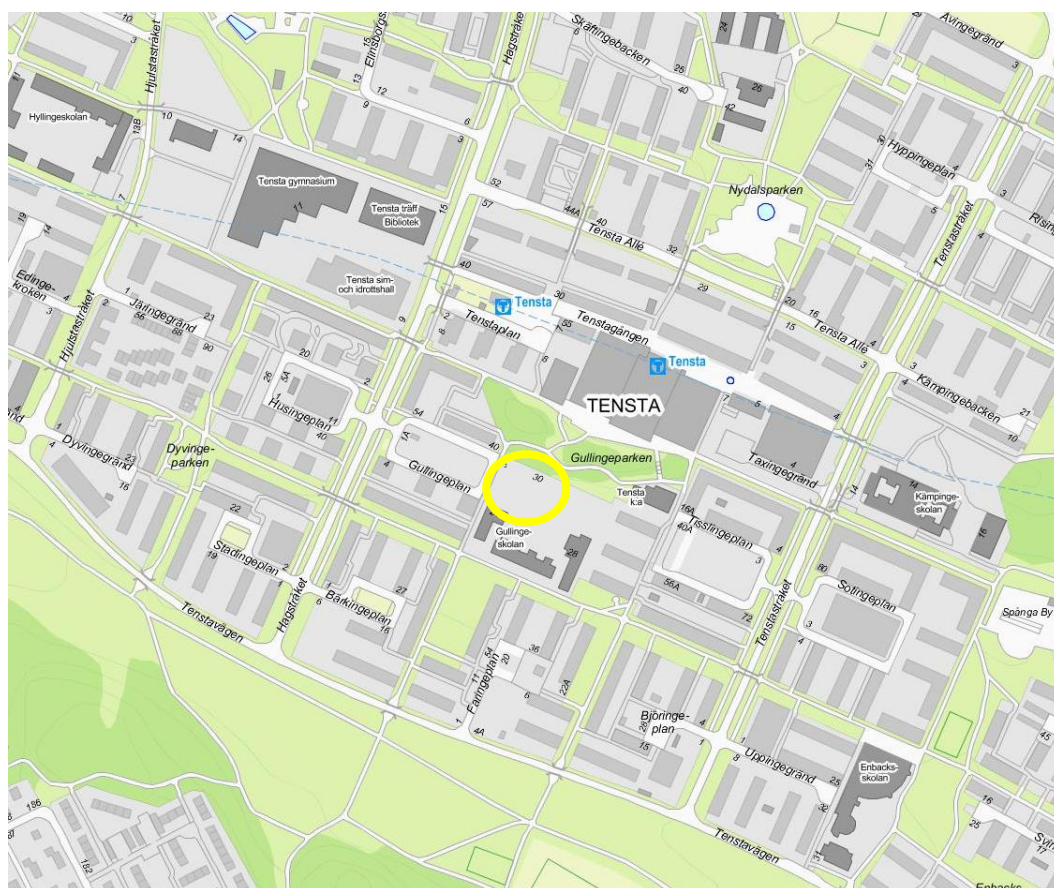


## Planbeskrivning Detaljplan Tisslinge 2 i stadsdelen Tensta, S-Dp 2018-09312



### 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 skola på fastigheten Tisslinge 2 i Tensta.

Detaljplanen medger skola (S) som användning och avsikten är att uppföra en förskola. Planförslaget innebär att en ny förskola i två våningar byggs inom fastigheten, vilket motsvarar ungefär fem avdelningar (ca 90 barn).

