



Akt nr:

0181K-P1461C

AU\$0181K-P1461C



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

1(6)

PLANBESKRIVNING

P 05025

Detaljplan för

Väsby 1:181 m.fl (Vallaskolan)

inom Ytterenhöma i Södertälje

Upprättad 2006-05-31

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att reglera markanvändning för hela Vallaskolan samt att utöka skolområdet. I planområdet ingår befintliga skolbyggnader med kommande tillbyggnader, ny förskola och ny placering av personalparkering med zon för föräldrars hämtning och lämning.

Behovsbedömning

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövården. Området är ett odlingslandskap som är rikt på fömlämningar med ålderdomliga byar och äldre vägsystem som speglar jordbrukets förutsättningar och utveckling alltsedan bronsåldern i ett typiskt södermanländskt sprickdalslandskap. Den traditionella placeringen av byggnader i detta landskap är i gränsen mellan åker och skogskant, även på åkerholmar och på skogshöjder. Skolan ligger idag placerad i kanten mellan Väsby och Tuna by längs med Sandviksvägen och dess befintliga och nya bebyggelse stör ej denna landskapsbild.

Detaljplanen bedöms uppfylla gällande miljökvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i västra delen av samhället Tuna i Ytterenhörna, vid länsväg 527 (Sandviksvägen). Arealen är ca 4,5 hektar. Planens avgränsning är densamma som blivande skolområde.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen eller dess bolag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för Södertälje kommun, antagen i april 2004, föreslås att en fördjupad översiktsplan tas fram över området Ekeby-Tuna- Sandviken. Detta arbete pågår och planen beräknas vara antagen i början av 2007.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området har ingen detaljplan.

Plansamråd

Planarbetet har enligt Plan- och Bygglagen (PBL 5:18) föregåtts av ett programskede. I programmet redovisades de allmänna utgångspunkter och mål som ligger till grund för detaljplanen.

En ny förskola bestående av 4-avdelningar samt kök och personalutrymmen föreslås i den nordöstra delen av fastigheten. För personalparkering ges utrymme väster om förskolan. I planen kommer också att ingå byggrätt för befintliga skolbyggnader och planerade tillbyggnader. I programskedet ingick förslag på omläggning av vägen norr om planområdet. Efter ytterligare utredning har den åtgärden bedömts som onödig, varvid denna åtgärd avskrivits.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Skolområdet ligger i en sydostvänd sluttning som vänder sig mot Sandviksvägen. Skolan har ett relativt inklämt läge mellan berget och vägen, vilket innebär begränsade möjligheter för expansion. Skolans närmaste skogsområde består till stora delar av småblockig terräng med tallskog, vilken är väl nyttjad av skolbarnen.

Den norra delen av planområdet, där ny förskola planeras, består av en höjdrygg med blandskog samt en del blockmark. Väster om höjdryggen, där parkering föreslås, är ett lägre parti av fd. åkermark. Den befintliga vägen går längs med den fd. åkerkanten och skogen.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt den översiktliga jordartskartan i huvudsak av berg och morän. Lera finns i de låga delarna av planområdet.

Radon

Marken inom planområdet innehåller normala halter av radon enligt *Markradonundersökning Södertälje kommun*, september 1989.

Fornlämningar

Inom området finns en fornlämning (ett röse) vilket inte berörs av bebyggelsen.

Bebyggelseområden

Utformning

Skolans huvudbyggnader är byggda på 1960-talet och är typiska skolbyggnader från den tiden. Byggnadskropparna är uppdelade i längor som är sammankopplade, husen har pulpettak med svart slätplåt och fasaderna är i rött tegel, träpanel och målat skivmaterial. Ny- och tillbyggnader i södra området bör vara moderna tillägg av befintliga byggnader och ha väl bearbetad arkitektonisk utformning.

