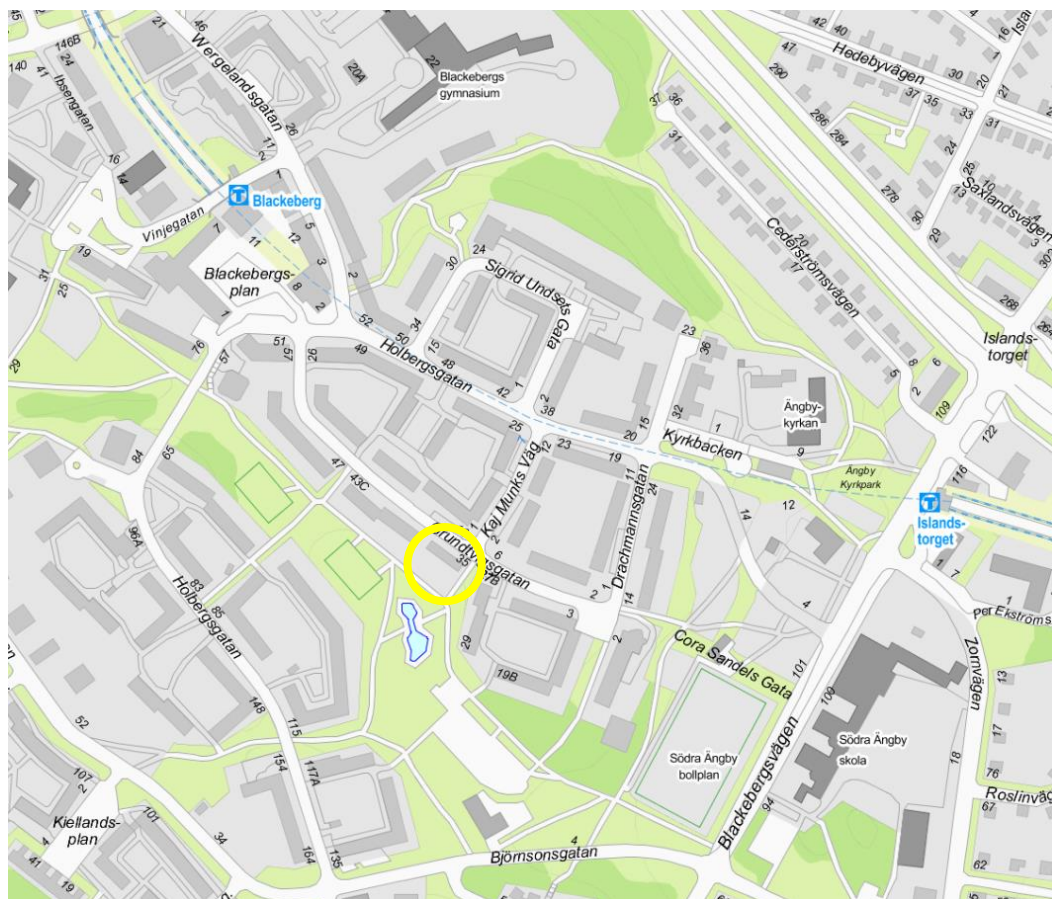


Laga kraft 2021-02-09

Planbeskrivning
Detaljplan för Hälsingen 3 m m. i stadsdelen
Blackeberg, Dp 2015-13422**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökad byggrätt för en ny förskola inom fastigheten Hälsingen 3 i Blackeberg, Bromma. Vidare syftar planen till att ny byggnads gestaltning ska beakta områdets kulturhistoriska karaktär. SISAB ser ett behov av att utöka antal förskoleplatser i området. Planförslaget innebär en ny förskola i tre våningar med fem avdelningar.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Plansamråd	9/10 – 20/11 2018
Granskning	29/4 – 26/5 2020
Antagande i SBN	24/9 2020

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	11
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Förskolegård	14
Ny bebyggelse	15
Dagvattenhantering	17
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper	17
Konsekvenser	20
Behovsbedömning	20
Naturmiljö	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Landskapsbild/ stadsbild	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö	22
Störningar och risker	23
Ljusförhållanden och lokalklimat	23
Barnkonsekvenser	23
Tidplan	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	27
Genomförandetid	27

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Dagvatten-PM (Dämningsverket AB, 2018)
- Kulturhistorisk konsekvens-PM (Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2020)
- PM Barnkonsekvenser (Ramboll, 2018)

Övrigt underlag

- Illustrationsmaterial (Niras, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsulter Pernilla Knutsson och Gustav Carlsbrand på Ramboll. Karttekniker för planen på stadsbyggnadskontoret har varit José Sterling.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bygg rätt för en ny förskola inom fastigheten Hälsingen 3 i Blackeberg. Vidare syftar planen till att ny byggnads gestaltning ska beakta områdets kulturhistoriska karaktär.

