

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

## **Antagande av detaljplan för fastigheten Risselö 2 m.fl. i Farsta strand, Dp 2019-00727 (förskola, 6 avdelningar)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna-Stina Bokander

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny och större förskola med plats för sex avdelningar och omkring 100 barn inom fastigheten Risselö 2 m.fl. Den befintliga förskolebyggnaden i en våning föreslås rivas och ersättas av en ny byggnad i två våningar, inom konceptet ”Framtidens förskola”. Förskolegården utökas med mark från angränsande parkmark för att kunna skapa en större gård och bra utemiljö för barnen.

Planområdet omfattar fastigheten Risselö 2 och del av Farsta 2:1 som båda ägs av Stockholms stad. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tomträtt på fastigheten Risselö 2.

Exploateringsnämnden beslutade den 25 april 2019 om en markanvisning till SISAB för en ny förskola inom planområdet.

Samråd kring planförslaget skedde mellan 16 juni och 14 augusti 2020. Granskning av planförslaget ägde rum mellan 2 december 2020 och 19 januari 2021. Totalt inkom 15 yttranden under samrådet och 13 yttranden under granskningen. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget eller har inga synpunkter. Några av remissinstanserna framför kritik mot bristande underlag i form av utredningar kring kulturmiljön. Närboende har framfört

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning och granskningsutlåtande*

synpunkter under samråds- eller granskningsskedet, och bland annat påtalat brist på parkeringsplatser och angöringsplatser till förskolan. Några mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna har gjorts mellan samråd och granskning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till flera av målen i översiktsplanen. Utveckling sker i ett av de utpekade fokusområdena och planförslaget bidrar till målet om ett växande Stockholm.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att den befintliga förskolan inom Risselö 2 kan ersättas av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad, så att förskoleverksamheten kan utökas. Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskolegård med mark från fastigheten Farsta 2:1. En mindre del av Risselö 2, i områdets södra del, planläggs för gata för att överensstämma med nuvarande användning. Planförslaget ska också möjliggöra omhändertagande av dagvatten och att värdefulla träd inom fastigheten bevaras.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget utmed Ekshäradsgatan, strax sydost om Farsta sim- och idrottshall. Planområdet omfattar totalt cirka 4 580 kvadratmeter.



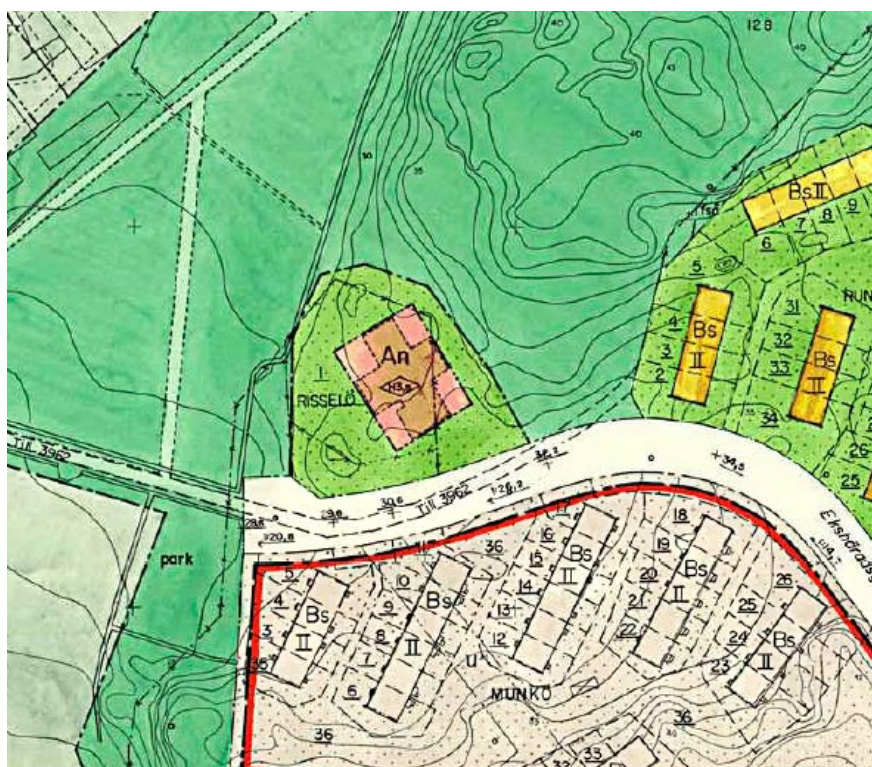
*Karta som visar planområdet inom röd figur.*



