

Datum
2018-06-20

Ärendebeteckning
2018-5326

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar dels till att ge möjlighet för ny användning av byggnaderna inom fastigheten Telemarken 1. Byggnaderna planeras inrymma högstadium, mellanstadium, särskola med tränings-särskola, förskola, särskola, kontor och bostäder. Dessa funktioner medför behov av parkeringar, skolgård med mera inom samma fastighet.

Inom fastigheterna Gröndal 1 och 2 med omnejd syftar planen till att möjliggöra utveckling av befintlig idrottsverksamhet i form av en sporthall för skolans behov, en konstgräsplan för att täcka föreningslivets behov av träningsplaner, utvecklingsmöjlighet för tennisklubbens verksamhet samt viss omstrukturering av befintliga funktioner.

Planförändringen medför parkeringsbehov som avses lösas till störst del öster om Ängöleden i anslutning till befintlig parkeringsyta. För att undvika trafik på skolans gårdar krävs också att trafik till planerade bostäder och spelarbussar till idrottsområdet dras västerifrån från Rådmansgatan.

Ärende

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utveckla området för skola och idrott, samtidigt som Tallhagens rekreations- och naturvärden ska beaktas i planarbetet. Del av Brofästet 1 ska fortsatt kunna vara bostäder. Barnperspektivet ska beaktas särskilt och trafiksäkerheten är viktig i ett område där många skolbarn ska röra sig.

Viktigt är också att sporthallen byggs med en god gestaltning, för att stärka tryggheten och säkerheten.



Karta med planområdesgränser.

Datum
2018-06-20

Ärendebeteckning
2018-5326

Planområdet består till störst del av natur och gröna ytor såsom skog och gräsplaner. Stora delar är också hårdgjorda i form av parkeringsytor och stora byggnader. Den gamla Teleskolan är ritad av arkitekt Sergej Mirelius.

Tallhagsskogen som planområdet ligger inom är ett av de äldsta tallskogsområdena i kommunen med en del träd som är runt 150 år gamla. Den rödlistade svampen tallticka som är beroende av gamla tallar finns på flera ställen. Skogen används flitigt för rekreation av närboende och även som skolskog. Skogen har även värde som barriär mellan Ängöleden och närliggande bostadsområden. Trots att skogen ligger mellan bostadsbebyggelse och hårt trafikerade vägar samt är bullerutsatt så upplevs den som avskild från vägar och bebyggelse. Tallhagen ingår i ett stort grönstråk som sträcker sig tvärs igenom staden från Tjuvbackarna i väster till Svinö i öster.

Inom planområdet finns gatorna Gröndalsvägen, Ängöleden och Svinövägen. De två förstnämnda är väl trafikerade. Ett gång- och cykelstråk i väst - östlig sträckning går mellan stadsdelen Getingen via en tunnel under Ängöleden till kusten och det norr-södergående cykelstråket. Ett cykelstråk ansluter även planområdet sydväst från Gröndalsvägen.

Teknisk infrastruktur är utbyggd inom planområdet, dagvattenledningar finns som mynnar ut i Lindöfjärden utan reningsåtgärder för närvarande.



Illustration. Grönt visar ny fotbollsplan (i väster). Orange yta i norr visar nya tennisbanor, och orange söder om fotbollsplanerna visar ett exempel på tänkt löparbana. Beigea ytor visar ny parkering och nya körytor.

Utöver att planförslaget reglerar befintliga markanvändningsförhållanden och ändrar användningen av Brofästet till skola, bostäder och kontor, så innehåller planen en utökning av kvartersmarken inom området på bekostnad av allmän naturmark. Detta för att möjliggöra en ny sporthall vilket påverkar tennisklubbens område, utökad skolgård, samt utbyggnad av idrottsplatsen med en ny naturgräsplan och en ombyggnad till konstgräsplan.

På kvartersmark finns ett visst skydd för större träd i form av markklovplikt och vissa särskilt viktiga naturytor ska bevaras.

Infrastruktur som tillkommer är en ny utfart mot Getingen för bostads- och nyttotrafik, samt en gång- och cykelbana längs Gröndalsvägen.

