

§ 138

Ansökan om Planbesked för fastigheten Råslätt 6:1 m.fl, södra Råslätt

Stbn/2024:60 214

Sammanfattning

Ansökan om planbesked har inkommit till Stadsbyggnadskontoret 2024-02-12 där sökanden önskar möjliggöra etablering av förskola, äldreboende och bostäder inom del av fastigheten Råslätt 6:1 i enlighet med planprogram för Råslätt (godkänt av STBN 2022-10-22).

Planprogrammets godkännande anses vara likställt med beslut om positivt planbesked varför planarbete för ansökt område kan påbörjas efter enbart beslut via tjänsteskrivelse i stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 2 år efter det att ett detaljplanearbete startats, under förutsättning att den inte överklagas. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas 2024. Anledningen till den höga prioriteringen är det stora behovet av både ny förskola ett nytt äldreboende och att det tidigare planerade läget för förskolan på fastigheten Överläraren 4 inte ansågs vara lämplig ur ras- och skredsynpunkt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-04-10

Planprogram för Råslätt, 2022-10-22 (se kommunens hemsida)

Stadsbyggnadskontorets förslag

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut:

- Planavdelningen ges i uppdrag att genom detaljpaneläggning pröva etablering av förskola, äldreboende och bostäder inom del av fastigheten Råslätt 6:1 m.fl. i enlighet med planprogram för Råslätt (godkänt av STBN 2022-10-22)

Stadsbyggnadsnämndens behandling 2024-04-18

Yrkanden

Ordförande Ann-Marie Hedlund (L) yrkar för samverkanspartierna enligt förvaltningens förslag till beslut.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckning

Bengt-Åke Berg (V) lämnar följande protokollsanteckning:

Barns friyta är en viktig kvalitetsdimension för en förskola. Jag anser därför att boverkets rekommendation om minst 40m² bör gälla.

Liberalerna, Moderaterna, Miljöpartiet, Kristdemokraterna samt Sverigedemokraterna instämmer i ovanstående protokollsanteckning.

Stadsbyggnadsnämndens beslut

- Planavdelningen ges i uppdrag att genom detaljplaneläggning pröva etablering av förskola, äldreboende och bostäder inom del av fastigheten Råslätt 6:1 m.fl. i enlighet med planprogram för Råslätt (godkänt av STBN 2022-10-22)

Beslutet expedieras till:

Vätterhem, Tekniska kontoret Mex-avdelningen, Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen

Ansökan om Planbesked gällande fastighet Råslätt 6:1 m.fl, södra råslätt

Stbn/2024:60 214

Sammanfattning

Ansökan om planbesked har inkommit till Stadsbyggnadskontoret 2024-02-12 där sökanden önskar möjliggöra etablering av förskola, äldreboende och bostäder inom del av fastigheten Råslätt 6:1 i enlighet med planprogram för Råslätt (godkänt av STBN 2022-10-22).

Planprogrammets godkännande anses vara likställt med beslut om positivt planbesked varför planarbete för ansökt område kan påbörjas efter enbart beslut via tjänsteskrivelse i stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 2 år efter det att ett detaljplanearbete startats, under förutsättning att den inte överklagas. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas 2024. Anledningen till den höga prioriteringen är det stora behovet av både ny förskola ett nytt äldreboende och att det tidigare planerade läget för förskolan på fastigheten Överläraren 4 inte ansågs vara lämplig ur ras- och skredsynpunkt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-04-10
Planprogram för Råslätt, 2022-10-22 (se kommunens hemsida)

Förslag till Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut:

- Planavdelningen ges i uppdrag att genom detaljpaneläggning pröva etablering av förskola, äldreboende och bostäder inom del av fastigheten Råslätt 6:1 m.fl. i enlighet med planprogram för Råslätt (godkänt av STBN 2022-10-22)

Ärende

Ansökt område ligger i södra delen av Råslätt. Området utgörs idag av skogsmark och ett koloniområde. Planprogrammet för Råslätt, där ansökt område ingår, godkändes som beslutsunderlag av Stadsbyggnadsnämnden 2022-10-22.