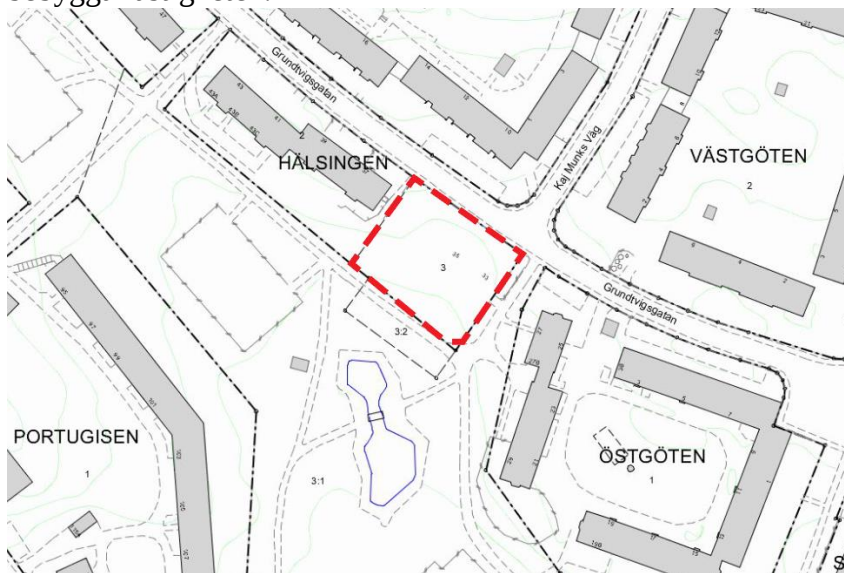
Förskolebyggnaden från 1950-talet på fastigheten Hälsingen 3 har rivits och innehöll tidigare två förskoleavdelningar. SISAB behöver en större förskola på platsen eftersom behovet av förskoleplatser i Blackeberg är stort. Planförslaget innebär att en ny förskola i tre våningar med fem avdelningar byggs inom fastigheten.

Plandata

Läge, areal, markägo förhållanden

Planområdet är beläget i Blackeberg, inom 500 meters avstånd till både Islandstorgets och Blackebergs tunnelbanestationer, och

omfattar fastigheten Hälsingen 3 samt del av fastigheten Blackeberg 3:1. Planområdet är cirka 1500 m² stor. Marken inom fastigheten ägs av Stockholm stad. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) är tomträttshavare som avser att bebygga fastigheten.



Karta med fastigheter, planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planens syfte stämmer överens med översiktsplanen och de stadsbyggnadsstrategier som där presenteras i syfte att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm. För att kunna skapa ett tätare Stockholm behövs även en utbyggnad av stadens förskoleplatser. Området anges som tät stadsbebyggelse samt som ett samband inom den regionala grönstrukturen.

Blackebergsvägen ska enligt översiktsplanen omvandlas till ett urbant stråk med blandad bebyggelse. Blackebergs torg är ett levande centrum och mötesplats för boende i stadsdelen som ska utvecklas genom kompletterande bebyggelse, verksamheter och service. När ny bebyggelse tillkommer är det också angeläget att skapa plats för nya förskolor och skolor. Blackebergsstråket är ett centralt parkstråk genom stadsdelen som ska värnas och utvecklas med nya målpunkter och förstärkta entréer som kan bidra till att koppla samman omgivande stadsdelar. Det nämns också att Islandstorget bör stärkas som ett lokalt stadsdelscentrum.

Program

För planområdet gäller områdesprogram för Blackebergsvägen (2011-04726) som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013-10-17. Syftet med programmet är att, i gränslandet mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby, skapa förutsättningar för ny bebyggelse innehållande bostäder, verksamheter och service. Genom ett strukturellt helhetsgrepp omfattande gator och grönstruktur syftade programmet vidare till en ökad integration mellan Blackeberg och Södra Ängby. Programmet föreslår 550-650 nya bostäder, förskolor och handelslokaler. Den nya bebyggelsen ska tillföra området en ny stadsbyggnadskaraktär. Förutsättningar skapas för integration genom nya och utvecklade befintliga mötesplatser samt förstärkta kopplingar.

Parkprogram för Blackeborgsstråket

Exploateringskontoret har tagit fram ett parkprogram för Blackeborgsstråket, som är en utveckling av de förutsättningar som ges i programmet för Blackebergsvägen. Parkprogrammet lyfter framförallt fram parkstråket som ett viktigt grönstråk för rekreation. Utvecklingen innebär stora satsningar på den offentliga miljön inom Blackeborgsstråket.



En översikt och ett utsnitt ur parkprogrammet för Blackeborgsstråket där punkt 15 är bollplan/isbana, 16 plaskdammen och punkt 18 och 19 visar parkleken (Nyréns Arkitektkontor).

