

Handläggare
Samhällsbyggnadskontoret
Jennifer Peel
Planarkitekt
08-578 294 73
jennifer.peel@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-11-16

Sida
1 (8)

Diarienummer
KSM-2021-1247-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för detaljplan för Bergfotens Förskola

Kommunstyrelseförvaltningen förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Bergfotens förskola med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Behovet av förskoleplatser i Tyresö har ökat i takt med befolkningen och kommunen behöver tillskapa fler förskoleplatser i kommunal regi. Fastigheten för Bergfoten skola, Näsby 4:1136, har pekats ut som lämplig för att den ligger inom lämpligt avstånd till centrum och är tillräckligt stor för att rymma en typförskola för 160 barn inklusive nuvarande skola med utbyggd verksamhet.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner och markanvändning med medeltät bebyggelse. Tillgång till kollektivtrafik är god.

En barnkonsekvensanalys har gjorts i förstudien och kommer att arbetas vidare med under planarbetsgång.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas då platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget. Utbyggnaden av förskolan finansieras av investeringsprojektet.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Ortofoto över föreslaget planområde som innefattar fastigheten Näsby 4:1136.

Bakgrund

Kommunen behöver tillskapa fler permanenta förskoleplatser i kommunal regi inom centrumområdet. Under 2019 gjordes en tidig förstudie för att titta på

möjliga platser för en ny typförskola för 160 barn i närheten av centrum. Fastigheten för Bergfotens skola, Näsby 4:1136, pekades ut om intressant då den ligger inom lämpligt avstånd samt är tillräckligt stor för att rymma en förskola för 160 barn inklusive nuvarande skola med utbyggd verksamhet. Kommunen har sedan genomfört en grundförutsättningsanalys för den utpekade fastigheten och därefter en förstudie som godkändes i barn- och utbildningsutskottet den 26 maj 2021 §50. Förstudien har analyserat de tre olika förslag till placering av förskolebyggnaden som presenterades i grundförutsättningsanalysen och kommit fram till en väl avvägd placering i fastighetens södra del. För att möjliggöra uppförandet av den nya förskolan, nytt gemensamt skolkök samt matsal krävs en ny detaljplan.

Förslag från förstudien



Figur 2. Situationsplan på föreslagen placering av förskolebyggnad.

Beskrivning av området

Fastigheten Näsby 4:1136 är 31316 kvm och på fastigheten ligger Bergfotens skola, med en byggnadsarea på cirka 4400 kvm. Den befintliga skolbyggnaden uppfördes 1972. Skolan har en grundkapacitet om cirka 350 elever men har idag inte möjlighet att använda skolan fullt ut då en förskola inhyses i delar av skolans lokaler. Fastighetens södra del, där den nya förskolan planeras att ligga, består i dag av parkering som delvis är förhryda till Tyresö Bostäder.

Området runt skolan består av bostäder av olika typologier. I norr och i väster ligger Skogsstaden med kedjehus och flerbostadshus. Söder om fastigheten har Tyresö Bostäder tre fastigheter, Kattfoten, Veronikan och Temyntan. Öster om fastigheten går Njupkärrsvägen som i kommunens översiktsplan är utpekad som ett huvudstråk, på andra sidan av Njupkärrsvägen ligger en del av Akelius hyresrättsbestånd. I väster, på andra sidan skogen i Hanviken ligger huvudsakligen enbostadshus som villor och några radhus.

Mellan områdena löper ett antal gång och cykelvägar och korsningen med Njupkärrsvägen är planskild med en tunnel.

Norra delen av planområdet ingår i en kommunalt utpekad grön kil som går mellan Granitvägen och Farmarskogen. Den bör hållas så bred som möjligt för att inte minska på spridningssambanden mellan olika grönområden. Den kuperade terrängen och befintliga uppvuxna träd inom fastigheten är viktiga karaktärsskapande delar av området och stor kvalitet för upplevelsen och leken på skolgården. Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga topografin.

Njupkärrsvägen är utpekad som huvudstråk i kommunen och framkomlighet för kollektivtrafik är prioriterad, både utifrån dagens trafik och framtida planer för utbyggd kollektivtrafik. Korsningen mellan Bergfotensvägen och Njupkärrsvägen är trafikljusreglerad och infarten till skolan sker från Bergfotensvägen. Inlastningen till dagens skolkök sker från vändplanen utanför skolans besöksentré.

Skolfastigheten har idag ett antal mindre lågpunkter som hanterar större regnmängder vid skyfall. Den södra delen av fastigheten har ett avrinningsområde söderut som belastar ett område vid Nypongränd.

Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

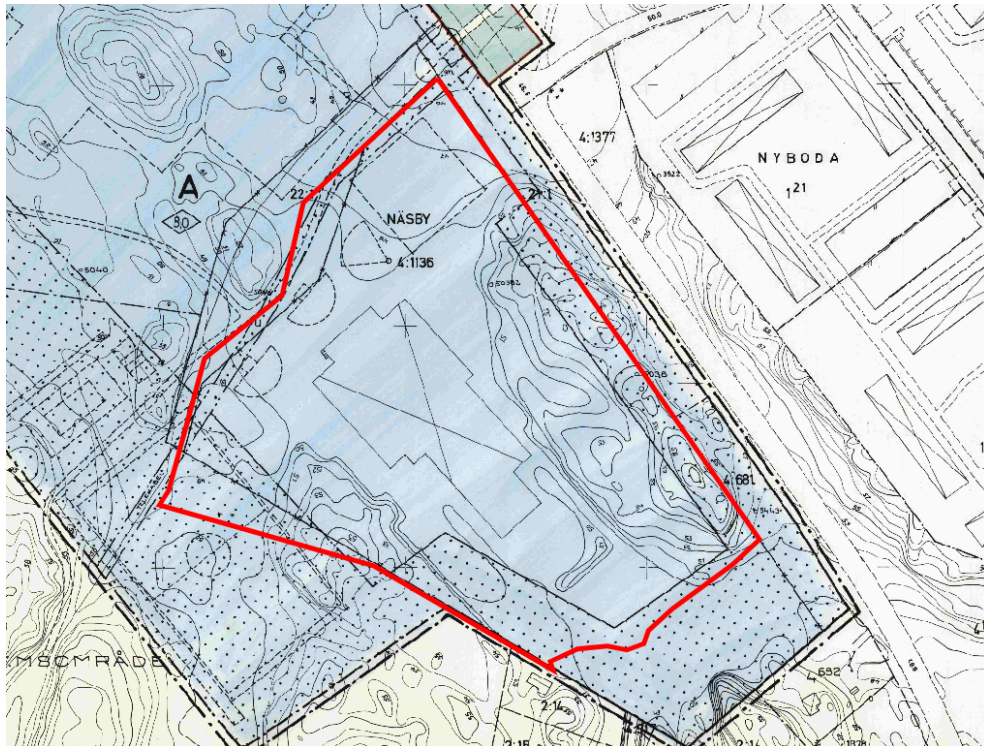
Enligt kommunens översiktsplan Tyresö 2035 från 2017 är fastigheten Näsby 4:1136 angiven som stadsbygd i tät och medeltät bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Nr 160 - Ändring och utvidgning av stadsplan för del av fastigheten Näsby 4:317 m.fl. i Bollmora. Detaljplanen vann laga kraft den 5 maj 1974.

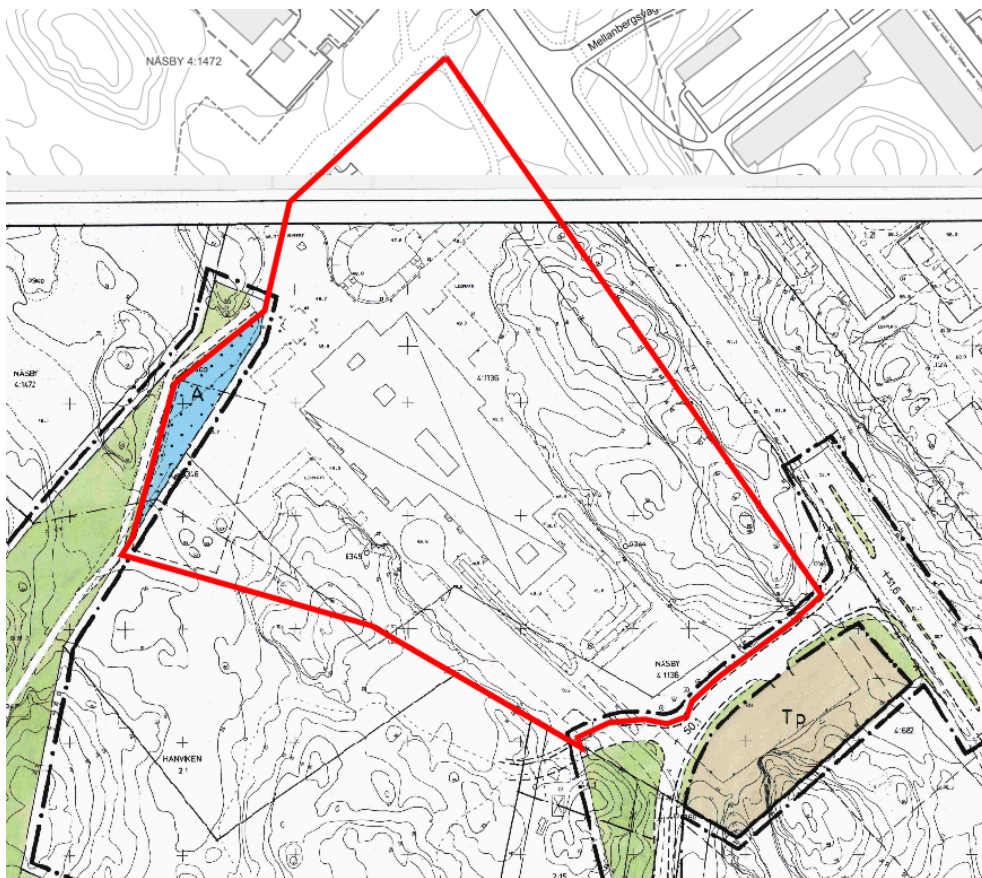
Markanvändningen är reglerad till område för allmänt ändamål, samt större delar av mark som ej får bebyggas. Byggnadshöjden är reglerad till 8,0 meter.