*Snedbild med planområdet inom röstreckad figur.*

#### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Pl 6965 Farsta Gård, anger barnavårdsändamål för Risselö 2. Maximal byggnadshöjd är 3,5 meter och byggrätten är cirka 730 kvadratmeter. Stora delar av gården utgörs av prickad mark som inte får bebyggas. Den del av Farsta 2:1 som berörs av detta planförslag utgörs av allmän plats, park.



*Utdrag ur gällande detaljplan.*



#### Pågående detaljplaner i närområdet



*Karta som visar pågående detaljplaner i närheten av Kv Risselö*

#### Markägoförhållanden

De två fastigheter som berörs av planförslaget är Risselö 2 och del av Farsta 2:1. Bägge fastigheterna ägs av Stockholms stad och Risselö 2 upplåts med tomträtt åt SISAB.

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Det innebär att området är prioriterat för utbyggnad av bostäder, arbetsplatser och övrig service. I översiktsplanen konstateras också att det finns ett stort behov av nya förskolor fram till 2040 om översiktsplanen mål för antal bostäder inom Farsta ska kunna klaras.

##### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 25 april 2019 om markanvisning för en större förskola inom planområdet åt SISAB.

#### Nuvarande förhållanden

##### Stads- och landskapsbild

Söder och öster om planområdet, utmed Ekshäradsbacken, ligger radhus som präglar stadsbilden. I väster och sydväst utgörs landskapet av flackt sluttande, öppna gräsytor ner mot sjön Magelungen. Planområdet och området norr och nordost om planområdet utgörs, förutom av en lummig förskolegård, av ädellövskog i en relativt kuperad terräng.

### Kulturmiljö

Nuvarande bebyggelse inom fastigheten Risselö 2 är markerad som kulturhistoriskt värdefull och grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

### Trafik och kollektivtrafik

Gatunätet närmast planområdet utgörs av lokalgator.

Ekshäradsvägen är en återvändsgata med en vändzon omedelbart sydost om förskolan. Kollektivtrafik finns i form av bussförbindelser med närmsta hållplats Farsta IP cirka 200 meter nordväst om planområdet. Tunnelbana finns vid Farsta centrum, cirka 650 meter norr om planområdet. Närmaste pendeltågsstation ligger vid Farsta strand, omkring 950 meter öster om planområdet.

### Miljö och vattenfrågor

Inom planområdet är bullernivåerna låga, med ekvivalenta bullernivåer mellan 40 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå.

Magelungen är berörd vattenförekomst och har miljökvalitetsnormer som behöver följas. Aktuell status för Magelungen är otillfredsställande ekologisk status. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status.

### Service, idrott och kultur

Farsta centrum med ett rikt utbud av service ligger omkring 500 meter norr om planområdet. Omkring 200 meter nordväst om planområdet finns Farsta sim- och idrottshall, och ytterligare cirka 200 meter i samma riktning finns Farsta Idrottsplats, med fotbollsplan, idrottshall och ishall.

### Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten- och avlopp och till elnätet.

### Planförslaget

Planförslaget möjliggör en ny och större förskola för sex avdelningar och en större förskolegård än i dagsläget. Den befintliga huvudbyggnaden rivs och ersätts av en byggnad i två våningar med sadeltak inom konceptet ”framtidens förskola”. Byggrätten styr så att långsidan placeras utmed Ekshäradsgatan och på så vis ramar byggnaden in gatan och ger ett tydligare gaturum.



*Föreslagen förskola placerad med långsidan mot Ekshäradsgatan. Bild Nirás arkitekter.*

Huvudentré föreslås mot Ekshäradsgatan. I anslutning till entrén föreslås även en parkering för rörelsehindrade samt parkering för cykel och barnvagnar. Byggrätten omfattar 600 kvadratmeter och regleras även med en maximalnockhöjd, samt takvinkel på mellan 25 och 35 grader. Utöver byggrätt för huvudbyggnad ges även byggrätt på 90 kvadratmeter för komplementbyggnader, där varje enskild komplementbyggnad maximalt får uppta 30 kvadratmeter.

