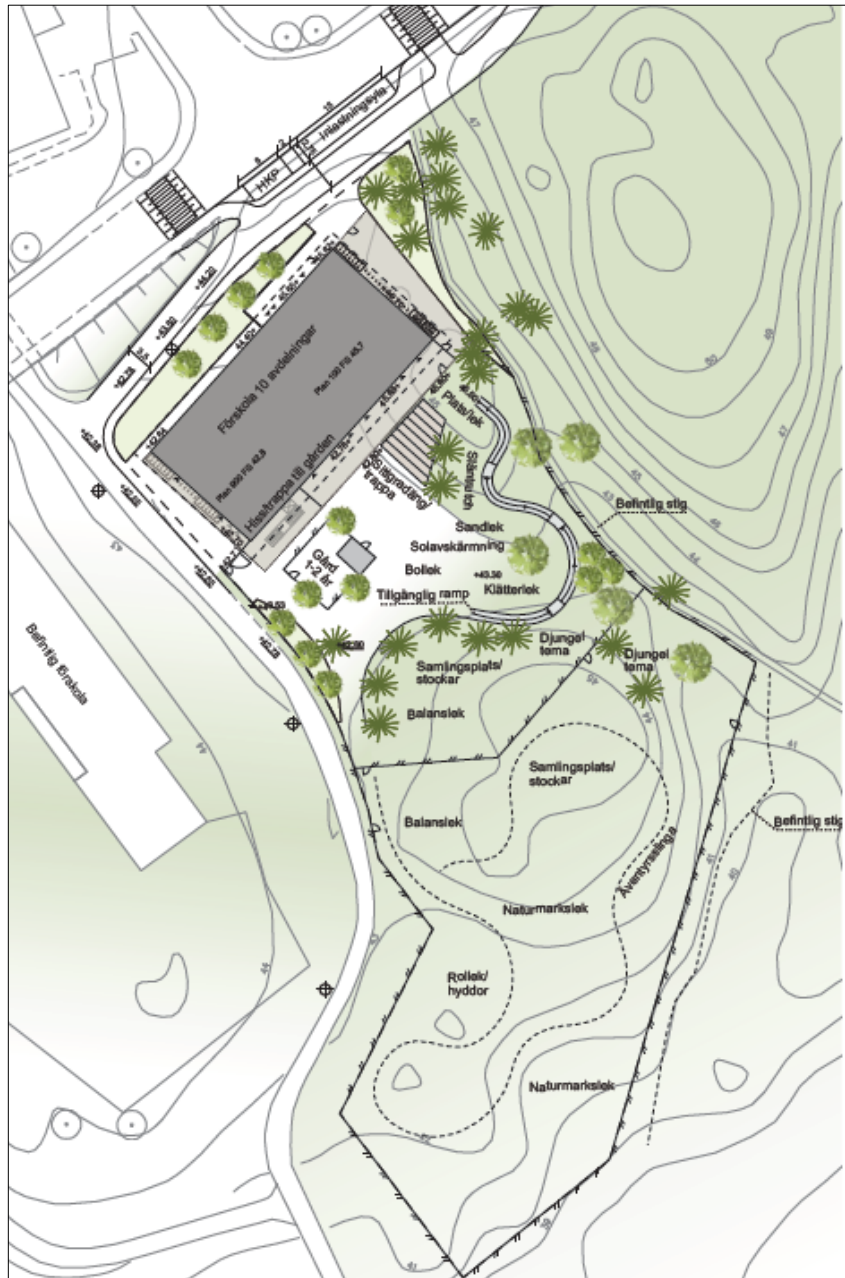
## Planförslaget



*Visionsbilder, byggnaden sedd från Trollesundsvägen och från parkstråket (NIRAS arkitekter).*

## Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör en förskolebyggnad i tre våningar plus suterrängvåning, som tar upp höjdskillnaden mellan Trollesundsvägen och parkstråket. Byggnaden placeras längs den cykelväg som löper från Trollesundsvägen ner mot det nord-sydliga parkstråket. För att anknyta till omkringliggande bebyggelse är den indragen från gatan och omgärdas av planterad förgårdsmark.



*Illustrationsplan över samrådsförslagets föreslagna bebyggelse och förskolegård (WSP).*

## Anpassning till Trollesundsskogen

Byggnadens placering är styrd i plankartan för att skydda berghällar och träd med höga naturvärden. Bortsett från en mindre komplementbyggnad tillåts ingen bebyggelse på förskolegården.