**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**

- Samråd 3 september – 15 oktober 2019
- Granskning December 2019
- Antagande Mars 2020

## Innehåll

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	9
Befintlig bebyggelse .....	9
Stadsbild .....	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	10
Offentlig service .....	11
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag .....</b>	<b>13</b>
Ny bebyggelse .....	13
Gator och trafik .....	15
Teknisk försörjning .....	16
Gestaltungsprinciper .....	17
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>18</b>
Behovsbedömning .....	18
Naturmiljö .....	19
Miljö kvalitetsnormer för vatten .....	19
Stadsbild .....	19
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	19
Störningar och risker .....	19
Ljuförhållanden och lokalklimat .....	20
Barnkonsekvenser .....	20
<b>Tidplan .....</b>	<b>20</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>20</b>
Organisatoriska frågor .....	20
Verkan på befintliga detaljplaner .....	21
Fastighetsrättsliga frågor .....	21
Ekonomiska frågor .....	22
Tekniska frågor .....	23
Genomförandetid .....	23

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

- *PM Dagvattenutredning, Gullingeplan 30 (Tisslinge 2) (ÅF, 2019)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Tisslinge 2, Tensta (ÅF, 2019)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult Jenny Borgudd på Tyréns. Karttekniker för planen på stadsbyggnadskontoret har varit Villiam Brännström.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökad byggrätt för skola på fastigheten Tisslinge 2 i Tensta.

Detaljplanen medger skola (S) som användning och avsikten är att uppföra en förskola. Planförslaget innebär att en ny förskola i två våningar byggs inom fastigheten, vilket motsvarar ungefär fem avdelningar (ca 90 barn).

#### Bakgrund

På fastigheten Tisslinge 2 har det tidigare legat en förskola från slutet av 1960-talet, som brann ner i juli 2013. Förskolan innehöll 4 avdelningar med 64 barn. Förskolan behöver ersättas och utökas då stadsutvecklingen i stadsdelen har medfört ett ökat behov av förskoleplatser.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger precis söder om Tensta centrum, mitt emellan Gullingeparken och Gullingskolan. Planområdet omfattar fastigheten Tisslinge 2 som till ytan är cirka 2200 m<sup>2</sup> stor.

Stockholms stad äger marken inom planområdet. Marken upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som avser bebygga fastigheten Tisslinge 2.



Aktuellt planområde markerat i rött.

## Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*, RUF5 2050, ingår området i Stockholms bebyggelsestruktur och anges som ”Strategiskt stadsutvecklingsläge”.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är området utpekad som ”stadsutvecklingsområde – komplettering”. Det innebär områden som kan kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum. Det finns möjlighet till kompletteringar längs befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Översiktsplanen uppger även att förändringar

som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt ska prioriteras. Planens syfte stämmer överens med översiktsplanen.

#### Detaljplan

Gällande stadsplan är Pl 6515, Hästhagen, där Tisslinge 2 är planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (barnstuga). I gällande plan anges högsta byggnadshöjd till 4,0 meter. Marken närmast Gullingeplan har bestämmelser om att området ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt att utrymme ska finnas för allmän gång- och cykelväg.

#### Skillnadernas Stockholm

Rapporten ”*skillnadernas Stockholm*” är framtagen inom ramen för Kommissionen för ett hållbart Stockholm och kartlägger sociala skillnader inom staden. Tensta hör till de stadsdelar där invånarna är mest trångbodda och är en av de stadsdelar som upplevs mest otrygg.

#### Vision 2040

I Vision 2040 står det att stockholmarna blir fler och det därför behövs fler bostäder, en god framkomlighet och en utbyggd samhällsservice. Kommunalt finansierad service av god kvalitet ska erbjudas till invånare i olika åldrar. Den offentliga välfärden är en grund för livskvalitet och trygghet för stockholmarna under livets alla skeden. Det aktuella förslaget med utökad förskoleverksamhet bedöms vara förenligt med Vision 2040.

#### Markanvisning

Markanvisning är inte gjord. Avsikten är att befintlig tomträttsinnehavare (SISAB) fortsätter inneha tomträttsupplåtelsen.

### Förutsättningar

#### Natur

##### Mark och vegetation

Mycket av Tenstas ursprungliga natur försvann genom de industriella byggmetoder som tillämpades vid uppförandet av stadsdelen. Planområdet i sig är platt och ligger på cirka 23 meter över havet (RH2000). Norr om planområdet finns en trädbevuxen mindre moränås, Gullingeparken, som är bevarad som naturpark. Väster om åsen är terrängen kuperad, med berg i dagen.