Planförslaget innebär att Risselö 2 utökas med omkring 1 890 kvadratmeter från fastigheten Farsta 2:1. Befintliga träd avses i stor utsträckning bevaras inom förskolegården och större träd får förbud mot fällning i planen. Friytan med förskolans gård hamnar i planförslaget norr och väster om huvudbyggnaden. En planbestämmelse säkerställer att minst 55 % av fastighetens yta utgörs av genomsläppliga material för att kunna hantera dagvatten och säkerställa att miljö kvalitetsnormer kan följas.

En mindre del av det sydvästra hörnet, omkring 18 kvadratmeter, planläggs för allmän plats, gata. Denna del utgörs idag av planlagd mark för förskola, men ligger utanför förskolans befintliga staket och används som trottoar intill vändzonen.



*Situationsplan med entré i sydost, ny huvudbyggnad och gårdsytor norr och väster om byggnaden.*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget medger inga byggrätter för bostadsändamål, men kan indirekt sägas främja bostadsförsörjningen då service i form av bland annat förskola är en förutsättning för att kunna bygga fler bostäder.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget kommer att påverka kulturmiljön i och med att befintlig förskolebyggnad förutsätts bli ersatt av en ny byggnad. Funktionen förskola kommer att befästas på platsen, vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Då den tidstypiska byggnaden som finns inom fastigheten idag är grönklassad och bedöms som kulturhistoriskt värdefull påverkar rivningen av byggnaden kulturmiljön negativt.

## **En sammanhängande stad**

### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget innebär en möjlighet till större och mer ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamheten. En större förskolegård bedöms också innebära positiva konsekvenser för barn. Totalt sett kommer fler barn att få tillgång till förskola i ett lummigt, naturnära område med låga bullernivåer.

En större förskola innebär möjlighet för fler inom närområdet att få plats på förskolan. Detta kan innebära kortare avstånd till barnomsorg, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

### **Trygghet**

Förskolegården ligger avgränsad från angöringsvägar och inlastning, vilket ger goda förutsättningar för en hälsosam gårdsmiljö. Med den planerade förskolan tillkommer även möjligheten för anordnad lek på kvällar och helger då förskolans lektytor kan nyttjas av barn och familjer när förskolan är stängd.

### **Jämställdhet**

Förskolan har närhet till kollektivtrafik vilket skapar möjligheter för föräldrar och förskolepersonal att planera in andra vardagsfunktioner, i anslutning till förskolan, vilket kan underlätta vardagen.

### **Trafik och mobilitet**

Förslaget innebär att en tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade samt cykelparkering kan skapas inom fastigheten intill entrén mot Ekshäradsgatan. Barnvagnsparkering planeras inom fastigheten i anslutning till entréer mot Ekshäradsgatan och mot gång- och cykeltvägen väster om planområdet. Inga övriga parkeringsplatser planeras.

## **God offentlig miljö**

### **Arkitektur och gestaltning**

Den föreslagna byggnaden är med sina två våningar och sadeltak en högre byggnad än den befintliga förskolebyggnaden. Placeringen med långsidan utmed Ekshäradsgatan skapar ett tydligare gaturum och byggnaden kommer att få en mer framträdande placering än den befintliga förskolan.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### **Grön och vattennära stad**

Dagvatten tas omhand lokalt inom planområdet. Planbestämmelsen som reglerar att minst 55 procent av fastighetens yta ska utgöras av genomsläppliga ytor säkerställer att det finns förutsättningar för omhändertagande av dagvatten. Planbestämmelser säkerställer också att majoriteten av större träd inom förskolans gård inte fälls.



Kontorets bedömning är att planförslaget bidrar till målet om en grön och vattennära stad.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Med de åtgärder för fördröjning av dagvatten som föreslås kommer planförslaget inte att påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Verksamheten som planeras är inte sådan att den bedöms medföra någon försämring av luftkvaliteten i området. Planförslaget bedöms inte heller leda till någon nämnvärd trafikökning som påverkar bullernivåer, och bidrar inte heller till någon ökad risknivå i området.