För att ge så liten negativ inverkan som möjligt på rekreationsmöjligheterna i Trollesundsskogen avgränsas planområdet åt sydost till en välanvänd befintlig skogsstig. Värdefulla träd är markerade i plankartan och skyddas av en bestämmelse som förbjuder avverkning om inte särskilda skäl såsom sjukdom eller fara för person eller egendom uppfylls. För att ytterligare skydda befintliga naturvärden har utökad lovplikt införts för hårdgörande av yta.

#### Angöring och tillgänglighet

Angöring och inlastning sker från Trollesundsvägen. Ytterligare en entré föreslås mot parkstråket öster om byggnaden. Tillgängligheten tillgodoses genom en utvändig hiss mellan den övre och den nedre delen av förskolegården.

#### Gestaltning

Höjdmässigt anpassar sig den nya byggnaden till 1950-talsbebyggelsen på andra sidan gatan. För att knyta an till skogen och skapa utblickar mot naturen föreslås byggnadsvolymen förse med utkragande balkonger och ett utanpåliggande träraster.



*Föreslagen fasad mot nordost (NIRAS arkitekter).*



*Föreslagen fasad mot sydost (NIRAS arkitekter).*



*Föreslagen fasad mot nordväst (NIRAS arkitekter).*



*Föreslagen fasad mot sydost (NIRAS arkitekter).*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen bidrar med arbetsplatser kopplat till förskolans verksamhet.

Kulturmiljö i en växande stad

Byggnaden anpassas i höjd till den anslutande 1950-talsbebyggelsen. Den använder sig även av samma placeringsprincip, med planterad förgårdsmark och varsam terränganpassning samt utsparat naturtomt.

### **En sammanhängande stad**

Trygghet

Förskolans placering längs gata och gång- och cykelvägar ökar den upplevda tryggheten för förbipasserande.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enklare vardagsliv för boenden mellan Högdalen och Bandhagens centrum, med närhet till ännu en förskola.

Trafik och mobilitet

För att uppmuntra till lämning och hämtning med kollektivtrafik, till fots eller med cykel kan byggnaden enkelt angöras direkt från gång- och cykelstråken både från Trollesundsvägen och från parkstråket som löper i nord-sydlig riktning. Angöring för hämtning och lämning med bil möjliggörs för rörelsehindrade och generösa parkeringsmöjligheter för barnvagnar och cyklar möjliggörs under tak i anslutning till de två olika entréerna.

### **God offentlig miljö**

Arkitektur och gestaltning

Förslaget utgår från 1950-talsbyggnadernas placeringsprinciper med indrag från gatan, grön förgårdsmark och varsam inplacering i terrängen. Den bärande gestaltningssidén är att byggnaden ska smälta in i och öppna upp sig mot skogen. De utkragande

balkongerna ger möjlighet till utblickar mot skogen och fungerar även som integrerad solavskärmning.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget tar en del av ett bostadsnära grönområde i anspråk. För att minimera den negativa effekten har befintliga stigar och stråk bevarats i så hög utsträckning som möjligt.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Planförslaget har tagit hänsyn till befintliga natur- och rekreationsvärden för att göra så litet avtryck som möjligt. Byggnadens fotavtryck har minimerats och placeringen reglerats så att befintliga berghällar sparas och höjdskillnader tas upp med hjälp av en suterrängvåning. Majoriteten av alla träd som bedömts ha höga naturvärden har sparats och säkrats från avverkning genom reglering i plankartan. Naturmarken skyddas med hjälp av utökad lovplikt för hårdgörande av yta. Dagvattenhanteringen sker till största delen genom naturlig infiltration i marken samt i anlagda växtbäddar och planteringar.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet ska saneras från markföroreningar. Därmed minskar hälsorisker och risk för spridning av föroreningar via dagvattnet till recipienterna. Planen har tagit hänsyn till de skyddszoner för störningar från industribuller och lukt som genereras av verksamheterna i Högdalens verksamhetsområde och får lägre bullernivåer än den intilliggande befintliga förskolan.

#### Teknisk försörjning

Förskolan kopplas på befintligt ledningsnät som huvudsakligen går i parkstråket och längs med Trollesundsvägen. Nya anslutningspunkter för dag- och spillvatten planeras att anordnas.

### Planprocess

#### Process

Planen bedrivs med standardförfarande.

#### Samlade synpunkter

Förslaget var ute på samråd 2020-05-26 - 2020-07-06 och visades i Tekniska nämndhuset, på Högdalens bibliotek samt på stadens hemsida. Inget fysiskt samrådsmöte hölls på grund av rådande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten. Sammanlagt 16 yttranden inkom under samrådstiden varav ett fåtal från sakägare.

Samtliga remissinstanser tillstyrker planförslaget men några framför synpunkter i sak.