Detaljplan

Gällande stadsplan, Pl 3600, vann laga kraft 1949-08-19 och medger barnvårdsändamål inom planområdet, vilket idag innebär förskola.

Redan 1952 ändrades stadsplanen för del av aktuellt planområde. Stadsplanen från 1949 visade en djup förskoletomt med släpp mellan park och gata på båda sidor och möjlighet till körväg genom parken. Mer plats för parkändamål behövdes och efter planändringen utgick möjligheten till parkväg och fastigheten Hälsingen 3 fick den form som den har idag.



Planmosaik med gällande detaljplaner för Hälsingen 3 samt omgivande fastigheter.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består främst av tidigare exploaterad mark där förgående förskola var placerad. Förskolegården består av en grönyta med ett antal uppvuxna tallar, björkar och några buskar.



Förskoletomten, vy från parkleken.

Dessa bedöms ha ett bevarandevärde då de bland annat bidrar med skugga. I fastighetsgräns, på parkmark, växer också en stor ek.

Naturvärden

Planområdet ligger i utkanten av ett habitatnätverk för barrskogsfåglar.

Rekreation och friluftsliv

I direkt anslutning till planområdet ligger parkleken Blacken. I parkleken finns det en plaskdamm som är i drift sommartid, öppna gräsytor, mindre skogspartier, lekplatser samt plats för aktiviteter på hårdgjorda ytor. Parkleken och omkringliggande grönområde är en del av parkområdet Blackebergsstråket som länkar samman Södra Ängby och Blackeberg.

Parken nås bland annat via gångbanan direkt öster om förskolan. Öppningen och siktlinjer in mot parkstråket ska förtydligas och förstärkas.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskartan (SGU, 2018) består planområdet delvis av postglacial lera samt ojämnt fördelad morän ovanpå urberg.



Jordarter inom planområdet och i närområdet (gul-lera, blå-morän samt röd-berg i dagen). Planområdet markerat i svart.

Området ligger i randzonen mellan morän ovan berg och postglacial lera nedåt dalgången. Det är ej undersökt var gränsen

mellan morän och lera finns. Det finns berg i dagen i närheten men djup till berg är ej känt.

Den nya förskolan uppförs i tre våningar utan källare med tyngre stomme och kommer att utöva ett högre marktryck i jämförelse med tidigare byggnad. Det kommer med stor sannolikhet fordras plintar, urgrävning ned till berg eller pålning. Erfarenheterna från den gamla förskolan är att marken är fast, då inga sättningar har skett under de drygt fem åren som förskoleverksamhet har bedrivits på platsen. Eftersom den nya byggrätten är placerad med behörigt avstånd på som minst åtta meter ifrån närmaste byggnad på fastigheten nordväst om förskolan bedöms det inte föreligga några risker att grundlägga den nya förskolan med pålar om det erfordras.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS april 2018 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

I dagsläget består marken inom planområdet av ett antal avgrusade ytor och gräsytor samt ett flertal träd.

Eftersom den gamla förskolan är riven finns det i dagsläget ingen tydlig dagvattenhantering inom området. Samlingskartan visar inga dagvattenbrunnar eller ledningar inom planområdet. Bildmaterial visar att den gamla förskolan släppte ut dagvatten från stuprör längs med byggnadens norra sida direkt på marken.

Stockholm stads har som utgångspunkten i sin dagvattenstrategi att lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas.

Befintlig bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Intilliggande bebyggelse karaktäriseras av lamellformade flerfamiljshus i tre våningar byggda på 1950-talet. Lamellhusen karaktäriseras av socklar av betong och putsade eller tegelklädda fasader. Taken är sadeltak, ibland valmade, och tegeltäckta. Extra omsorg har lagts vid entréerna som ofta har en omfattning av till exempel marmor. Variation uppstår genom olika fasadmateriäl och puts i jordiga kulörer samt olika fönstertyper, små burspråk, och balkonger. Fasaderna är för övrigt släta och oartikulerade.



Planområdet som det såg ut innan förskolebyggnaden revs. I bakgrunden kan befintlig bebyggelse ses.

Byggnaderna är placerade utmed gatan och skapar på så vis ett tydligt gaturum. Gemensamt för området är tre-fyravånings lamellhus som bildar halvt slutna gårdar. Långa terränganpassade gator är utmärkande för Blackeberg. Bebyggelsen följer den kraftigt kuperade terrängen och den ursprungliga naturen är bevarad både mellan husen och på gårdarna.

Mellan gatan och bebyggelsen ligger breda förgårdar, obebyggda markremsor, i vissa fall asfalterade parkeringsplatser men ofta gräsbevuxna med buskar och gamla träd. Högre staller och björkar samt enstaka ekar är karaktäristiska för området.



