



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-07-25

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Rosenlund 1:1 (Sabeln)

Diarienummer: SBN-2015-00880

Fastighet: Rosenlund 1:1

Sammanfattning av ärendet

Telge Fastigheter ansöker om att etablera ny förskola i utkanten av befintlig naturmark och i anslutning till befintlig bebyggelse. Området är utpekad för bostäder i stadskärneprogrammet och som viktigt grönstråk i grönplanen. Förskolor behövs i området och det är viktigt att anpassa utformningen efter översiktsplanens mål om sammanhängande grönstruktur.

Utredningar så som buller, dagvatten, spridningsanalys och naturinventering behöver tas fram i början av detaljplanearbetet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.



Diarienummer
SBN-2015-00880

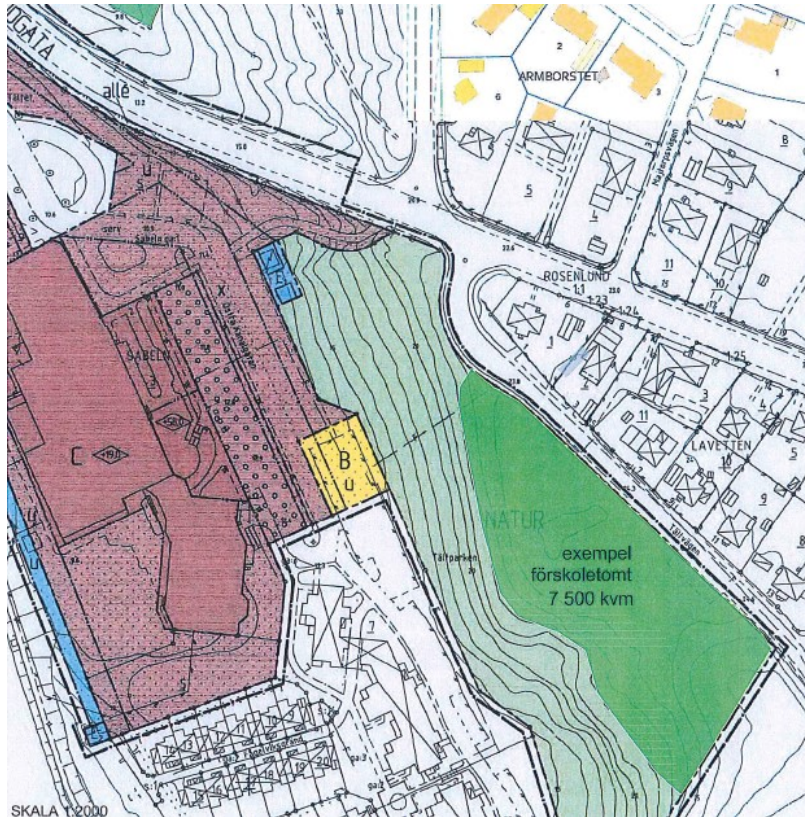
Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2015-04-15

Tjänsteskrivelse daterad 2018-07-25 (denna handling)

Ärendet

Telge Fastigheter ansöker om att etablera ny förskola i anslutning till befintlig bebyggelse men som är lokaliserad i utkanten på ett mindre naturområde.



Gällande detaljplan är från 2005 och anger naturområde för platsen. Området är utpekad för bostäder i stadskärneprogrammet och som viktigt grönstråk i grönplanen. Det följer översiktsplanens riktlinjer men däremot är det viktigt att anpassa utformningen av förskolan så att den stämmer överrens med översiktsplanens mål om sammanhängande grönstruktur.

I en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av förslaget och meddelar om man avser att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret prövar om de föreslagna åtgärderna är lämpliga enligt gällande lagar och regler, samt tar hänsyn till kända risker. Kontoret bedömer också om förslaget överensstämmer med kommunens ambitioner och riktlinjer enligt gällande översiktsplan och andra vägledande styrdokument.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Då behovet av förskolor är stort och platsen är utpekad i stadskärneprogrammet för bebyggelse så anser kontoret det lämpligt att pröva projektet i en detaljplan. Det är viktigt att anpassa utformning efter översiktsplanens mål om sammanhängande grönstruktur och med det bevara den viktiga gröna kopplingen från Kusens backe och att bestämmelsen naturmark ligger kvar för att säkerställa spridningsvägar för växter och djur.

Diarienummer
SBN-2015-00880

Det som behöver utredas mer djupgående i ett kommande planarbete är bland annat buller och dagvatten, men likaså en spridningsanalys och en naturvärdesinventering för att trygga de gröna aspekterna och skapa en lämplig plats för förskolebarnen.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Inför planarbetet upprättas ett plankostnadsavtal där sökande står för de kostnader som är förenliga med planläggningen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

Kommunen avser att inleda planläggning för Rosenlund 1:1 (Sabeln). Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Nikolic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: tijana.janicic@sodertalje.se



Skicka till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret - Plan
151 89 Södertälje

Eller mejla:

sbk.plan@sodertalje.se

1 (2)

Ansökan om planbesked

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2015-04-15

Samhällsbyggnadskontor
Dnr. 2015-00880

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning: Rosenlund 1:1, Sabeln	Postnummer:
Gatuadress:	Kommundel:

Sökande

Namn/företag: Telge Fastigheter AB	Personnummer/Organisationsnummer: 556054-0345
Adress: Box 633, 151 27 Södertälje	
Epost: taina.sunnarborg@telge.se	Telefonnummer: 08-550 220 00

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

Beskriv er förfrågan (bifoga en karta med aktuellt område och om möjligt en skiss för planerade ändringar)

Bifogar förslag "C" på förskoletomt vid Sydpoolen.
Även utdrag från utredning "Utredning av skolor och förskolor - Centrala Södertälje och Grusåsen/Brunnsäng" dat 2014-10-01.

Uppgifter om eventuell konsult/ombud

☐

Ja, vi har anlitat en konsult/ombud som kommunen behöver ha kontakt med.

☒

Nej, vi har inte anlitat konsult/ombud.

Namn/företag:	
Adress	
Epost:	Telefonnummer

Information och anvisningar

Planbesked

Planerar du att göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras? Då kan du begära ett planbesked av oss. Vi ska även meddela när planarbetet kan vara klart.

Anvisningar till blanketten

Fyll i de delar som är nödvändiga för att vi ska kunna behandla din ansökan. Vi är skyldiga att besluta om planbesked senast inom 4 månader från den dag då en komplett begäran kommit in.

Fastighetsbeteckning

Kvartersnamn och ett nummer, exempelvis Pilen 2

Fastighetsägare

Du ska ange namn och adressuppgifter på samtliga fastighetsägare. Detta kan du göra i en separat lista, som bifogas ansökan, om det finns fler än en fastighetsägare.

Beskrivning av förfrågan

I din förfrågan ska du ange nuvarande och planerad användning. Du ska också bifoga en karta med området utmarkerat. Om det är möjligt ska du även skicka med skisser eller en situationsplan med din ansökan.

Kartmaterial finns på:

http://www.sodertalje.se/Kommun-demokrati/Om_Sodertalje/Karta/

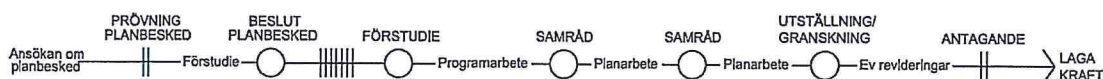
Vad händer sen?

När vi får in din ansökan om planbesked diarierför vi den som inkommen handling. Vi skickar sedan ett mottagningsbevis till dig. Vi granskar din ansökan och behöver den kompletters hör vi av oss. Vi börjar handlägga din ansökan när den är komplett. Beslut fattar vi inom fyra månader efter vi fått in en komplett ansökan.

Om vårt beslut är positivt meddelar vi dig när planarbetet kan starta och när vi beräknar att kunna anta planen. Blir planbeskedet negativt tar stadsbyggnadsnämnd eller kommunalnämnd beslut om att inte starta en planläggning.

Innan vi börjar med planprocessen ska vi ha begärt ett planuppdrag och ett plankostnadsavtal ska ha tecknats mellan oss och dig som bekostar planens genomförande. Avtalet reglerar de kostnader som uppstår när vi tar fram planen.

När vi tar fram en detaljplan gör vi det genom enkelt eller normalt planförfarande. Vid ett enkelt planförfarande har vi ett samråd, när olika aktörer, medborgare, organisationer, företag och andra, ger sina synpunkter på planen och ett antagande, när politikerna beslutar om planen. Vi använder ett enkelt planförfarande om planen har liten betydelse och saknar intresse för allmänheten. Vid ett normalt planförfarande, som är mer omfattande, har vi även en granskning, vilken innebär att vi tar fram ett nytt förslag, i vilket vi har tagit hänsyn till de synpunkter som har kommit in. Det nya förslaget får de aktörer som lämnat synpunkter på samrådsförslaget tycka till om igen. Sedan tar vi fram ett slutgiltigt planförslag som politikerna tar beslut om.