### Naturvärden

Planområdet består av delvis hårdgjorda ytor, en del gräsytor samt viss växtlighet som fått växa fritt sedan den före detta förskolan brann. Inom planområdet finns ett par fruktträd (körsbär och äpple) samt en stor, äldre tall, som kan inhysa livsmiljöer för bland annat insekter och bidra med skuggning. Runt tallens stam finns en bänk monterad.

### Rekreation och friluftsliv

I direkt anslutning till planområdet ligger Gullingeparken som är en naturpark. Parken nås via gångbana som går väster om planområdet. I söder ligger Gullingskolans skolgård och i öster en bollplan som hör till skolan. Bollplanen nås via trappa direkt från planområdets östra del.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

I och med att platsen redan är exploaterad har ingen detaljerad geoteknisk utredning genomförts till samrådet. En översiktlig geoteknisk sammanställning har gjorts i dagvattenutredningen (ÅF 2019). Enligt jordartskartan (SGU, 2018), se nedan, består planområdet till större delen av sandig morän, men har också delar som består av fyllnadsmassor med lera.



Jordarter i området. Gråblå är morän, gulrandig lera och grårandig fyllning. Blåstreckat är en moränrygg i Gullingskogen.

### Markradon

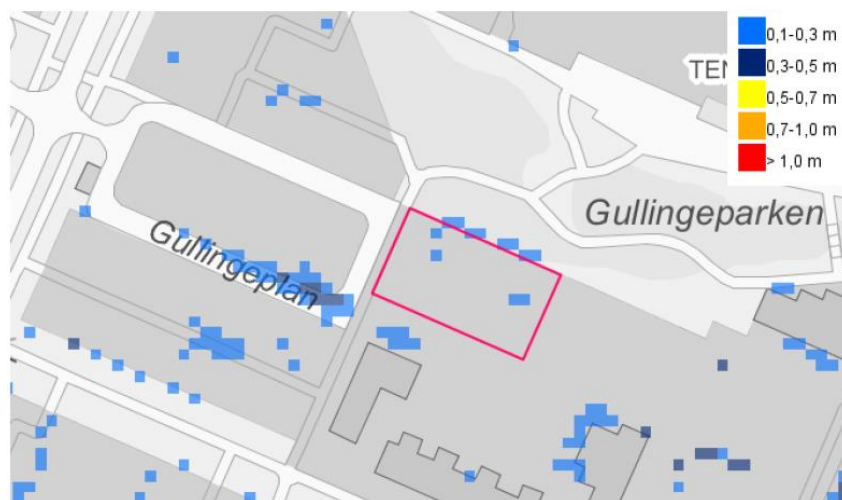
Enligt miljöförvaltningens mätningar mellan 1998 och 2008 har alla sju mätningar legat under riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Hydrologiska förhållanden

Enligt VISS (Vatteninformation Sverige) omfattas objektet inte av något vattenskyddsområde eller annat område som är skyddat enligt miljöbalken. Enligt SGU ligger undersökningsområdet inte i närheten av något grundvattenmagasin.

### Översvämningsrisker

Planområdet är i stort sett plant. Vid fastighetsgränserna i sydost och sydväst sluttar den dock relativt brant ner mot grannfastigheten. Dagvatten från planområdet kan alltså till viss del belasta grannfastigheten. I nordost, utanför planområdet sluttar Gullingeparken ner mot planområdet och en del dagvatten därifrån antas belasta planområdet. Vid ett kraftigt skyfall riskerar vatten att samlas i Gullingeplans sydöstra hörn utanför planområdet, se bild nedan.



Utsnitt ur stadens skyfallsmodellering (Scenario C Maxdjup).  
Fastigheten Tissinge 2 är markerat med rosa linje.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Bällstaån vilken mynnar ut i Bällstaviken (SE568718-161866). Enligt VISS (januari, 2019) har Bällstaån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnorm som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2021.



### Dagvatten

I dagsläget består marken inom planområdet delvis av asfalterade ytor, några grusade ytor, några gräsytor och ett antal träd och buskar. Planområdet är relativt plant med hög eller medelhög genomsläpplighet. Eftersom den tidigare förskolan har brunnit ner finns det i dagsläget ingen tydlig dagvattenhantering inom området. Dagvattenledningar finns i planområdets västra del, under befintligt gång- och cykelväg.

Stockholm stad har som utgångspunkt i sin dagvattenstrategi att lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas.

### Befintlig bebyggelse

Intilliggande bebyggelse är uppförd under Tenstas utbyggnad, i slutet av 1960-talet och början av 1970-talet. Den består av en blandning av tre-vånings lamellhus och punkthus med putsade fasader. Söder om planområdet ligger en skolbyggnad i två våningar som är uppförd i slutet av 60-talet.



Bilden visar den tidigare förskolan, som brann ner, sett från Gullingeplan.

### Stadsbild

Tensta uppfördes under åren 1966–1972. Tensta är en karakteristisk så kallad miljonprogramsstadsdel. Generalplanen från 1965 strävade efter att förena innerstadens täthet och ordning med ytterstadens grönska och frihet från störningar. Målet var att åstadkomma en delvis ny ytterstadsmiljö. Tensta är omgiven av grönska. I norr ligger Järvafältet och i söder Spångadalen. Stadsplaneringen utgick från att bygga lägre bebyggelse vid dalgången i söder för att succesivt öka i höjd – ”en ryggrad med kraftiga volymer synliga från motorvägens (E18) stora

landskapsrum”. Centralt i Tensta förlades centrum och tunnelbana. Bebyggelsen präglas av rationellt, funktionellt och industriellt uppförda lameller.

Planområdet ligger i nära anslutning till Tensta centrum, med ett mindre skogsområde kallat Gullingeparken emellan. Nordväst och sydväst om planområdet ligger ett par flerbostadshus på tre våningar samt en parkering. I syd ligger Gullingskolan som är två våningar hög, samt dess tillhörande skolgård.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Fastigheten Tisslinge 2 var enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering gul-klassad. Gult är den tredje nivån och innebär att en fastighet har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Utdrag ur stadsmuseets kulturhistoriska klassifiseringskarta med Tisslinge 2 markerat.

#### Fornlämningar

Norr om planområdet, i Gullingeparken, finns ett gravfält bestående av cirka sju fornlämningar (RAÅ nummer Spånga 66:1) och utgörs av runda stensättningar. Området är enligt riksantikvarieämbetet kraftigt förslitet då det genomkorsas av flera promenadstigar.

## Offentlig service

### Skola och förskola

I närheten till planområdet finns flera skolor. Gullingskolan (klass F-9) ligger precis söder om planområdet. Enbacksskolan och Tensta gymnasium ligger inom 500 meter. Det finns fler förskolor i de norra delarna av Tensta jämfört med de södra delarna och i närheten av planområdet.

### Tensta centrum

Precis norr om Gullingeparken, ungefär 100 meter från planområdet ligger Tensta centrum, där bland annat vårdcentral, konsthall, gymnasium och idrottshall finns. Huvuddelen av den kommersiella servicen är lokaliserad till Tensta centrum som nås via gångstråket genom Gullingeparken.

## Gator och trafik

### Gatunät

En strikt trafikplanering enligt tidens ideal präglar Tensta. Tre nedsänkta genomgående gator sträcker sig genom stadsdelen (Tenstastråket, Hagstråket och Hjulstastråket). Från dessa gator går kortare angöringsgator till bostäderna. Gatorna är avsedda för fordonstrafik medan gående och cyklister rör sig på separerade gångbanor och gångbroar.

### Biltrafik

Tillfart till planområdet sker från Hagstråket till Gullingeplan. Idag finns en parkeringsplats inom planområdet.

### Gång- och cykeltrafik

Längs med den västra delen av planområdet går en gång- och cykelväg som förbinder centrum med bostadshus, söder och väster om planområdet samt skolor och parker.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära Tensta centrum och tunnelbanestationen. Inom fem minuters promenad finns busshållplatser där flera busslinjer trafikerar.