Korsningen Grundtvigsgatan och Kaj Munks väg. Visar stadsbilden i området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Blackeberg är en tidstypisk representant för 1950-talets tunnelbaneförstad och karaktäriseras bland annat av lamellhus inbäddad i grönska. Bebyggelsen i Blackeberg uppfördes i huvudsak mellan åren 1950-1954. Hälsingen 3 ligger i ett område som är grönklassat av Stadsmuseet. Grön klassning är den näst högsta nivån och innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Grönklassad bebyggelse i närområdet, planområdet markera med rött.

Offentlig service

Skola och förskola

I närhet till planområdet finns flertalet skolor. Södra Ängby skolan, Blackebergsskolan och Blackebergs gymnasium ligger samtliga inom cirka 500 meter. Det finns även ett antal förskolor

i området. Blackebergs Montessoriförskola ligger i anslutning till parkleken mittemot Hälsingen 3.

Kommersiell service

Vid Islandstorgets tunnelbanestation och Blackebergs tunnelbanestation finns ett antal restauranger, matbutiker, butiker och en bensinmack.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger inom lokalgatunätet vid korsningen Grundtvigsgatan och Kaj Munks väg.

Gång- och cykeltrafik

Intill planområdet finns det utbyggda gångbanor på respektive sida om Grundtvigsgatan och Kaj Munks väg. Cykling sker för närvarande i blandtrafik på dessa gator. Blackebergsvägen och Björnssonsgatan är dock utpekade huvudstråk för cykel. På Björnssonsgata är cykelnätet inte utbyggt, men hela Blackebergsvägens östra sidan har utbyggda cykelbanor samt delar av den västra sidan. Planområdet nås även via parkleken både till fots och via gång- och cykelbanan som löper längs förskolans fastighet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på ett avstånd om cirka 500 meter både från Islandstorgets och Blackebergs tunnelbanestation. Buss 113 från Solna trafikerar Blackebergsvägen och vänder vid Blackebergs sjukhem.

Biltrafik

Fordonsflödet på Grundtvigsgatan är lågt. Hastighetsbegränsning på gatan är idag 30 km/h. Idag tillåts kantstensparkering på gatans norra sida.

Tillgänglighet

Angöring till fastigheten sker från Grundtvigsgatan. Vissa topografiska skillnader finns inom planområdet, det sluttar något ner mot parkstråket i sydväst. För att göra förskolegården tillgänglig kommer ramper att behöva anläggas.

Störningar och risker

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 19 – 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kväveoxid är 18 – 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Runt den nuvarande förskolan är ljudnivån på vistelseytorna under 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Planförslag

Planförslaget innebär att en ny förskolebyggnad uppförs inom befintlig fastighet samt del av Blackeberg 3:1. Den nya förskolebyggnaden föreslås uppföras i tre våningar och innehålla fem avdelningar med ca 90 barn.