#### Teknisk försörjning

Den nya byggnaden kommer att kunna anslutas till befintligt nät för vatten och avlopp och övriga ledningsnät. Nya servisledningar kommer att anläggas.

### Planprocess

#### Process

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

Samråd kring planförslaget hölls under perioden 16 juni till 14 augusti 2020. Totalt kom 15 yttranden in under samrådstiden. Inkomna synpunkter under samrådet ledde till vissa mindre ändringar i planförslaget. En liten remsa mark från Risselö 2, närmast vändzonen sydost om planrådet, ändrades till allmän plats, gata, för att stämma överens med hur marken används idag.

Granskning av planförslaget gjordes under perioden 2 december 2020 till 19 januari 2021. Totalt kom 13 yttranden in under granskningen. Ingen revidering har gjorts av planförslaget efter granskningen.

#### Samlade synpunkter

Totalt har det inkommit 28 yttranden under samråd och granskning, varav två yttranden har kommit från närboende. Majoriteten av remissinstanserna har ingen erinran eller tillstyrker planförslaget, bland andra *länsstyrelsen* och *Skönhetsrådet*.

*Samfundet S:t Erik* och *Stadsutvecklingsenheten, Kulturförvaltningen* anser att underlaget för att bedöma de kulturhistoriska värdena hos den befintliga byggnaden är bristfälligt. De avstyrker planförslaget av den anledningen och anser att planarbetet borde avbrytas i avvaktan på att SISAB:s utredning av alla förskolor uppförda på 1970-talet är klar. Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av planen.

*Stockholm vatten och avfall (SVOA) och Hyresgästföreningen sydost* framför synpunkter på tekniska frågor och krav på verksamheten. SVOA redovisar de krav som ställs på bland annat vilka fraktioner som ska sorteras och hur fettavskiljning ska finnas. Hyresgästföreningen önskar mätning av radonhalten samt mer information om ventilationssystemet i den planerade förskolebyggnaden. Synpunkterna från SVOA och Hyresgästföreningen sydost berör inte frågor som regleras i detaljplanen.

*Trafikkontoret* framförde under samrådet synpunkter på att en mindre del av trottoaren vid vändzonen strax söder om planområdet låg på mark inom Risselö 2 och som var planlagd för förskola. De önskade att detta område planlades som gata. Efter samrådet ändrades markanvändningen inom detta område från förskola till allmän plats, gata.

Två närboende har haft synpunkter på främst parkeringssituationen som de menar är problematisk och kan förvärras om verksamheten utökas. De har framfört önskemål på åtgärder som exempelvis att ta bort avgiften för parkering vid idrottsplatsen och att skapa särskilda korttidsparkeringar utanför förskolan för att underlätta hämtning och lämning samt möjliggöra bättre angöring för varutransporter. Synpunkterna föranleder inte någon reglering i detaljplanen, men planbeskrivningen har förtydligats efter samråd med en beskrivning av att reglering av gatuparkering kan göras med lokala trafikföreskrifter och skyltning.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden gav den 26 september 2019 i uppdrag åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för en ny förskola på Risselö 2 m.fl i enlighet med kontorets förslag.

#### **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. Samråd har skett med länsstyrelsen, som delar kontorets uppfattning.

#### **Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget bidrar till att skapa fler förskoleplatser i Farsta, vilket innebär att förutsättningar skapas för att staden och stadsdelen kan växa. På så vis bidrar planförslaget till målet i översiktsplanen om ett växande Stockholm. Farsta är även utpekad som ett av de fyra fokusområden där satsningar ska koncentreras.

Den främsta intressekonflikten är att nuvarande förskolebyggnad har ett högt kulturhistoriskt värde, men uppfyller inte dagens krav på lokaler för pedagogisk verksamhet och är i behov av renovering. Att bygga till befintlig byggnad skulle innebära att mer mark tas i anspråk eftersom nuvarande byggnad är i en våning. Det skulle också innebära lokaler som inte uppfyller dagens krav. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de värden som en ny förskola kan få, i form av bättre lokaler, ett mer effektivt utnyttjande av marken och fler förskoleplatser, väger tyngre än den påverkan på kulturmiljövärden som planförslaget innebär.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

**SLUT**