### Tillgänglighet

Angöring till fastigheten och förskolan sker från Gullingeplan.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts (ÅF, 2019). Utöver branden, släckningsarbetet och rivningen av den tidigare byggnaden har inga potentiellt förorenande verksamheter identifierats inom undersökningsområdet.

Då området ska användas för förskoleverksamhet relateras markanvändningen till känslig markanvändning (KM). Inga av de uppmätta halterna på fastigheten Tisslinge 2 överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig mark (KM). Gällande eventuell återanvändning av massor så är det anmälningspliktigt, då fraktion av tyngre PAH överskrider riktvärde för Mindre än Ringa Risk i två av analyserna.

### Luft

Halten av kvävedioxid i planområdet är mellan 18-24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) enligt luftvårdsförbundets kartor. Halten underskrider miljökvalitetsnormen på 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  med god marginal.

Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) och underskrider därför också miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  med god marginal.

### Buller, vibrationer

Ljudnivåerna i planområdet ligger mellan 40-50 dBA ekvivalentnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta, se bild nedan.



Utsnitt ur bullerkartan (buller från väg, tåg och flyg på 2m leq 24h). Ungefärligt planområde är markerat med rosa linje.



## Planförslag

Planförslaget innebär att en ny förskolebyggnad uppförs inom befintlig fastighet, Tisslinge 2. Den nya förskolan föreslås uppföras i två våningar och innehålla 5 avdelningar för cirka 90 barn.

Byggnaden tar hänsyn till områdets karaktär och befintlig landskapsbild samt anpassas till platsens förutsättningar.

## Ny bebyggelse

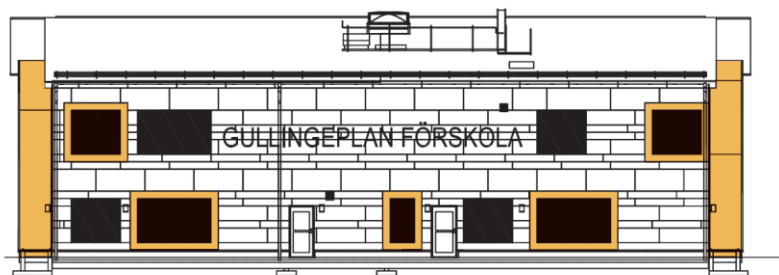
### Övergripande

Förskolebyggnaden föreslås uppföras i två våningar för att inte ta upp för stor yta av förskolegården. Den nya volymen utgår från en konceptförskola ”framtidens förskola”. Högsta nockhöjd regleras till 10 meter, minsta taklutning till 15 grader och en största bruttoarea ( $e_1$ ) till 1020 m<sup>2</sup>.

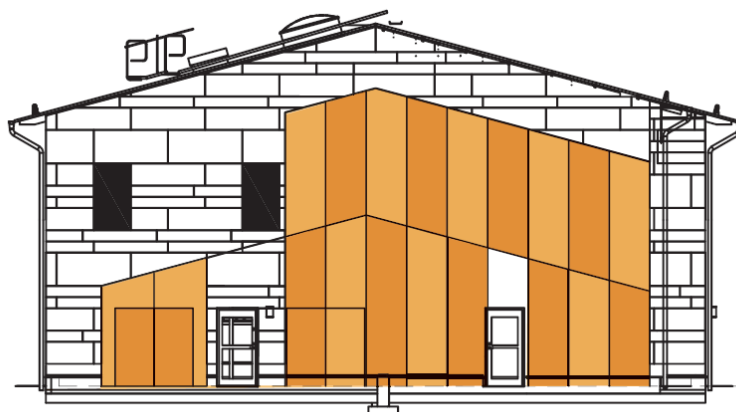


Vy från nordöst, över föreslagen bebyggelse (Niras arkitekter).