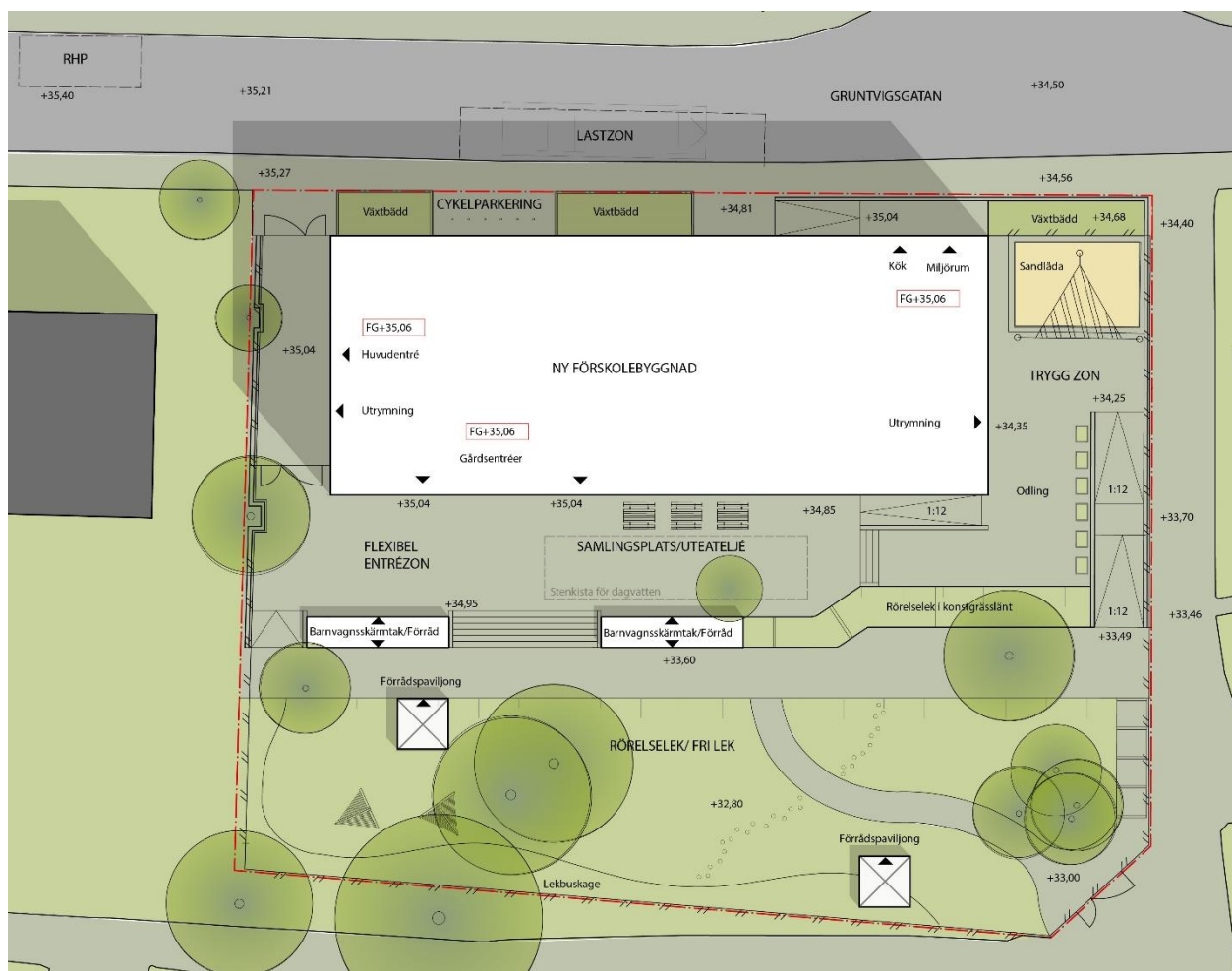
Byggnaden tar hänsyn till områdets karaktär och befintlig landskapsbild samt anpassas till platsens förutsättningar. Markplaneringen, med naturen som utgångspunkt, är viktig för hela stadsdelen.



Flygvy över området med fotomontage av förskolan, planområdet markerat (Niras arkitekter).

Förskolegård

Eftersom gårdsytan är begränsad till sin storlek är det viktigt att den utformas omsorgsfullt och delas in i olika zoner. Utemiljön ska vara utformad så att den stimulerar till såväl rörelse och fri lek som till gemensamma aktiviteter. Friytan uppgår till totalt 965 kvm vilket innebär ca 11 kvm/barn. Exploateringen ska vara aktsam om planområdets större tallar. Träd med en stamdiameter över 20 centimeters skyddas genom planbestämmelsen n1.



Illustrationsplan som visar förslag till placering samt utformning av gårdsytor (Niras arkitekter).

Ny bebyggelse

Byggnaden föreslås uppföras i tre våningar för att inte ta upp en allt för stor yta av förskolegården. Den nya förskolan har hämtat sin byggnadsvolym från närområdet som domineras av bebyggelse i tre våningar med lamellhuskaraktär. Högsta byggnadshöjd regleras till 11,8 meter och total byggnadsarea till 440 kvadratmeter med planbestämmelsen e000.

Byggnaden kommer likt tidigare lägre förskola att placeras med långsidan parallellt med Grundtvigsgatan. Placeringen har anpassats för att bevara siktlinjen mot parken.



Fotomontage över gatuvy (gestaltningförslag 1, Niras arkitekter).



Fasad mot Grundtvigsgatan (gestaltningförslag 2, Niras arkitekter).



Fasad mot öster (gestaltningförslag 2, Niras arkitekter).

Skolan och förskolan kommer att behöva ett antal förråd för utelekmaterial, föräldrars och egna barnvagnar. Tanken är att dessa förråd/komplementbyggnader huvudsakligen byggs in i den

sockel som naturligt skapas av landskapets terrasserings. Större lekmaterial förvaras i mindre förrådspaviljonger vars exakta placering och antal bestäms i ett senare skede. Förrådens höjd och byggnadsarea regleras i plankartan.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Byggnaden utformas med sadeltak, som regleras genom planbestämmelsen f_1 . Fasaderna föreslås att kläs med skivor i en ljusgrå kulör som smälter väl in i landskapet och knyter an till befintlig omgivande bebyggelse. Fasaderna ska dessutom utformas med rektangulära färgfält i varierande kulörer, detta regleras genom planbestämmelsen f_2 . Med denna gestaltning får byggnaden ett mer lekfullt uttryck, något som signalerar att byggnaden har en annan funktion än de kringliggande bostadshusen. Färgfältens kulör bör balansera med intilliggande bostadsbyggnaders fasader och beakta en nedtonad karaktär.