Tidigare planarbete för en ny förskola startades 2019 och var ute på granskning under hösten 2020. Dock ansågs de stabilitetsåtgärder som krävdes för att säkerställa platsens lämplighet ur ras- och skredsypunkt både för kostsamma och orsaka för stora ingrepp i de naturvärden som finns i ravinen längs med Lillån, som även är av riksintresse för naturvård. Därför antogs inte det planförslaget. På nu sökta plats finns det möjlighet att hålla ett längre avstånd från ravinen och därmed skapa bättre förutsättningar för byggnation. Eftersom detta är ett behov som en planering redan har påbörjats för behöver det här nya ärendet få hög prioritet i plankön med planstart redan i år 2024.

Tekniska kontorets Mex-avdelning har sökt planbeskedet men ärendet har förbehandlats i plan- och exploateringsgruppen. Där har det framkommit att både stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret på ett förvaltningsövergripande sätt ställer sig bakom ansökan för att möjliggöra för erforderlig verksamhet både för socialförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Tidig kommunikation har även hållits med Vätterhem som äger fastigheterna Önskedrömmen 5-7 som ligger norr om Kärrhöksgatan som också vill delta i detta planarbete för att komplettera med ytterligare bostäder i enlighet med planprogrammet.

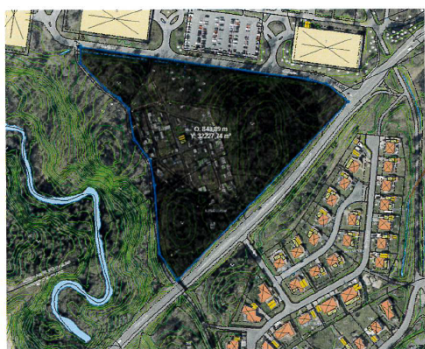
Kommunen är markägare för fastigheten Råslätt 6:1 och har idag ett gällande avtal med Vätterhem för koloniområdet men där pågår redan en dialog om avflytt pga generell misskötsel och brandrisker.

Planprogram för Råslätt

Planprogrammet föreslår bostäder, verksamheter, förskola samt äldreboende och gruppbostad i området söder om Kärrhöksgatan. Bostäderna föreslås vara rad- eller flerbostadshus i två till fyra våningar. Kolonilotterna som tas bort föreslås ersättas med ett nytt koloniområde norr om Råslätts skogspark. Området söder om Kärrhöksgatan föreslås även för skoländamål och är tänkt att kunna innehålla en till två förskolor. Inom området är det också möjligt att anlägga ett särskilt boende för äldre och en gruppbostad, vilket skulle kunna kombineras med förskola.

Planprogrammet föreslår för området norr om Kärrhöksgatan flerbostadshus i en höjd mellan två till fyra våningar, alternativt radhus/parhus/kejdehus i maximalt tre våningar. Byggnadskropparna föreslås utformas U-formad, med de halvöppna gårdssidorna vända mot den befintliga bebyggelsen. För att åstadkomma stadsmässighet bör entréerna orienteras mot gatan. I bottenvåning mot Kärrhöksgatan kan även centrumverksamhet inrymmas i begränsad utsträckning, vilket bidra till liv och rörelse i gaturummet under dygnets alla timmar. Parkeringen är tänkt att ske i parke-

ringsgarage under hela gårdsytan. För att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen, behöver de befintliga parkeringsdäcken rivas. Sannolikt behöver ett nytt parkeringshus byggas, för att täcka det sammanlagda parkeringsbehovet. Detta ska utredas vidare i kommande planarbete.



Ansökt område från Tekniska kontoret



Förslag på omfattning av detaljplaneområdet

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Christina Stenberg
Stadsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:
Vätterhem, Tekniska kontoret Mex-avdelningen, Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen*