



## **Detaljplan för ny förskola i området Berga vid Ramstorpsgatan**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

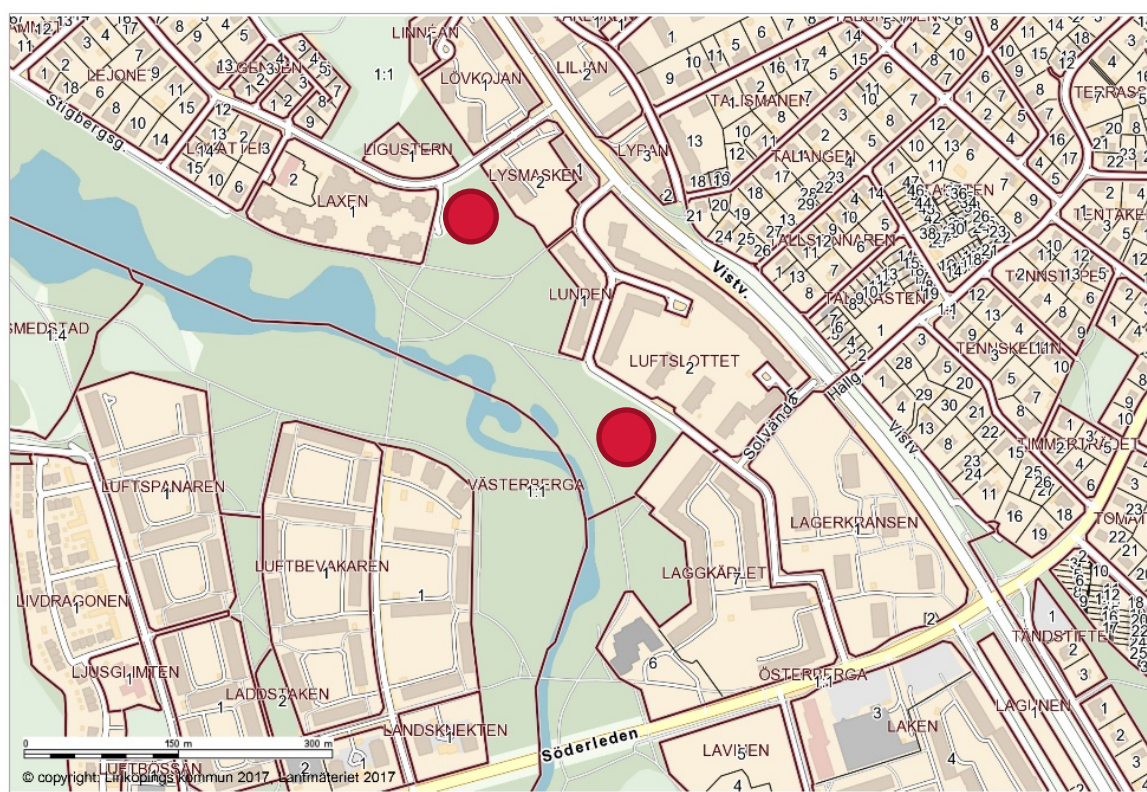
1. Detaljplaneprovning för ny förskola i området Berga, alternativet Ramstorpsgatan tillåts.

#### **Ärende**

Barn- och ungdomsnämnden har inkommit med en ansökan om ny detaljplan för en förskola i Bergaområdet. Ansökan inkom 2017-06-26. I stadsdelen Berga pågår idag arbete med flera detaljplaner som kommer att generera behovet av nya förskolor. De detaljplaner som främst genererar nya bostäder är kvarteret Lavinen och kvarteret Laggkärlet. Dessa båda kan ge ett tillskott på cirka 470 lägenheter.

Barn- och ungdomsnämnden anser det vara viktigt att arbetet med nya detaljplaner synkroniseras i tid för att kunna möta det behov av förskoleplatser som uppstår när detaljplanerna genomförs. I samråd med plankontoret har utbildningskontoret landat i ett område som ligger norr om Söderleden, väster om Vistvägen och söder om Ramstorpsgatan. Den nya förskolan behöver en kapacitet på minimum 120 platser med en fastighetsarea av 4000-5000 m<sup>2</sup> med tillhörande utemiljö/friyta. Byggnaden avses uppföras i två plan.