Byggnaden kommer att placeras med långsidan parallellt med Gullingeplan. Placeringen av byggnaden samspelar med orienteringen av den intilliggande Gullingskolan. Entrén för barn och föräldrar placeras skyddad in mot gården. Tillgänglig entré, personalentré och köksingång placeras ut mot gatan. Den ena gavelsidan vätter mot Gullingskolan, den andra gavelsidan ligger i direkt anslutning till Gullingeparken.



Fasad mot Gullingeplan (Niras arkitekter)



Fasad mot söder (Niras Arkitekter)

Förskolan kommer behöva förråd för utematerial samt föräldrars och egna barnvagnar. Planen medger att dessa förråd/komplementbyggnader får uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 50 m<sup>2</sup>, enskild byggnad får uppgå till max 40 m<sup>2</sup> och nockhöjden får högst vara 3,5 meter.

#### Förskolegård

Förskolegården för de 90 barnen beräknas bli 1013 kvadratmeter stor. Detta ger en friyta per barn på 11 kvadratmeter. Placeringen av förskolebyggnaden grundar sig i att skapa en samlad yta för barnen att leka på och för att friytan per barn ska vara så stor som möjligt. En annan viktig förutsättning har varit att möjliggöra för bevarandet av befintliga träd på tomten. En stor gammal tall på tomten har varit viktig att bevara då tallen bibehåller grönska och skapar solskydd samtidigt som den ger karaktär till gården och en kontinuitet i området. Tallen får endast tas bort om det är dokumenterat sjukt och om det utgör fara för person eller egendom (n<sub>1</sub>), marklov krävs vid eventuell fällning.

I utformningen av förskolegården har kopplingen till Tallbacken varit en viktig faktor. Eftersom gården har en begränsad yta



inryms inte en vild zon där barnen hade kunnat få en friare och mer äventyrlig naturlek och hitta utrymme att gå undan. Därför kommer Tallbackens funktion som närmaste naturområde bli mycket viktig för förskolans verksamhet. Ett staket omsluter hela förskolegården med tre grindar som möjliggör passage ut till omkringliggande natur.

De gröna inslagen på förskolegården samt bevarandet av tallen avser förbättra tillgången till ekosystemtjänster.



Illustrationsplan som visar förslag till placering samt utformning av gårdsytor (Sven A Hermelin AB).

## Gator och trafik

### Gatunät

Planförslaget påverkar inte gatunätet nämnvärt. Befintlig infartsgata från Hagstråket till Gullingeplan, är fortsatt infart till området i oförändrat läge. Det finns fortsatt tillgänglighet för utryckningsfordon. Angöring, sophämtning samt övriga leveranser sker via Gullingeplan. Förslaget kan innebära en något ökad tillströmning av förskoleelever då förskolan utvidgas med en avdelning.

### Parkering

Personalparkering kommer att finnas för cykel men inte för bil. Enligt Boverkets regler ska barnens friyta prioriteras framför bilparkering.

#### Gång- och cykeltrafik

Det är god framkomlighet för gång- och cykeltrafik att ta sig till förskolan. Antal cykelparkeringar i anslutning till förskolan kommer att bli 15 stycken. Detaljplanen kommer även fortsättningsvis att ha en gång- och cykelväg i den västra delen av planområdet, planlagt som kvartersmark med den administrativa bestämmelsen x (marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik).

#### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring när det gäller kollektivtrafiken eller tillgängligheten till den. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god.

#### Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas inom 10 meter från tillgänglig entré på Gullingeplan. Lutning vid entré uppfyller kraven för god tillgänglighet.

### **Teknisk försörjning**

#### Dagvatten

En dagvattenutredning för kvartersmark har tagits fram (ÅF 2019). Utredningen visar att för att fördröja och rena vattnet på planområdet föreslås ett underjordiskt magasin med öppen botten. På detta sätt uppnås både kravet på fördröjning och rening. Enligt riktlinjer för dagvattenhantering inom kvartersmark för Stockholms stad bör 20 millimeter nederbörd på ett kvarter fördröjas. Dagvattenflöden dimensioneras för ett 10-års och ett 100-årsregn. I beräkningar för framtidsscenarioet, används en klimatfaktor på 1,25. Magasinvolymen som krävs är beräknad till 28 m<sup>3</sup>.