Ny förskola i norra delen av området skall vara väl anpassad till terräng, utan höga socklar. Färgsättningen skall vara i dova, naturfärgade toner för att byggnaden skall integreras väl i landskapet. Fasadmaterial skall vara träpanel.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen ger möjlighet för skolan att bygga ny förskola samt förtäta och bygga till befintliga skolbyggnader inom området. Redan planerade tillbyggnader är inkluderade.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till södra delen av skolan utan större nivåskillnader är idag möjlig från den södra infarten bakom matsalen. Från norr kan tillgängligheten förbättras genom en utjämning av nivåerna mellan vändplan vid förskolan, vändplanen för skolbussen och den östra delen av skolbyggnaderna. Den norra vändplanen bör

utformas för att ordna en angöring och parkering för rörelsehindrade skolelever till den norra delen av skolan.

Friytor

Lek och rekreation

Skolområdet utökas åt väster för att säkerställa ytor för barnens lek- och rastverksamhet.

Skogsområdet får ej hägnas in, avsikten är att befintligt motionsspår ska bibehållas även efter markregleringen.

Naturmiljö

Skolan är omgiven av omväxlande skog och klippnatur vilken är tillgänglig för olika typer av lek.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik,

Trafiksituationen vid skolan idag är problematisk. Sandvikenvägen är smal, saknar gång- och cykelväg och har bitvis dåliga siktförhållanden. Möjligheterna för föräldrar att hämta och lämna sina barn på ett trafiksäkert sätt längs med Sandviksvägen är i dagens läge begränsade. Med den planerade tillbyggnaden till skolan försvinner dessutom en parkering och angöring. Med detta som bakgrund är det viktigt att tillskapa den nya parkering /angöring i norra delen av området.

Det är anvisat plats för en vändplan för skolbuss i planen och det bör övervägas att endast tillåta skolbussangöring vid denna plats och att hänvisa hämtande/lämnande personbilar till den nya parkeringsplatsen i anslutning till idrottsområdets tillfart. Planområdets gräns mot Sandviksvägen förses med in- och utfartsförbud utom vid lasttillfart och skolbussangöring.

I den fördjupade översiktsplanen ingår att studera Sandvikenvägen i ett större perspektiv. Det lämnas plats för gång- och cykelväg längs med vägen i denna detaljplan.

Kollektivtrafik

En busslinje mellan Södertälje Centrum och Överenhöma kyrka trafikerar Ekeby. Hållplatsen är belägen ca 150 m från planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Ny personalparkering anläggs i norra delen av planområdet, varumottagningen till köket flyttas något åt väster med anledning av tillbyggnad av mottagningskök. Utfarter från planområdet planläggs i tre punkter: södra delen till varumottagning, östra delen för angöring av skolbuss, i norra delen för förskola, personalparkering och hämtning-lämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är försörjt med vatten och kommunalt avlopp via egen ledning till det centrala ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten bör så långt möjligt infiltreras lokalt. Hur infiltration av dagvattnet skall lösas skall redovisas i bygglovet.

Värme

Fjärrvärme finns ej.

Uppvärmning med direktverkande el eller fossila bränslen bör av miljöskäl inte förekomma.

El

Det finns två transformatorstationer inom planområdet.

Avfall

I anslutning till matsalens och förskolans inlastningar finns plats för återvinningsstationer.

Parkering

Parkeringsplatser för anställda och besökande skall anläggas på tomtmark.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år, räknat från dagen efter den dag då planen vann laga kraft.

Frågor som berör planens genomförande redovisas i särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Planområdet är beläget i en lantlig miljö vid Sandviksvägen. Varken trafikbuller eller partikelnivån bedöms vara av den omfattningen att några åtgärder behöver vidtas.

Säkerhet och trygghet

Lokaliseringen av en förskola kommer att medföra en ökning av trafikmängden på Sandviksvägen i anslutning till området. Den nya infarten till skolan från norr med en separerad "hämt- och lämnzon" ökar dock tryggheten för hämtning och lämning till skolan.

Åtgärder på Sandviksvägen möjliggörs genom att detaljplanen lämnar yta längs med vägen för en ny gång- och cykelväg, vilket ger en tryggare skolväg.

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms enbart medföra positiva konsekvenser för barn och ungdomar. Närheten till skolan gör att förskolebarn och skolbarn enkelt kan mötas. Ökad tillgänglighet till naturmarken säkerställs genom detaljplanen. Ökad trafiksäkerhet erhålls genom lokalisering av parkering och "hämt-och-lämnzon" i norra delen av fastigheten.

Naturmiljö och friluftsliv

Föreslagen förändring av fastighetsgränserna innebär att elljusspåret kommer att gå över skolområdet i sin sydöstra del, men bedöms ej behöva ändras i sin sträckning.

Landskapsbild

Dagens skolområde är beläget på höjden ovanför Sandvikenvägen och en förskola i detta läge stör ej den befintliga bebyggelsestrukturen. Tvärtom är placeringen i skogspartiet på höjden ovanför åkermarken lämplig med hänsyn till landskapsbildens bevarande.

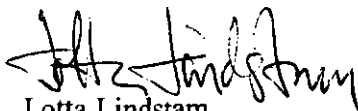
Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Louise Robinson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Louise Robinson
planarkitekt



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

1(1)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 05025

Detaljplan för

Väsby 1:181 m.fl (Vallaskolan)

inom Ytterenhöma i Södertälje

Upprättad 2006-05-31

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att reglera markanvändning för hela Vallaskolan samt att utöka skolområdet. I planområdet ingår befintliga skolbyggnader med kommande tillbyggnader, ny förskola och ny placering av personalparkering med zon för föräldrars hämtning och lämning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Utställning	jun – jul 2006
Antagande i kommunstyrelsen	aug 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

▪ Utbyggnad av förskola, parkeringar och vändzoner	TelgeFastigheter
▪ Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten, efter ansökan av TelgeFastigheter
▪ Bygglöv, bygganmälan	Kommunen, efter ansökan av TelgeFastigheter

Markägoförhållanden

TelgeFastigheter är ägare till nuvarande skol- och förskoletomten Väsby 1:181. Södertälje kommun är ägare till övrig mark inom planområdet – Väsby 1:88.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

TelgeFastigheter blir i egenskap av fastighetsägare ansvarig för utbyggnad av byggnader och övriga anläggningar inom kvartersmarken samt den framtida förvaltningen av desamma.

Avtal

Särskild överenskommelse ska träffas mellan kommunen och TelgeFastigheter om reglering av mark mellan fastigheterna Väsby 1:181 och Väsby 1:88.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm

Det nya skolområdet bildas enligt fastighetsbildningslagen. Södertälje kommun överlåter delar av fastigheten Väsby 1:88 vilken regleras till TelgeFastigheters fastighet Väsby 1:181.

Delar av nuvarande fastigheten Väsby 1:181 ligger utanför detaljplanen mot Sandviksvägen (väg 527). Denna fastighetsdel regleras till kommunens fastighet Väsby 1:88 för att i en framtid möjliggöra en ombyggnad av Sandviksvägen på denna delsträcka.

Inom det markområde som ska överföras från Väsby 1:88 till Väsby 1:181 finns idag ett motionsspår. Avsikten är att motionsspåret ska bibehållas även efter

markregleringen. Detta område får inte inhägnas och motionsspårets fortbestånd bör säkerställas genom servitut till förmån för fastigheten Väsby 1:88.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

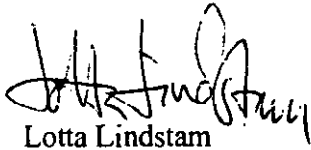
Genomförandet av detaljplanen och därtill hörande kostnader åvilar TelgeFastigheter. Kommunen erhåller intäkter vid markförsäljning till TelgeFastigheter.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Louise Robinson i samråd med exploateringsingenjör Benny Karlsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Louise Robinson
planarkitekt