Utnyttjande och placering regleras genom prickmark som hindrar byggnation i vissa delar.



Figur 3. Utsnitt ut gällande detaljplan 160, föreslaget planområde markerat i rött

Nr 204 – Ändring av stadsplan för bostadsbebyggelse inom Västra Farmarstigen etapp 1. Detaljplanen vann laga kraft 13 november 1983. Markanvändningen som berör den nya detaljplanen är planlagd som område för allmänt ändamål och mark som inte får bebyggas. Se blåmarkerat område i figur 4 nedan.



Figur 4. Utsnitt ut detaljplan 204. Föreslaget planområdet markerat med rött.

Genomförandetiden för planerna har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Det finns ingen fastighetsplan eller områdesprincip som reglerar fastigheternas storlek.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas då platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanearbetet. Förvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Det är viktigt att säkerställa att det går att röra sig runt den nya förskolebyggnaden för att komma åt entréer från alla håll på skolbyggnaden. Skolelever ska inte behöva röra sig över förskolegården då är risken stor att grindar råkar stå öppna, vilket blir en säkerhetsrisk för förskoleverksamheten.

Den befintliga byggnadens lågmälda karaktär, en envåningsbyggnad med direktkontakt med utemiljön, bör bibehållas så länge inget större grepp tas för hela den befintliga byggnaden. Kommunens konceptförskola bedöms kunna byggas med en L-form som passar bättre in på platsen än den U-form som

tidigare byggts på andra platser i kommunen. Föreslagen placering av förskolan ger möjlighet till en gård som rymmer de funktioner som behövs för en förskola och skola och påverkar inte heller den gröna kil som bör sparas.

Konsekvenserna för att ta parkeringsplatser i anspråk för att bygga den nya förskolan bedöms inte vara så stora att det påverkar området i övrigt. Projektet bör främja samnyttjande av ytan på kommunens fastighet genom att exempelvis se till att boendeparkering och personalparkering nyttjas växelvis över dygnet.

Fastigheten har idag ett antal mindre lågpunkter som behöver utredas i planarbetet. En dagvattenutredning kommer att tas fram för att undersöka dessa.

En barnkonsekvensanalys har gjorts i förstudien med hjälp av pedagoger som har gjort en kartläggning av fastigheten och skolevers lekmönster. Barnkonsekvensanalysen kommer att arbetas vidare med under framtagandet av detaljplanen. En enklare checklista för prövning av barnets bästa återfinns i bilaga 1.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda. Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om plansamråd.

Planförfarande och tidsplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| • Beslut om planuppdrag | Stadsbyggnadsutskottet, december 2021 |
| • Beslut om samråd | Kvartal 1, 2022 |
| • Beslut om granskning | Kvartal 2-3, 2022 |
| • Beslut om antagande | Kvartal 4, 2022 |
| • Laga kraft | Kvartal 1, 2023 |

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av t.ex. överklagande eller oförutsedda händelser.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget. Utbyggnaden av förskolan finansieras av investeringsprojektet.

Bilagor

Bilaga 1. Checklista för enklare prövning av barnets bästa

Bilaga 2. Förstudie - Ny förskola Bergfoten skola