Illustrationerna ovan visar två olika förslag på gestaltning av byggnaden. Byggnadens gestaltning är i detta skede alltså inte helt låst.

Kvadratiska eller nästintill kvadratiska fönster är något som använts flitigt i den omgivande arkitekturen. Den nya förskolan knyter an till omgivningen genom att ta upp dessa kvadratiska fönsterstorlekar. Två olika storlekar av fönster ger liv i fasaden och möjliggör flexibilitet att välja fönstertyp utifrån insidans funktioner.

Utrymningstrappor integreras i förskolans huvudvolym och kläs med fasad lika förskolan.

Dagvattenhantering

Inom fastigheten innebär planförslaget inte någon förändring av markanvändning. Den hårdgjorda ytan kommer dock att öka eftersom den nya byggnaden är större och således bidrar med större takarea.

På grund av markens beskaffenhet är bedömningen att möjligheten till lokal infiltration inom planområdet är begränsad eftersom hårt packad morän generellt sett har dåliga infiltrationsegenskaper. Eftersom marken dessutom sluttar söderut mot ett lager postglacial lera bedöms det inte vara

önskvärt att infiltrera dagvatten som stoppas upp av en barriär av lera.

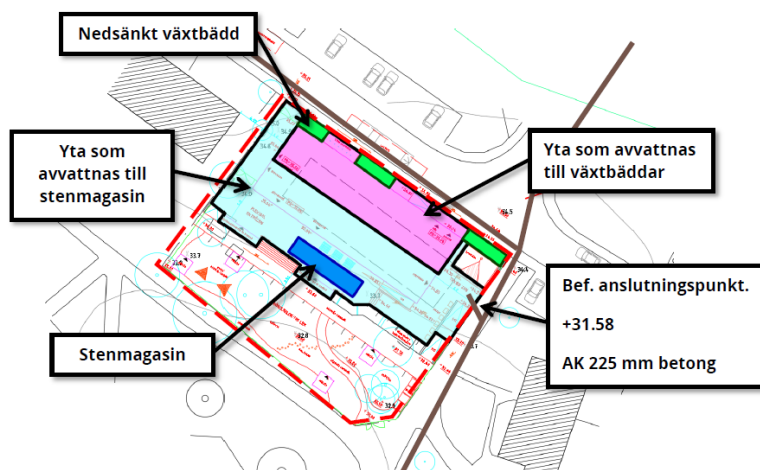
2015 utfördes en skyfallsmodellering för ett klimatjusterat 100-årsregn. Modelleringen visar att ytliga flöden kommer ledas söderut förbi tomten och ut på allmanningen. Modelleringen visade också att det fanns risk för att vatten kunde bli stående på den norra sidan om dåvarande förskolebyggnad. Detta bör dock inte bli ett problem för den nya förskolan eftersom marken föreslås höjdsättas så att vatten inte kan bli stillastående.

Dagvattnet från hårdgjorda ytor kommer att tas om hand i fördröjningslösningar som förbättrar dagvattenkvaliteten innan det når anslutningspunkten i det allmänna ledningsnätet.

I framtaget förslag till dagvattenhantering har Stockholms stads åtgärdsnivå, d.v.s. fördröjning och mer långtgående rening än sedimentation för 20 mm nederbörd, använts som utgångsläge.

Befintliga dagvattenflöden har beräknats för flera olika återkomsttider och området har klassats till tät bebyggelse enligt Svenskt vattens publikation P110. Detta innebär att det är 5-årsregn som är dimensionerande för fyllda ledningar och 20-årsregn som är dimensionerande för trycknivå i marknivå. Klimatfaktorn har ansatts till +25% och klimatjusterade flöden ökar från 19 till 26 l/s.

För att uppnå erforderlig fördröjning föreslås en kombination av växtbäddar längs med förskolans norra sida och ett underjordiskt stenmagasin på samlingsytan söder om förskolebyggnaden, se illustration nedan.



Storlek och placering på föreslagna fördröjningslösningar. Lila område avvattnas till växtbäddar och turkost område avvattnas till stenmagasin (Dämningsverket).

Efter fördröjning minskar flödena till 12 l/s. Framtida fördröjda flöden är således mindre än i dagsläget.

Föreslagen dagvattenhantering följer Stockholms stads dagvattenstrategi för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Gator och trafik

Gatunät

I enlighet med stadens framkomlighetsstrategi kommer gång-, cykel- och kollektivtrafik att vara de prioriterade trafikslagen för att ta sig till och från förskolan.

Gång- och cykeltrafik

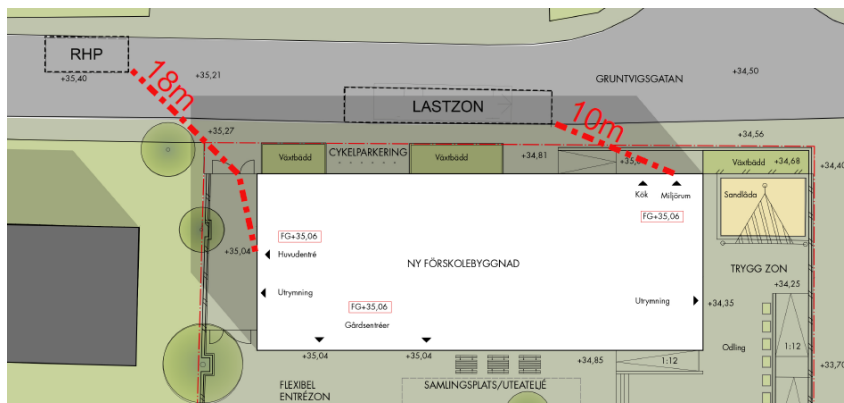
Inga nya gång-och cykelvägar planeras inom projektet då det i närområdet finns sammanhängande gångbanor på båda sidorna av gatorna. Cykelparkering om 12 platser anordnas för personal och besökare på förgårdsmarken mot Grundtvigsgatan. P-talet beräknas till 0,67 och har beräknats utifrån en uppskattning om att personalen på skolan kommer uppgå till 17 personer. Bedömningen är att P-talet är väl tilltaget och också ger plats för eventuella cyklar som föräldrar kan tänkas vilja parkera.

Biltrafik

Personalparkering kommer att finnas för cykel men inte för bil. Enligt Boverkets regler ska barnens friytor prioriteras framför bilparkering. Eftersom förskolegården enbart medger cirka 10 kvm/barn är det inte rimligt att utnyttja gårdsytan till parkering.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas inom 25 meter från tillgänglig entré på Grundtvigsgatan. Lutningar vid entré uppfyller kraven kring god tillgänglighet.



Avstånd till RHP och lastzon från entréer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, El/Tele, Energiförsörjning
Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

Avfallshantering

Avfallshantering och varuleveranser planeras att ske från lastplatsen på Grundtvigsgatan. Platsen för detta kan ses i bilden ovan.

Soprum/återvinningsrum kommer att integreras i förskolans volym och med direkt access (dörr) mot lastzonen på Grundtvigsgatan. Avstånd från dörr till lastzon kommer inte överstiga 10 meter.

Räddningstjänst

Planen möjliggör att räddningsfordon kommer kunna angöra byggnaden från Grundtvigsgatan inom 50 meter. Övriga fasader kommer kunna nå genom att utnyttja parkvägarna.

Konsekvenser

Behovsbedömning/Undersökning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.
Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala

eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Med tanke på förskolegårdens begränsade yta är närhet till parkleken positiv för verksamheten. I samband med exploateringen ska befintliga tallar i största mån bevaras på förskoletomten. Detta säkerställs med planbestämmelsen n₂ på plankartan. Den ek som växer i fastighetsgräns, på parkmark, kommer inte påverkas av planens genomförande.

Marken ska i huvudsak vara genomsläpplig på förskolegården med undantag för hårdgjorda gångvägar. Detta regleras genom planbestämmelsen n₁ på kartan. Exempel på genomsläppligt material är naturmark, gräsytor, grus, stenmjöl med mera.

Geotekniska förhållanden

Det bedöms vara genomförbart att bygga den nya förskolan med för området normala grundläggningsmetoder. En geoteknisk undersökning kommer att utföras då detaljplanen vunnit laga kraft och ingå i materialet för bygglovsansökan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900).

Dagvatten från planområdet föreslås fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Grundtvigsgatan. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Med de föreslagna fördröjnings- och reningslösningarna blir den beräknade dagvattenkvaliteten bättre än i dagsläget bortsett från en något högre kvävebelastning. På det stora hela är nettoeffekten av reningen inom området god och även om kvävet inte renas ned till dagens nivå är det avsevärt bättre än utan rening. Oavsett om

reningsstegen utökas för att bättre ta hand om kväve kommer detta i dagsläget inte ha någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna eftersom dagvattnet kommer att ledas via kombinerat avloppssystem till ett reningsverk innan utsläpp till recipient.

Landskapsbild/ stadsbild

Föreslagen förskola ersätter tidigare förskola på platsen. Den nya förskolan placeras precis som den gamla förskolan med fasad mot vägen. Förslaget innebär att förskolan uppförs i tre våningar vilket passar bra in i närområdets skala och typologi. Den smala förgårdsmarken avviker mot områdets mönster. Motivet till det är att spara mark till förskolans gård mot sydväst.

Föregående förskolebyggnad representerade en standardtyp för förskola i 1950-talsförorterna, en panelad enplansbyggnad med flackt sadeltak. Föreslagen byggnadshöjd och utformning överensstämmer med omkringliggande trevånings bostadshus. Byggnadskroppen har en lamellhuskaraktär men är djupare än intilliggande bostadshus.