Datum
2018-06-20

Ärendebeteckning
2018-5326

Bulleråtgärder planeras för att möjliggöra en lämplig miljö för skolgårdar. Fördröjningsytor för att hantera dagvatten ingår i planförslaget.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-10-27 – 2017-11-27. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Ett allmänt samrådsmöte hölls 2017-11-14.

Under samrådet inkom Länsstyrelsen med synpunkter som rörde bullerplanen. Kommunen utvecklar sitt resonemang. Länsstyrelsen påpekade också att dagvattenutredning behöver göras. En sådan har tagits fram till granskningsskedet. Under samrådet inkom också ett antal yttranden från sakägare och privatpersoner i närområdet. Deras synpunkter rörde främst trafiklösning, placering av sporthall samt natur- och rekreationsvärden.

Trafik

Oro har uttryckts hos de boende väster om planområdet för den ökande trafiken i området. Kommunen har tagit fram en kompletterande trafikutredning. Kommunen menar att det visserligen blir en ökande trafik, men att den inte är stor att den ska vägas framför barnens säkerhet på skolgården. Trafiklösningen behålls därför, med en liten förändring: Den vändplan som fanns för hämtlämna i samrådsskedet är bortplockad.

Natur- och kulturvärden

Länsstyrelsen önskar se att kommunen mäter in tallar i planområdet som har en stamsdiameter på över 40 cm, samt noterar vilka som har talticka. Kommunen har inventerat de områden där skog försvinner, och uppskattat hur många träd som försvinner. Flera invånare uttryckte stor oro över att den värdefulla tallskogen försvinner. Kommunen menar att under givna förutsättningar har stor hänsyn tagits till att bevara skogens kärnområde.

Buller

Under samrådet inkom Länsstyrelsen med synpunkter kring bullerplankens längd. Kommunen menar att detta gjorts i tillräcklig utsträckning. Kommunen har också utvecklat planbeskrivningens resonemang kring bullerskydden.

Ändringar efter samråd

- Anslutande väg från Rådmansgatan: Användning ändras från skola till bostad, för att signalera att den främst är till för bostadsändamål.
- Vändplanen i väster plockas bort. En illustrationslinje ger förslag på hur vägen kan dras inom vägen för att undvika att vissa träd huggs ner.

Datum
2018-06-20

Ärendebeteckning
2018-5326

- K utgår på västra delen. Användning delas upp i BS och S. För att säkerställa bostädernas tillgänglighet till parkering, utökas användningsområdet något. Ytan för byggbar mark utökas något längs byggnad för förskola och bostäder, för att tillåta utskjutande trapphus och liknande.
- Plangränsen justeras något i nordvästra hörnet (planområdet blir mindre) och ytan för fotbollsplanen flyttar närmare cykelvägen.
- Höjdkurvor ligger i plankartan
- Dagvatten regleras i plankartan, både på kvartersmark och på allmän platsmark.
- Markklovsplikt för fällning av träd gäller på fler områden, och har sänkts till träd med stamdiameter om minst 40 cm.
- GATA1 som avser Gröndalsvägen har breddats något efter projekteringen.
- U-områden har justerats efter synpunkter från ledningsägare.
- Planbestämmelse om förbud mot spridning av mikroplaster har plockats bort.
- Byggrätten för idrottshall har utökats, och utformningsbestämmelser har tillkommit.
- E-område för pumpstation flyttas för att möjliggöra sporthall. E-området har en byggnadshöjd på 3,5 meter.
- Kvartersmarken utökad något i sydöstra hörnet för att inrymma bullerskärm
- Mindre redaktionella ändringar.

Tidigare beslut

- Startbeslut: 2017-01-26
- Samrådsbeslut i SBN: 2017-10-18

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Samrådsredogörelse

Datum
2018-06-20

Ärendebeteckning
2018-5326

- Behovsbedömning
- Utredningar rörande buller, elektromagnetiska fält, dagvatten och trafik
- Sammanställning av arbetet med säkra skolvägar
- Trafik-PM

Tidplan

Detaljplanen följer planprocessen enligt så kallat utökat förfarande.



Hanna Nilsson

Planarkitekt