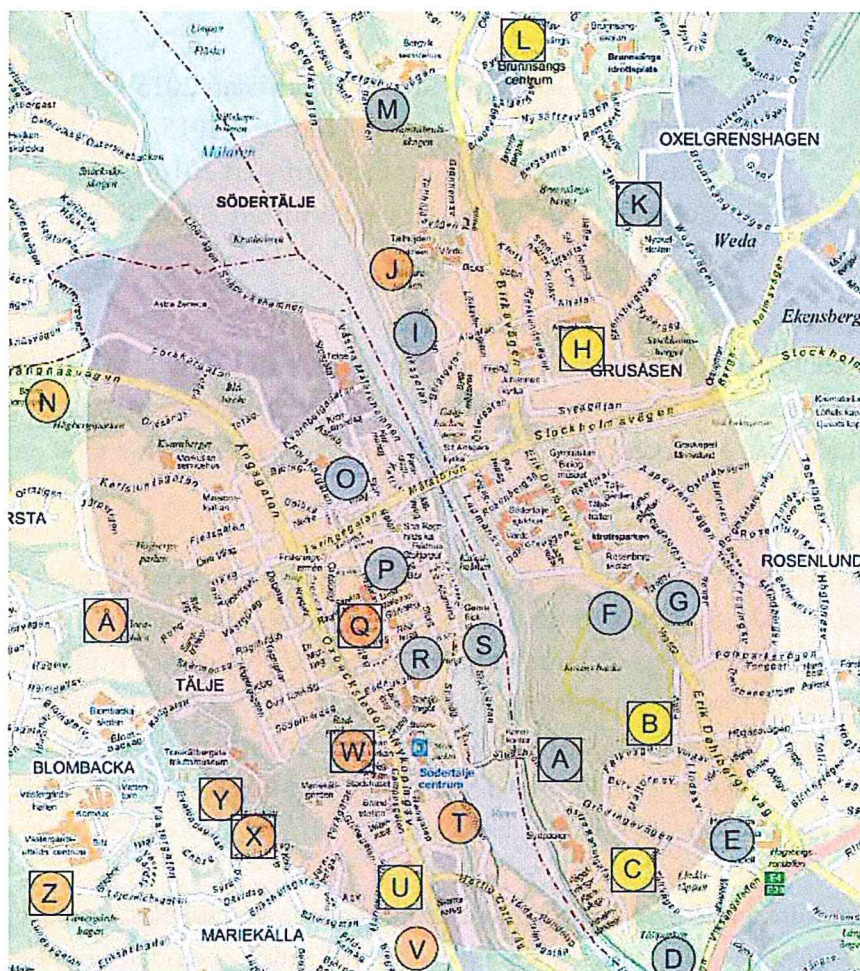


Utökning av skolor och förskolor

– Centrala Södertälje och Grusåsen/Brunnsäng

Daterad 2014-10-01

UTDRAG Ait.C



Bakgrund

Hur ser behovet av skol- och förskoleplatser ut?

Som underlag för att beskriva behov av antal nya skol- och förskoleplatser inom utredningsområdet har **Lokalförsörjningsplan – utbildningslokaler 2014-2019** använts. Syftet med lokalförsörjningsplanen är att skapa ett verktyg för att möjliggöra planering av det framtida lokalbehovet samt med god framförhållning kunna bedöma det framtida investeringsbehovet och kommunens samlade lokalkostnader. Den viktigaste utgångspunkten för arbetet med lokalförsörjningsplanen är befolkningsprognosen.

Befolkningsprognosen används som underlag för att räkna fram ett framtida platsbehov. Befolkningsprognosen beräknas utifrån antaganden om befolkningens förändringsfaktorer: fruktsamhet, dödsrisker, in- och utflyttning samt framtida bostadsbyggande. För att minimera eventuella extremvärden enskilda år används genomsnittliga värden för en treårsperiod vad gäller de fyra förstnämnda faktorerna.

När behovet räknas fram måste hänsyn tas till bl.a. föräldrars och elevers benägenhet att välja andra huvudmän, andra förskolor/skolor än de geografiskt närmaste. Det framräknade behovet kan sedan jämföras med befintlig kapacitet. Lokalförsörjningsplanen visar följande behov inom här aktuella geografiska områden:

Förskola:	Brunnsäng: 100-150 platser med driftstart 2015
	Centrum: 150-200 platser med driftstart 2015
	Grusåsen: 100-120 platser med driftstart 2016
Grundskola:	Centrum: 450-500 platser med driftstart 2014-2015

Verksamhetsdriftens påverkansfaktorer

Inom Södertälje kommun finns idag, med ett par undantag, förskolor som tar emot mellan ca 50 och 160 barn. Vanligast är att förskolorna är mellan ca 70-120 barn. I normalfallet har alla förskolor öppet mellan kl 6.30 och 18.30. I Södertälje har vi dock öppet från 6.00 om det finns föräldrar som har de behoven.

Erfarenheter från olika storlekar på förskolor har visat att en förskola bör ha minst 85 barn för att platsbidragen ska täcka kostnaderna för en tillräcklig bemanning under hela öppettiden. För att få den största flexibiliteten och bästa förutsättningarna för en god pedagogisk kvalitet är en storlek med fler än 100 barn att föredra ur ett driftekoniskt perspektiv. Vid denna storlek uppnås en flexiblare bemanning. Genom en effektiv personalplanering minskar vikariebehovet vid sjukdom. Vidare finns ett ekonomiskt utrymme för att alltid ha en tillräcklig bemanning vid dagens början och slut för att ha en tillräcklig säkerhet för barnen.

I förskolor med mindre än 60 barn finns inte ekonomiskt utrymme att bedriva en säker och god pedagogisk verksamhet. För att klara bemanningen för beslutade öppettider inom ekonomisk ram

krävs vid dessa förskolor ensamarbete i början och slutet av dagen. Det medför t ex att personalen inte kan lämna barngruppen för att samtala med föräldrar vid lämning och hämtning. Det är inte heller möjligt att hjälpa ett barn på toaletten utan att lämna övriga barn utan uppsikt. En så liten förskola har en så liten bemanning att det nästan alltid krävs vikarier vid personals sjukskrivning. Det innebär högre kostnader per barn sett över tid. Det är också svårt att få bra lösningar kring måltiderna, bl.a. är det inte möjligt att ha ett tillagningskök.

Enhetens utformningskrav

En förskolebyggnad upptar ca 600-1100 kvm byggnadsarea på marken oavsett hur många barn den rymmer. Dessutom bör ca 100-200 kvm finnas tillgängligt för förrådsbyggnader, miljöhus (sophus), skärmtak m.m. Tillåten byggnadsarea behöver därför vara minst 1000 kvm. Byggnaden bör också kunna uppföras i två våningar och ska anpassas till förutsättningarna på platsen. Många av de oexploaterade platser som skulle kunna utnyttjas för uppförande av nya enheter kräver särskild anpassning till platsen. Souterränglösningar, särskilda anpassningar till kulturmiljön eller andra utformningsanpassningar kan därmed vara aktuella för att möjliggöra byggande av nya enheter.

En skolbyggnad kräver större ytor eftersom den rymmer ett större antal elever. En skolbyggnad upptar ca 15 kvm/elev vilket innebära att en skola för 600 elever i F-år 9 blir ca 9000 kvm stor i bruttoarea. Ytan kan fördelas på ett eller flera våningsplan. Moderna skolor har oftast uppförts i som mest två våningar men med brist på mark i bra lägen samt ökade krav på hög exploatering börjar även fler våningar diskuteras. Ytor för idrott är inte inräknade i denna siffra. En fullstor hall upptar ca 1500-2000 kvm byggnadsarea, en mindre sal som täcker skolans behov upptar ca 1000 kvm. Skolbyggnadens placering och antal våningar påverkar storleken på tomten. Behovet av yta påverkas naturligtvis av skolans pedagogik, antal våningar och placering på tomten samt hur entréer är lösta. Har den föreslagna tomten stora höjdskillnader, kan dessa utnyttjas i t ex souterränglösning. Ju mer fast/bestämd skolbyggnadens form är desto större behöver tomten vara i motsats till en skolbyggnad som anpassas till den föreslagna tomten.

Riktvärdet 45 m²/barn är det ytbehov vid utformning av förskole- och skolgårdar som gäller i Södertälje kommun enligt **Manual utemiljö – Förskola och skola, daterad 2014-05-12**. Detta avser friyta och är exklusive byggnader, angöring etc. För en förskola med 120 barn innebär det att förskolegården bör vara 5400 kvm och för en skola med 600 elever bör skolgården vara 27000 kvm. Av den totala tomten på en förskola går oftast 20-25 % till distribution, parkering och sophantering samt förråd. Detta innebär att vid nyplanering av en förskola för 120 barn bör riktvärdet för tomten vara 7500 kvm för att byggnad, lekytor och angöring ska rymmas på ett bra sätt. Riktvärdet för en skoltomt för 600 barn bör enligt samma resonemang vara 38500 kvm. Om möjligheten finns i nyplaneringsfallet bör utrymme finnas för framtida utbyggnader och som riktvärde för en skoltomt för 600 elever kan ytan 50000 kvm användas.

I centrala lägen kan kommunens riktvärde för lekytor utomhus vara svåra att uppnå. Avsteg får vägas ifrån fall till fall. Lekytor mindre än 30 kvm/barn innebär ett ökat slitage på ytor och redskap och därmed ökade underhållskostnader. För en förskola med 120 barn innebär det lägre

gränsvärdet för ytan en lekgård på 3600 kvm och en förskoletomt på totalt 5700 kvm.

Yrkesinspektionen i Malmö har slagit fast att en skolgård inte ska understiga 15 kvm/barn. För en skola med 600 barn ger det ett lägsta gränsvärde för en skolgård på 9000 kvm och en skoltomt på totalt ca 20000 kvm, att jämföra med Södertälje kommuns riktvärden ovan.

Finns inte tillräcklig yta bör man sträva efter att utnyttja naturmark i förskolans eller skolans närhet. Parkmark skulle kunna samutnyttjas under förutsättning att parkens utbud inte bestäms av förskolans behov. Lekredskap för de grundläggande lekfunktionerna (sandlek, gunglek, rutschlek, klätterlek, rollek) och stängsel måste i så fall finnas på förskolans egen tomt. Frågan om huruvida samutnyttjande av parkmark är möjlig eller inte i Södertälje kommun får utredas vidare.

När det gäller gårdens utformning visar forskning att barn som har tillgång till natur på sin gård är friskare, har bättre koncentrationsförmåga och bättre motorisk förmåga (Patrik Grahn, 1997). Gården skall fungera året runt - även vintertid och i mörker. Växtligheten skall planeras och kompletteras så att årstidsväxlingar tydliggörs. Nivåskillnader kan bidra till en mer spännande gård vintertid, liksom pulkabacke och möjlighet att spola upp en isbana. Mellan hälften och två tredjedelar av lekmiljön bör vara kuperad och bevuxen. Det främjar fysisk aktivitet och ger skydd mot solen. Allergiaspekten skall beaktas vid val av växter, plantera gärna lågallergena växter. Träd av al, björk och hassel skall ej planteras, men befintliga träd av dessa arter kan stå kvar under förutsättning att de ej är placerade vid luftintag eller entréer.

Planmässig bedömning

För de platser som kan vara aktuella för utökning av befintlig enhet, inrymmande av ny enhet i tillgängliga befintliga lokaler eller nybyggnad av enhet behöver nuvarande planförhållanden klargöras. Nuvarande planförhållanden svarar på frågor som: Vad ryms inom gällande detaljplan? Är det några frågor som behöver ses över i gällande detaljplan? Behövs en ny detaljplan tas fram? Även omgivande påverkansfaktorer så som miljöaspekter, trafikförhållanden, kollektivtrafikförsörjning, för platsen erforderligt p-tal m.m. bedöms.

Från miljö- och resurshushållningssynpunkt är det eftersträvarsvärt att man kan nå skolan eller förskolan antingen genom att promenera eller cykla alternativt med kollektivtrafik. Det är också viktigt att beakta hur barnen på ett säkert sätt kan göra utflykter till närbelägna naturmiljöer eller parker.

Platsspecifika förutsättningar

De platser som kan vara aktuella för utökning av befintlig enhet, inrymmande av ny enhet i tillgängliga befintliga lokaler eller nybyggnad av enhet behöver också studeras djupare utifrån deras platsspecifika förutsättningar. Förhållanden som studeras förutom storleken på tomten/platsen är terrängförhållanden och befintlig värdefull vegetation m.m. Med dessa förhållanden samt de omgivande påverkansfaktorerna som t.ex. buller, ljusförhållanden m.m, som grund kan sedan en möjlig disponering av platsen tas fram där placering av byggnad/byggnader, utformning av utemiljön med lektyr, angöring, parkering, inlastning, sophantering studeras. Detta

utgör underlag för en bedömning av å ena sidan platsspecifika positiva mervärden och å andra sidan fördyrande åtgärder som kan bli aktuella.

Trafiksituationen är en viktig förutsättning. Transporttytor och angöring ska vara skild från barnens vistelseytor och dimensioneras för sophämtning, färdtjänsttransporter, varuleveranser m.m.

Parkeringsytorna dimensioneras efter Södertälje kommuns praxis:

0,06 plats /barn i förskola (samma 1 plats per 18 barn)

0,03 plats /barn i lågstadiet

0,3-0,6 plats /personal

1-2 handikapp.

Om bemanningen utgörs av en personal per 5 barn i förskola och en personal per 10 barn i skola innebär det att:

- en förskola med 120 barn har behov av: $7,2 + 7,2 - 14,4 + 1 = 15-23$ platser totalt.
- en skola med 600 elever bestående av 200 lågstadiesbarn har behov av: $6 + 18 - 36 + 1 = 25-43$ platser totalt.

Antalet platser kan påverkas av förskolans läge eller skolans närhet till kollektivtrafik och andra målpunkter. Cykelparkering planeras i anslutning till gång och cykelvägar och en säker skolväg för skolbarn studeras.

Samhällsekonomisk och samhällsstrategisk utgångspunkt

Den planmässiga bedömningen och platsens förutsättningar ger en bild av vad som kan rymmas på platsen och vilka försvårande omständigheter som kan finnas. Dessa bedömningar behöver även sättas in i ett större perspektiv där bedömning av hur förslaget bidrar till god samhällsutveckling värderas samt om det ur samhällsstrategisk synvinkel kan vara mer lämpligt med en annan användning av platsen än den som här föreslås.

De kriterier som anges för god samhällsutveckling när det gäller förskolor och skolor är enligt översiktsplan 2013 och stadskärnprogram 2009-2029:

- **bygga ihop – koppla samman**

En del platser för framförallt nybyggnad av skola eller förskola kan med sin placering mellan t.ex. två stadsdelar bidra till att dessa kopplas ihop inte bara fysiskt utan även på ett socialt plan. Detta skapar naturliga möjligheter för människor från olika bostadsområden att mötas vilket långsiktigt bidrar till ökad social hållbarhet och trygghet.

- **attraktivt boende** - komplettera och utveckla befintliga bostadsområden för lokala behov dvs tillräcklig service

I områden där ett stort antal nya bostäder föreslås bör en sådan servicefunktion som förskola ingå i planläggningen. Detta bidrar enligt översiktsplanen till attraktivt boende.

- **bevara och utveckla stadens karaktär och grönstruktur** – skapa folkliv året runt och öka tryggheten.

Uppförande av en ny enhet i eller i anslutning till en park kan bidra till en ökad trygghet i parkområdet åtminstone under enhetens öppettider. Det kan även bidra till ett ökat folkliv året runt. Skol- eller förskolegården är idag ofta en isolerad ö men bör ses i ett större sammanhang som innebär att skolan och skolgården är en del av en struktur. Vi behöver en totalt sett god grön struktur med tillgängliga ytor med sociala, rekreativa och biologiska värden.

Skolgårdarna kan ses som en del av denna struktur. Genom god tillgång till gröna områden med utrymme för träd och planteringar skapas ett bättre lokalklimat och effekterna av den klimatförändring som är på gång kan mildras. Genom att se skol- och förskolegårdarna som en del av den gröna strukturen lyfts även deras betydelse som viktiga miljöer i samhället fram. Gården blir en resurs t ex vid lösandet av den öppna dagvattenhanteringen.

- **förbättra tillgänglighet och hållbar trafik**

Kommunen ska arbeta för att minska biltrafikandelen till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik. För att åstadkomma detta krävs samplanering av bostäder, förskolor och skolor, kollektivtrafik och gång- och cykelnät. Centralt belägna skolor/förskolor med närhet till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikstråk innebär större möjligheter till lämning/hämtning utan bil.