*Länsstyrelsen* har synpunkter gällande hur dagvattenhanteringen förhåller sig till eventuella markföroreningar inom planområdet och ställer krav på en markmiljöteknisk utredning. De har även rekommendationer kring hantering av översvämningsrisk samt industribuller.

*Brandförsvaret* ställer krav på förtydligande kring utrymningsvägar.

*Miljöförvaltningen* har synpunkter på att förskolans storlek och omfattning behöver anpassas till platsens miljö- och hälsoförutsättningar genom tydligt hänsynstagande till föreskrivna skyddsavstånd från Högdalens verksamhetsområde utifrån störningsutredningen samt till naturvärden. De vill även se en komplettering av kunskapsunderlaget för naturmiljö för att kunna bedöma markens lämplighet för förskoleändamål.

*Skönhetsrådet* har synpunkter på byggnadens höjd och förespråkar att den ska sänkas med en våning.

De privatpersoner som yttrat sig invänder främst mot att Trollesundsskogen ska nyttjas för bebyggelse då den anses ha höga vistelsevärden för boende och ha höga naturvärden.

### **Granskningsförslag**

Utifrån samrådet föreslår kontoret följande utgångspunkter för granskningsförslaget:

#### *Ökad hänsyn till naturvärden samt riskavstånd från Högdalens verksamhetsområde*

En ny naturvärdesinventering enligt SIS-standard har tagits fram efter samrådet. Den visar att den södra delen av Trollesundsskogen har de högsta naturvärdena och den viktigaste funktionen som spridningskorridor. För att få så liten negativ inverkan som möjligt på naturvärdena samt för att hålla avstånd till verksamhetsområdet föreslås att den södra planområdesgränsen flyttas norrut. Detta innebär en minskad andel friyta per barn, men bedöms vara en nödvändig åtgärd för att säkerställa en lämplig markanvändning. Eftersom förskoleverksamheten ligger i direkt anknytning till skogen bedöms behovet av friyta för lek kunna tillgodoses delvis utanför planområdet. Förskolegårdens nya storlek och utbredning tas fram i samråd med stadsdelsförvaltningen.

*Byggnaden behåller sin grundvolym och huvudsakliga placering*  
Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är viktigt att byggnadens fotavtryck blir så litet som möjligt för att värna Trollesundsskogens natur- och rekreationsvärden. En tvåvåningsbyggnad skulle behöva en större utbredning på mark eller innebära en minskning av antalet avdelningar. Mot bakgrund av detta bedöms en sänkning av byggnaden inte vara lämplig. Nuvarande byggnadsvolym är anpassad i höjd till flerbostadshusen på andra sidan gatan.

*Detaljerings av gestaltningen och eventuell reglering av fasadutformning utreds vidare*

Fasadmateriell, detaljering och kulörsättning ska studeras vidare i syfte att få en bättre anpassning till omgivningen. Viktiga karaktärsskapande detaljer ska regleras i plankartan. Intentionen är att byggnadens gestaltning ska få den att särskilja sig från bostadsbebyggelsen och smälta in i skogspartiet.

*Plankartan kompletteras med krav på marksanering och tydligare reglering kring översvämningshantering*

En markteknisk miljöundersökning har tagits fram efter samrådet. Denna visar på förekomst av vissa föroreningar. Plankartan kompletteras med krav på marksanering som villkor för startbesked. Kraven ska specificeras med villkor på varsamhet i förhållande till naturvärden.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

En startpromemoria för planområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2019-02-03 i enlighet med kontorets förslag till beslut.

### **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.

Samråds med Länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Frågan har även samråtts med miljöförvaltningen utifrån resultaten från de fördjupade risk- och störnings samt naturvärdesutredningarna,

### **Tidplan**

Granskning: mars 2021

Antagande: juni 2021

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en komplettering med en ny förskola på den aktuella platsen. Behovet av nya förskoleplatser i stadsdelen är stort i och med det stora antal bostäder som planeras i närområdet. Med sin placering och utformning möjliggör förslaget en förskolemiljö med stora inslag av grönska. Samtidigt värnas både djur- och växtliv samt Trollesundsskogens rekreativa egenskaper så långt som möjligt. Planförslaget bedöms vara förenligt med inriktningen i översiktsplanen samt med program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen.

Sammantaget bedöms de negativa effekterna av intrång i Trollesundsskogen vara mindre än de positiva effekter för stadsdelen som den nya förskolan bidrar med. Utformningen av planen bedöms inte begränsa möjligheterna till framtida utveckling av Högdalens verksamhetsområde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen är angelägen och att förslag till ändringar och fortsatta utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och uppdrar åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag enligt detta utlåtande och att förslaget skickas ut på granskning.

**SLUT**