Det underjordiska magasinet placeras förslagsvis i närheten av skolbyggnaden och dagvatten från övriga delar av fastigheten leds dit via brunnar och ledningar. Takvatten leds via stuprör till magasinet. Alternativ till att leda vatten till fördröjningsmagasin från förgårdsmarken är att där anlägga växtbäddar som renar och fördröjer dagvattnet. Fördröjningsmagasinet ska placeras under mark som är reglerat med ”kors-mark”.

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen kan kopplas till befintligt vatten- och spillvattennät.

#### El/Tele

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

#### Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet. Förskolan avses att förses med solenergilösning på taket.

#### Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske från lastplatsen på Gullingeplan. Avfallsrum är placerat med beaktande av så kort avstånd från lokaler och från angörings-plats vid gata för hämtningsfordon, som möjligt. Storleken på avfallsrummen är anpassade dels efter förskolans antal avdelningar och barn, dels efter hämtningsfrekvens.

#### Räddningstjänst

Planen möjliggör att räddningsfordon kommer kunna angöra byggnaden från Gullingeplan, inom 10 meter.

### **Gestaltungsprinciper**

#### Bebyggelse

Förskolan föreslås få en fasad med obrännbara fasadskivor av stenkompis och detaljer i plåt. Fasadskivorna utförs i olika storlekar i exempelvis en värmvit kulör, med inslag av skivor i annan nyans och med ett annat glansvärde för att skapa liv i fasaden. I kontrast till detta får gavlarna och några fönster färginslag i form av till exempel gul plåt.

Kulörvalet görs med utgångspunkt i närliggande byggnader, för att ge förskolan en identitet och ett sammanhang i den lokala närmiljön. Utrymningstrapphusen placeras på gavlarna. Utformning av utrymningstrapphusen utgår från behovet att samla soprum, förråd och utrymningstrappa i ett smalt format för att få plats på tomten. De är täckta i till exempel gul plåt där vissa delar är perforerade för att ge insyn och ljus och vissa är täta där det är lämpligare att inte ha insyn.

Även på långsidorna får vissa fönster förslagsvis gula plåtramar för att ge färginslag. Entréer utförs i kontrasterande färg. Taket utförs som sadeltak med takpapp alternativt solcellspanel.

#### Förskolegård

Inom fastigheten utgår gestaltningen av förskolegården ifrån att ge en varierad lekmiljö som klarar ett högt slitage. Närmast huset, i den ”trygga zonen”, finns lekhus och sandlek för de mindre barnen samt samlingsplatser. Lite längre bort från huset finns en blandning av redskapslek och lekbuskage där barnen exempelvis kan gunga, träna motorik och balans eller klättra. Genom gården löper en slinga i målad asfalt som ger en lekfull bana att följa med cykel eller springande. Odlingslådor möjliggör också för egen odling, med pedagogiska inslag, på gården.

Buskplanteringar planeras med syfte att ge förbättrade förutsättningar till skydda befintliga träd. Intill den tillgängliga entrén till byggnaden, vilken ligger ut mot Gullingeplan, finns cykelparkeringar samt lägre busk- och perennplanteringar närmast fasad.

#### Konsekvenser

Planförslaget bedöms få mycket små konsekvenser. Utökningen tillgodoser det ökade förskolebehovet i stadsdelen och är i linje med översiktsplanens mål om förtätning och effektivt utnyttjande av mark i området.

#### Behovsbedömning

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**

Fastigheten Tisslinge 2 består idag huvudsakligen av hårdgjord mark, en del gräsytor samt viss växtlighet som fått växa fritt sedan den före detta förskolan brann. Planförslaget innebär en förnyelse av de hårdgjorda ytorna, utöver den del där byggnaden uppförs, samt att grönytorna får mer kvalitativa rekreations- och naturvärden. Grönskan i planområdet har god potential att öka vid plantering av busk- och perennplanteringar.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Bällstaån där fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs till största del inom fastigheten innan avledning sker till Bällstaån. Med hjälp av föreslagna dagvattenlösningar och dess reningsgrad kan föroreningsmängder reduceras så att de understiger dagens utsläpp, vilket minimerar risken för recipientpåverkan som eventuellt medförs av planen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Med utgångspunkt av rekommendationerna i dagvattenutredningen kan planen antas ha en positiv inverkan på recipienten. Bällstaåns vattenkvalitet kommer troligtvis att bevaras eller förbättras.