Bygg- och driftekonomiska aspekter

Faktorer som kan vara fördyrande vid nybyggnation av en enhet kan vara om t.ex. grundläggningsförhållandena är mindre goda, terrängförhållandena kräver en souterränglösning, anläggande av en ny och lång angoringsväg krävs, nybyggnationen medför krav på nya trafiklösningar i dess anslutning, el-, fjärrvärme- eller vatten- och avloppsanslutning inte finns i närheten, stora anpassningskrav ställs på utformningen av byggnaden på grund av känslig kulturmiljö, bullerpåverkan m.m. Dessa faktorer skall dock sättas i relation till den långsiktiga vinsten som en ny och bra enhet ur verksamhetens driftsperspektiv kan ge. När det gäller driftkostnaderna kan bl.a. nämnas att en utemiljö om minst 30 kvm/barn innebär ett minskat slitage, vilket gör att underhållskostnaden minimeras.

Plan- och byggprocessen

Vid bedömning av att en ny detaljplan behöver upprättas bör uppmärksammas att planprocessen tar ca 1,5-2 år att genomföra (om inga större komplikationer tillstöter). Vid nybyggnation i närheten av befintlig bostadsbebyggelse och inom ett område där det tidigare har varit oexploaterat finns risk att den antagna planen överklagas. En överklagandeprocess kan ta olika lång tid, beroende på hur långt överklagan drivs, men uppskattningsvis ca 1-2 år.

Bygglovprocessen kan påbörjas innan detaljplanen antas med risk för onödig projektering om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Byggprocessens utrednings- och programskede startar vanligtvis parallellt med planarbetet. Detta för att lämplig placering av nya byggnader samt planering av angöring, sophämtning, parkering m.m. ska kunna säkerställas i planarbetet. Själva byggskedet tar ca 1-2 år.

Metod

Framtagande av föreslagna platser

Urvalet av studerade platser har skett utifrån några olika utgångspunkter. En utgångspunkt har varit att ta med platser som tidigare har varit föremål för utredning eller på annat sätt diskuterats. En annan utgångspunkt har varit att studera de områden där nya bostäder planeras. En tredje utgångspunkt har varit att hitta oexploaterade markområden som eventuellt skulle kunna lämpa sig för ändamålet.

Möjlighet till utökning av antalet platser i befintliga enheter inom utredningsområdet har också studerats. En genomgång av gällande detaljplan, en snabbstudie av nuvarande utrymme på tomten samt möjlig utökning av tomten har legat till grund för bedömningen.

Analys

Alla platser har beskrivits och bedömts utifrån de planmässiga förhållanden som råder och för flertalet har de platsspecifika förutsättningarna studerats. Med dessa beskrivningar som grund har därefter en samhällstrategisk vägning av möjlig alternativ användning för platsen, en bedömning av förslagets bidrag till god samhällsutveckling samt konsekvenser för drift- och byggekonomin analyserats i projektgruppen. Projektgruppen har i analysarbetet bidragit med sina respektive kompetenser. Gruppen har bestått av Lille-Vie Eklind, utbildningskontorets byggprojektledare, Taina Sunnarborg, Telge Fastigheters projektchef, Karolina Lorentzi, arkitekt med lång skol- och förskoleerfarenhet, Magnus Bengtsson, samhällsbyggnadskontorets exploateringschef och Sara Olsson, planarkitekt på samhällsbyggnadskontoret med skol- och förskoleerfarenhet.

Prioritering

Utifrån ovanstående analyser samt med beaktande av de specifika omständigheter (planförhållanden, miljöaspekter, trafikförhållanden, topografi m.m.) som råder för respektive plats har därefter en prioritering tagits fram av projektgruppen.

Redovisning

Karta

Samtliga studerade platser redovisas dels på en karta och i en tabell. Varje plats har på kartan försetts med en bokstav och delats in i tre olika färgkategorier. Färgen anger när i tid förslaget är genomförbart (aktuellt nu eller intressant på sikt) eller om det är mindre intressant. För de platser där ringen omges av en kvadrat finns en fördjupad redovisning som en bilaga.

Tabell

I tabellen anges, förutom info om fastighetsbeteckning, areal och fastighetsägare för alla studerade platser, även kortfattad info om de bedömningar och analysresultat som projektgruppen har

kommit fram till. De platser som är aktuella nu enligt förslaget är i markerade med gul botten. De platser där det finns en bilaga med fördjupad redovisning är markerade med fet text och fet inramning.