Kontoret anser i enighet med det framtagna kulturhistoriska konsekvens PM:et att förslaget inte påverkar landskapsbilden eller stadsbilden negativt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fasadförslaget påminner om 1950-talets lekfulla funktionalism, där putsade fasader kunde delas upp i olika färgfält. Fönstrens utformning fångar upp drag från den omgivande bostadsbebyggelsen. Förslaget är inte färdigarbetat men bedömningen är att gestaltningens huvuddrag har en utformning som beaktar omgivningens nedtonade och enkla karaktär.

Kontoret anser att förslaget, så som det är utformat i nuläget, inte utgör någon förvanskning av fastighetens eller områdets kulturhistoriska värden. Det är positivt att befintliga träd behålls i så stor utsträckning.

En ny byggnad kommer att få en framträdande roll i stadsbilden och bör därför hålla en hög arkitektonisk kvalitet avseende slutlig utformning och material.

Störningar och risker

Buller

Trafikbullernivåerna inom planområdet ligger inom rådande riktvärden (under 55 dBA). Staden anser att trafikbuller ej utgör ett hinder för planförslaget.



Planområdet markerat i svart.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Det är viktigt att det finns möjlighet till lek i både skugga och i soliga lägen. Förskolegården har söderläge och goda förutsättningar för solljus samtidigt som befintliga träd kan ge gården viss skugga. Det är således viktigt att träden behålls för att ge välbehövlig skugga vilket säkerställs genom planbestämmelsen n₂ i plankartan.

Barnkonsekvenser

Positiva konsekvenser av det nya förslaget är att antalet förskoleplatser i området ökas vilket är välbehövligt i det växande Blackeberg.

Barn boende söder om parkområdet har goda möjligheter att ta sig till och från förskolan på sammanhängande gång- och cykelvägar i parkområdet, avskilda från motorfordonstrafik. Dock förekommer det motorfordonstrafik på en kort sträcka på gång- och cykelvägen som leder in till parkområdet öster om den planerade förskolan eftersom intilliggande flerbostadshus använder gång och cykelvägen för att nå ett fåtal garageplatser. Staden arbetar med att förbättra förhållandet på platsen.

Eftersom förskolans friyta kommer hamna under snittet i Stockholm är det positivt att den nya förskolebyggnaden placeras intill parkleken. Det ökade antalet barn och tillgången till parkleken kan dock innebära ett större slitage på parken. Stadsdelsförvaltningen arbetar tillsammans med exploateringskontoret med att utveckla parken och skapa möjlighet för fler förskolebarn att använda parkleken som ett komplement till förskolegårdarna i området. Bland annat planeras den tennisbana som ligger 30 meter från förskolan att göras om till en lekplats som förskolan kan nyttja.

Det bör också säkerställas att gårdsytan har tillgång till både ljusa och skuggade platser.

I och med närheten till parkleken kan gården utformas så att den är tillgänglig även då förskolan är stängd och bli en del av parkleken och skapa ett positivt inslag i Blackebergsstråket.

Tidplan

Plansamråd	9/10 – 20/11 2018
Granskning	29/4 – 26/5 2020
Antagande i SBN	24/9 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för ändring av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Exploateringskontoret ansvarar för anläggande inom allmän platsmark.
- Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Byggherren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet. Allmän platsmark utgörs av parkmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och SISAB avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och SISAB. Avtalet reglerar upplåtelse av marken med tomträtt och andra frågor som gäller genomförandet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan, Pl 3600 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Hälsingen 3 och del av Blackeberg 3:1 som ägs av Stockholms stad. Hälsingen 3 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Användning av mark

Fastighetens nuvarande användning som skola/förskola kommer fortsätta att vara utlagd som skola (S). En del av parkmarken kommer regleras som skola (S) och en liten del av fastigheten ändrar användning från kvartersmark till allmän platsmark (PARK).

Fastighetsbildning

Figuren nedan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Grönt område, 3:1, som idag är kommunal fastighet (parkmark) ska överföras till Hälsingen 3. Gult område ska överföras från Hälsingen 3 till kommunal fastighet, detta område ligger utanför aktuellt planområde men behandlas i samma fastighetsreglering.



Bilden illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns ingen ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Marken kommer att upplåtas med tomträtt till SISAB för
förskolans behov efter genomförd fastighetsbildning.

Fastighetsägaren ansöker och bekostar
fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning
Exploateringskontoret ansöker och bekostar
fastighetsbildningsåtgärder.

Grönkompensation
Förskolebyggnaden föreslås ha ungefär samma utbredning som
tidigare förskola. Om större träd på förskoletomten fälls ska dessa
ersättas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör 5 år efter att planen får laga
kraft.