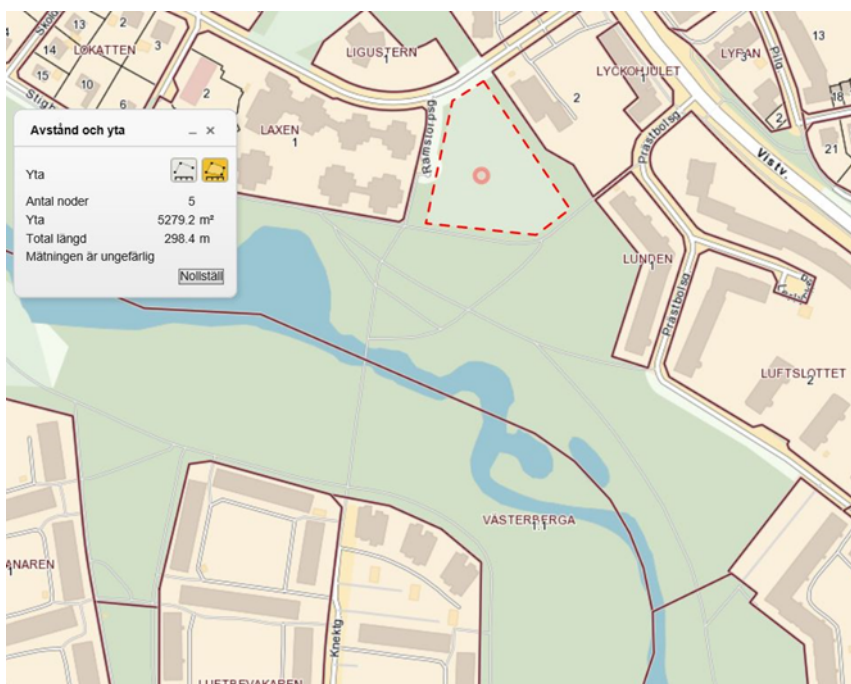
Beslutsunderlag:  
Planansökan  
Tjänsteskrivelse planbesked för ny förskola i området Berga



Översikt, röda cirklar anger möjliga lokaliseringar

## Bakgrund

På grundval av utbildningskontorets önskemål är det främst två lokaliseringar som primärt kan anses vara aktuella. Det ena alternativet är området söder om Ramstorpsvägen, den gröna yta som ligger mellan fastigheterna Lysmasken 2 och Laxen 1. Denna gröna yta består till cirka hälften av en lövträdsdunge som har höga kvaliteter och som därför inte bör omfattas av en framtida exploatering. Det andra alternativet är den grönyta som ligger norr om Kv. Laggkärlet och utmed Prästbolsgatan.



Alternativ Ramstorpsgatan, streckad röd yta motsvarar cirka 5300 m<sup>2</sup>.



Alternativ Prästbolsgatan, streckad röd yta motsvarar cirka 5000 m<sup>2</sup>.

Alternativ Ramstorpsgatan ligger i sluttning med lutning från norr till söder. Alternativ Prästbolsgatan ligger på relativt plan mark. Översiktsplanen anger för båda alternativen *"Befintliga bostäder med inslag av verk-samheter. Förtätning kan bli aktuell."* Aktuella områden omfattas av detaljplan 181, antagen 29 april 1952. Detaljplanen anger parkändamål för båda alternativen. Exploateringsområdet i alternativet Prästbolsgatan omfattas av ledningsstråk omfattande vatten och avlopp, dagvatten, fjärrvärme (partiellt), och el (partiellt). Alternativet Ramstorpsgatan har i princip likartade förhållanden.

## BEDÖMNING

Bland de parametrar som planmässigt kan anses vara av vikt vid lokaliseringen av en ny förskola är trafikfrågorna en av de primära. En preliminär utredning har utarbetats av plankontoret med följande bakgrund och slutsatser:

### Trafiksynpunkter ny förskola i Berga

#### 1. Bakgrund

Kommunen planerar att bygga en ny förskola i Berga för 120 barn. Två lokaliseringar har föreslagits. Som en del i beslutsunderlaget ingår att bedöma trafiksituationen för de två alternativen, Prästbolsgatan och Ramstorpsgatan.

#### 2. Förutsättningar

Förskolan behövs för att täcka brister i Berga, vilket innebär att de flesta kommer att bo i närområdet. Andelen barn som kommer att skjutas med bil bedöms då bli relativt låg. Om 20 barn skjutas med bil blir trafiksträngen ca 100 bilresor per dygn inklusive leveranser och personalens bilresor. Varje barn som skjutas med bil alstrar 4 bilresor (till/från på morgon och eftermiddag).

En förskola med 120 platser motsvarar ca 1500 BTA, Enligt gällande parkeringsnorm ger detta totalt 7 bilplatser (varav 3 för besökande) och 33 cykelplatser. Parkerings-platserna ska anordnas på den egna fastigheten. Körytor ska också finnas för leverans och sophämtning. Trafiken är räknade på Ramstorpsgatan under 2016 och uppgick då till drygt 900 fordon/dygn. Räkningar saknas på Prästbolsgatan men uppskattningar visar på ungefär samma storlek som på Ramstorpsgatan.

#### 3. Analys

För båda alternativen gäller att biltrafiken ökar men ger relativt små förändringar, som blir mest märkbara på morgonen. Skyltad hastighet är 30 km/h på både Präst-bolsgatan och Ramstorpsgatan.

#### 4. Prästbolsgatan

Den aktuella delen av Prästbolsgatan ingår i ett lokalt cykelstråk som förbinder Vi-manshäll/Johannelund med bl. a US/Garnisonsområdet. På morgonen och eftermiddagen trafikeras Prästbolsgatan av många cyklister. Körbanan är ca 6 meter bred och cykling sker i blandtrafik. På den östra sidan finns en gångbana som korsas av några infarter till garageplatser. Prästbolsgatan bör regleras som en cykelfartsgata och en ny gångbana byggas på den västra sidan. I den norra delen, där gatan svänger österut, anläggs en förhöjd gångpassage på den östra sidan av Prästbolsgatan för att bl. a sänka hastigheten.