Fördjupade redovisningar

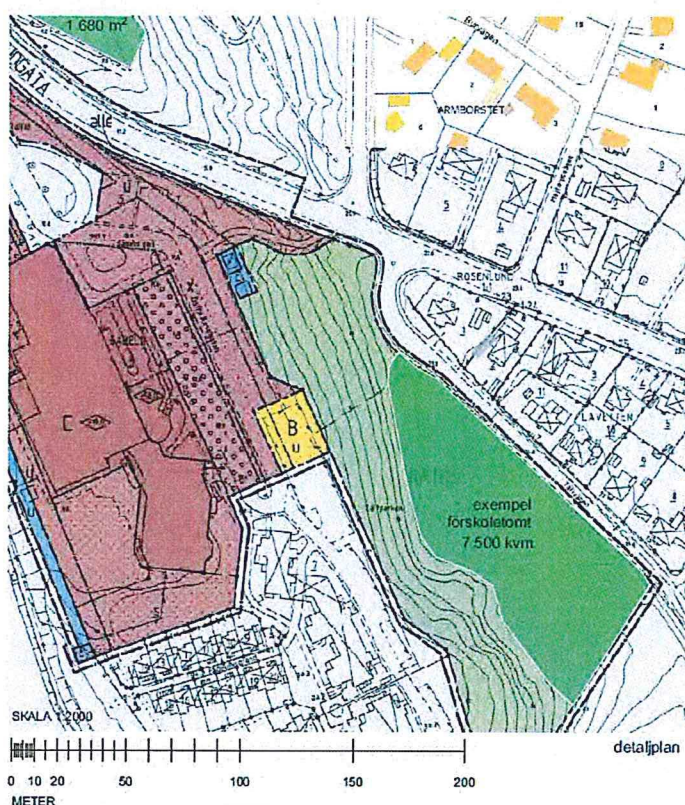
För de platser som på kartan omges av en kvadrat och som i tabellen redovisas med fet text och fet ram finns en bilaga med fördjupad redovisning. Dessa platser har bedömts som mer intressanta och därmed har platsspecifika förutsättningar så som kollektivtrafikförsörjning, tillgång till gång- och cykelförbindelser, topografi, föreslagen byggyta, möjlig angöring, parkeringslösning, inlastning, sophantering samt lekytans utbredning m.m. studerats djupare.

Nästa steg

Förslagen till uppförande av nya förskolor samt utveckling av befintlig skola kommer att lämnas till lokalstyrgruppen för vidare åtgärd.

Alternativ C, Rosenlund 1:1, Sabeln Viksängen m fl, nära Sydpoolen

Som alternativ till Kusens backe finns **alternativ C**, Viksängen /Sabeln, som utgörs av ett område som är avsett för parkändamål enligt gällande plan och skulle kunna ge en ca 7000-8000 kvm stor förskoletomt. I programmet för stadskärnan är området dock utpekade för bostadsbebyggelse. Platsen ligger inom område där mycket ny bostadsbebyggelse planeras och ca 1 km från pendeltågstationen Södertälje centrum. Att ge plats för en ny förskola i anslutning till den planerade bostadsbebyggelsen bedöms förutom att det bidrar till attraktivt boende även ge möjlighet till visst bevarande av befintligt vegetationsbälte. Inflyttning bedöms därmed kunna ske tidigast om fyra år från det att beslut om planuppdrag fattats av stadsbyggnadsnämnden och inte under 2015 då behovet enligt lokalförsörjningsplanen bedöms föreligga.



Rosenlund 1:1, Sabeln, Viksängen m fl, nära Sydpoolen

Detaljplan 2005

användning Allmän plats, naturområde.
Plats för nya bostäder enligt stadskärnoprogrammet. Tallskogen ingår i ett sammanhängande vegetationsbälte, där bl.a. Kusens backe ingår, som bör bevaras. Grönsamband försvagas vid exploatering, men en förskola ger större möjlighet till bevarande av grönt än t ex bostadsbebyggelse.

Topologi, Markförhållanden

Hela området är kuperat med höjdskillnader på ca 10 m, den planare plats på områdets övre del är lämplig för förskola.

Utemiljö

Fin utemiljö med uppvuxna träd. Lugnt läge.

Angöring

med cykel eller gående Via tältvägen.

med bil samt inlastning Via Tältvägen, ev via Trastvägen

parkering Krav enl p-norm kan lösas inom fastighet.

Kommunikationer

Busshållplats Grödingevägen resp Hagabergsrandellen.

Gångavstånd 1,0 km från tågstation och bussterminal

Social konsekvensbeskrivning

Bra läge nära planerade nya bostäder. Binder ihop den planerade nybyggnationen med den äldre bebyggelsen.



illustration planerad ny bebyggelse
Stadskärnoprogrammet 2010

Förskoleplatser i Grusåsen/Brunnsäng

Behovet i Grusåsen enligt Lokalförsörjningsplan – utbildningslokaler 2014-2019 är

100-120 förskoleplatser med driftstart 2016.

I Brunnsäng, som tillhör samma förskoleområde som Grusåsen, är behovet

100-150 förskoleplatser med driftstart 2015.

Rosenlund 1:1, Sabeln, Viksängen m fl, nära Sydpoolen

Detaljplan 2005

användning Allmän plats, naturområde.

Plats för nya bostäder enligt stadskärneprogrammet. Tallskögen ingår i ett sammanhängande vegetationsbälte, där bl.a. Kusens backe ingår, som bör bevaras. Grönsamband försvagas vid exploatering, men en förskola ger större möjlighet till bevarande av grönt än t ex bostadsbebyggelse.

Topologi, Markförhållanden

Hela området är kuperat med höjdskillnader på ca 10 m, den planare platta på områdets övre del är lämplig för förskola.

Utemiljö

Fin utemiljö med uppvuxna träd. Lugnt läge.

Angöring

med cykel eller gående Via tältvägen.

med bil samt inlastning Via Tältvägen, ev via Trastvägen
parkering Krav enl p-norm kan lösas inom fastighet.