### **Stadsbild**

En utökning av våningsantal från en till två bedöms inte påverka stadsbilden. Kringliggande bostadshus är tre våningar och intilliggande skolbyggnader är två våningar.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsmuseets bedömning är att åtgärden inte riskerar att påverka några kulturhistoriska värden negativt.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Trafikbullernivåerna inom planområdet ligger inom rådande riktvärden (under 55 dBA). Enligt planförslaget placeras

förskolebyggnaden mot Gullingeplan vilket skärmar av trafikbuller från gatan mot förskolegården ytterligare. Staden anser att trafikbuller ej utgör ett hinder för planförslaget.

### **Ljushållanden och lokalklimat**

Det är viktigt att det finns möjlighet till lek i både skugga och i soliga lägen. Förskolegården vätter mot sydost och har goda förutsättningar för solljus samtidigt som befintliga träd kan ge viss skugga. Vid behov kan löstagbar segelduk fästas vid stolpar för solskydd.

### **Barnkonsekvenser**

Positiva konsekvenser av det nya förslaget är att antalet förskoleplatser i området ökas vilket är välbehövligt i området. Ur ett barnperspektiv är planområdet mycket väl lämpat för en förskola. Det är skilt från trafikerade genomfartsvägar, angörs vid Gullingeplan och är lättillgängligt till fots.

Eftersom förskolans friyta är begränsad, är närheten till Gullingeparken och Gullingeskolans skolgård av stor betydelse. I Gullingeparken finns möjlighet till stor lekyta. Möjlighet finns även att arrendera en del av Gullingeparken, närmast gångvägen, för att utöka förskolegården och därmed öka friytan för barnen.

Genom att återuppföra en ny större förskola i nära anslutning till befintliga bostäder och skola ökar möjligheterna för föräldrar och barn att få barnomsorg i närheten av hemmet.

### **Tidplan**

Samråd	3 september – 15 oktober 2019
Granskning	December 2019
Antagande	Mars 2020

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Ansvaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.



- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Allmän plats utgörs av gång- och cykelväg.

#### Avtal

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

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

Om del av mark i Gullingeparken avser nyttjas som förskolegård ska avtal om markupplåtelse ske med stadsdelen. Tillstånd måste dock sökas hos Länsstyrelsen då det delvis ligger inom fornlämningsområdet. Ingen bebyggelse sånär som på uppförande av staket får ske inom det området (området ligger utanför planområdet och kommer fortsättningsvis att vara parkmark enligt gällande detaljplan).

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6515 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 ingen fastighetsbildning.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar fastigheten Tisslinge 2 som ägs av Stockholms stad.

#### Användning av mark

Fastighetens, Tisslinge 2, planläggs som skola (S). Förskola är en preciserad form och ingår i användningen skola. Att reglera med användning skola i stället för bara förskola ökar flexibiliteten, till exempel om planområdet i framtiden skulle behöva nyttjas som skola kan detta göras utan att behöva ändra detaljplanen på grund av användning.

#### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för planens genomförande.

#### Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga ledningsrätter. De som ligger inom kvartersmark kommer att befästas genom detaljplanebestämmelse, marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (u).

#### Servitut

Servitut finns idag för fjärrvärmeledningar.

### **Ekonomiska frågor**

#### Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efteröverenskommelse med byggaktören.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till SISAB för förskolans behov efter genomförd fastighetsbildning.

#### El och tele mm.

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

### **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns framdraget till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Hur dagvattnet avses omhändertas beskrivs under planförslaget ovan.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Fjärrvärme

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.