#### 5. Ramstorpsgatan

Körbanan är ca 8 meter bred och det finns gångbanor på båda sidorna. Ramstorpsgatan ingår inte i något cykelstråk utan används främst för lokala cykelresor. Det finns en befintlig gata till bl. a ett servicehus som kan användas för att angöra förskolan. Inga ombyggnader i gatumiljön bedöms vara nödvändiga. Från Berga nås förskolan i huvudsak via gång- och cykelvägar.

#### **Sammanfattning trafiksynpunkter**

Biltrafikmängderna på berörda gator blir låga och kombinerat med låg hastighet ger detta en god trafiksäkerhet. På Prästbolsgatan ligger den diskuterade placeringen in-till ett viktigt cykelstråk, vilket ökar kraven på utformningen av in- och utfarter för förskolan. Lokaliseringen vid Ramstorpsgatan ligger ca 300 meter norr om den vid Prästbolsgatan, vilket motsvarar ca 5 minuters gångtid. Körsträckan med bil på lokalgator blir längre till/från Prästbolsgatan jämfört med Ramstorpsgatan.

#### **Strandskydd**

Alternativet Prästbolsgatan omfattas av strandskydd där mycket talar för att partiella delar av den eventuella framtida byggnaden och fastigheten kommer att hamna inom 100 meter från Tinnerbäcken. I en framtida planläggning är det ett krav att fastighetsbildningen tryggar GC/flanörstråket utmed Tinnerbäcken med minst 25 meter från strandlinjen till fastighetsgräns vilket innebär att inget intrång sker på befintligt GC/flanörstråk. Som särskilt skäl enligt Miljöbalken tar kommunen stöd i det faktum att endast två platser har blivit utpekade som möjliga för en ny förskola och att behovet av förskoleplatser är stort inom detta upptagningsområde. Om framtida utredningar finner att verksamheten av olika anledningar inte är möjlig i alternativ Ramstorpsgatan återstår endast alternativet Prästbolsgatan som möjligt alternativ.

#### **Landskapsanalys/stadsrumsanalys**

Båda alternativen tar delvis i anspråk rekreations- och miljömässigt värdefull mark. Närheten till Tinnerbäcken och grönområden som tas i anspråk för en ny förskola, ska i båda alternativen vägas mot det tillskott av förskoleplatser som är en nödvändighet inom Berga upptagningsområde. Alternativet

Ramstorpsgatan ligger mera tillbakadraget från Tinnerbäcksstråket men tangerar en värdefull lövträdsdunge som bör bevaras i sin helhet. I Alternativet Prästbolsgatan berörs även utsikter från Kv. Luftslottet men intrånget i detta avseende bör kunna begränsas om de delar som partiellt uppförs i två våningar får gavlar mot Prästbolsgatan.

I Alternativet Ramstorpsgatan talar mycket för en sutteränglösning där förskolan förläggs våningsvis i anslutning till omgivande mark i söder. Sutteränglösningen kan utvecklas ytterligare med bostäder ovanpå en bostadsgård vilket i sin tur bildar tak till förskolan. Nackdelen blir att bostäderna genererar ett behov av parkeringar vilket troligtvis får lösas i en underjordisk parkering. I båda alternativen bidrar tillkommande byggnadsvolymer utmed gatorna till att strama upp gaturummet vilket tydliggör gaturummen på ett positivt sätt.

### SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Den preliminära bedömningen är att båda alternativen kan ge goda utemiljöer och trafiksäkra förhållanden för den framtida verksamheten. Dagvatten, geoteknik, arkeologi och markföroreningar är exempel på sådant som bör utredas närmare i båda alternativen om en planläggning blir aktuell. Omfattande omläggningar av ledningsstråk inom exploateringsområdena blir troligtvis aktuella. Gestaltningen av den nya förskolan bör studeras närmare i planläggningen med beaktande av omgivande bebyggelse och grönstruktur.

Sammanfattningsvis gör plankontoret dock den bedömningen att det på planmässiga grunder kan anses att alternativet Ramstorpsgatan har primärt två parametrar som väger över till dess fördel nämligen närheten till huvudgatan Vistvägen och att den förväntade trafiken under maxtimmarna kan hanteras på ett fördelaktigare sätt på Ramstorpsgatan. I och med detta blir omgivningspåverkan mindre i detta alternativ under dessa timmar vilket inte är oväsentligt i befintliga bostadsområden, se trafikanalysen. Dessutom förordas alternativet Ramstorpsgatan med de motiv som tidigare framförts angående strandskydd.

### Tid

Planläggning kan inledas tidigast under 2019 och slutföras under 2021. En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

### Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslaget lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal/marktilldelningsavtal ska tecknas mellan kommunen och sökanden innan planprovning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Barn- och  
utbildningsnämnden/utbildningskontoret  
Att. Christer Gunnarsson