Kommunikationer

Busshållplats Grödingevägen resp Hagabergsrondellen.
Gångavstånd 1,0 km från tågstation och bussterminal

Social konsekvensbeskrivning

Bra läge nära planerade nya bostäder. Binder ihop den planerade nybyggnationen med den äldre bebyggelsen.

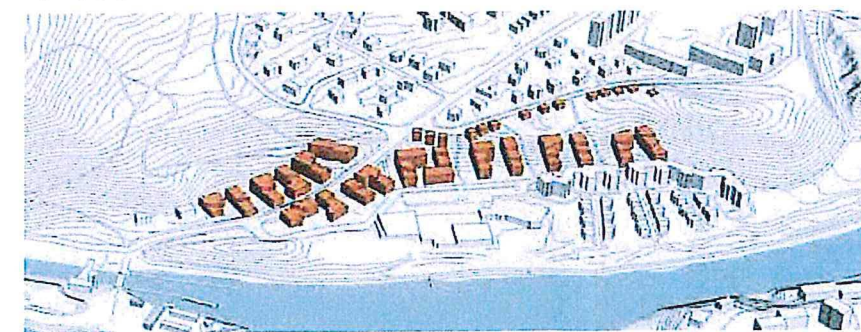
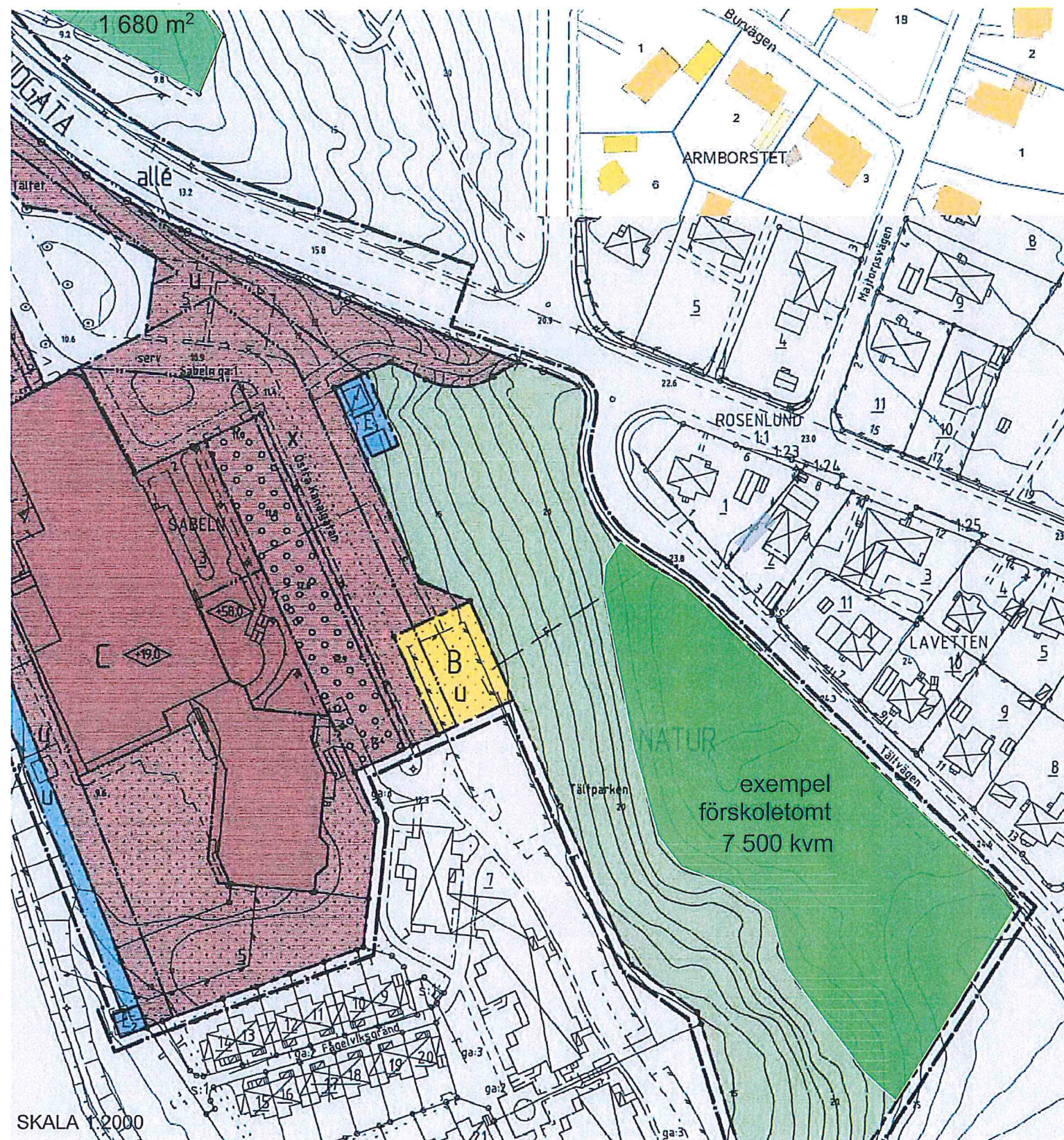


illustration planerad ny bebyggelse
Stadskärneprogrammet 2010



detaljplan

SKALA 1:2000

