

Detaljplan för del av fastigheten VALLDA 45:2 i Vallda

Förskola vid Valldavägen

Upprättad i december 2007
av PLANAVDELNINGEN

Elisabeth Granqvist
Elisabeth Granqvist

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

GC-VÄG Gång- och cykelväg

Naturområde som underhålls

Kvartersmark

S Skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- hinder Farthinder. Utformning ska ske i samråd med kommunens tekniska förvaltning
- n Gångväg och transformatorstation får anläggas

UTNYTTJANDEGRAD

Största bruttoarea är 1400 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd, parkering etc.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Utfart

Utfart får inte anordnas

UTFORMNING

Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter för huvudbyggnad
Högsta nockhöjd är 6,5 meter för huvudbyggnad
Minsta taklutning är 11°
Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för komplementbyggnad
Högsta nockhöjd är 5,0 meter för komplementbyggnad

STÖRNINGSKYDD

- vall₁ Bullervall ska anordnas till en höjd av 2,0 meter
- vall₂ Bullervall ska anordnas till en höjd av 1,5 meter samt ett bullerplank till en höjd av 1,1 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft
Genomförandetiden slutar...2013-03-06.....

Byggnadsnämnden har 2008-02-07 § 76
antagit detta förslag .

Beslutet har vunnit lagakraft 2008-03-06

BESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta Illustrationskarta
- Bestämmelser Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Markågarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar att bygga en förskola med fyra avdelningar samt att ändra trafikförföring till området.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN (MB)

Föreslagen förändring av gällande detaljplan har bedömts vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. (3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. Miljökvallitetsnormer).

PLANDATA

Läge Areal Markågarförhållanden

Området är beläget väster om Valldavägen, ca 1,5 km söder om Vallda Trekant.
Arealen är närmare 1,2 ha.
Markområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer. Program. Detaljplaner

Enligt kommunens översiktsplan som antogs i april 2006 ingår området i Valldas utvecklingsområde

Något program har inte upprättats för området. En särskild lokaliseringsprövning har gjorts av en grupp som är sammansatt av olika kommunala förvaltningar Denna har som uppgift att leta upp och utreda förutsättningar för byggnation av förskolor inom kommunen.

För området finns en gällande detaljplan, Vp 76, från 1991-11-08. Området är där avsatt för en vårdcentral, vilket inte längre är aktuellt. En förskola med två avdelningar är redan under uppförande i området. Bygglov har tidigare beviljats med mindre avvikelser.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

I beredningen till detaljplaneändringen har det inte bedömts att en miljökonsekvensbeskrivning krävs för den tillkommande bebyggelsen. En behovsbedömning har gjorts för att skaffa kunskap om planens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan eller inte

- Detaljplanen bedöms inte medge användning av verksamheter som innebär betydande miljöpåverkan på miljön. (PBL 5 kap. 18 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-område.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina egenskaper eller värden och typen av påverkan (MKB-förordningen)

Kommunala beslut i övrigt

Nämnden för Förskola & Grundskola beslutade 2006-10-26, § 98, att bygga en förskola med två avdelningar i en första etapp samt planera för ytterligare två avdelningar.

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2007 11 20, § 559, att planavdelningen att upprätta detaljplan för området genom enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är till största delen plant men har ett höjdparti i dess norra del. Den södra delen är idag anlagd för de två första förskoleavdelningarna.

Geotekniska förhållanden Radon

En geoteknisk undersökning daterad 2006-11-27 är utförd av GF-Konsult AB.
Marken består av glacialer. Grundläggning kan ske med platta på mark. Planerad bullervall kan utföras under förutsättning att avståndet till byggnaden ej understiger 6,0 meter.

Området är ett lågriskområde för radon.

Fornlämningar.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebygelseområden

Bebygelse Tillgänglighet

Avsikten är att bygga ut en förskola med ytterligare två avdelningar.

Tillgängligheten till området bedöms som mycket god.

Fritid

Lek och rekreation

Ytor för närliggande planeras väster och norr om skolbyggnaden. Dessa kommer att vara väl avskämda från Valldavägen med både bullervall och bullerplank.

Gator och trafik

Gatunät; Gång- och cykeltrafik; Parkering;

Området angörs idag från Valldavägen via Målvägen. Denna är ur siktsynpunkt inte tillfredsställande. Istället föreslås en ny anslutningsväg med rondell på Valldavägen söder om skoltomten. Det innebär att även bostadsområdet med 172 bostäder samt idrottshallen ansluts till den nya vägen och att nuvarande väg stängs igen.

Den befintliga gång- och cykelvägen utmed Motionsvägens östra sida flyttas till den västra sidan intill bostadsområdet.

All parkering till förskolan ska ske inom skolområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser ligger utmed Valldavägen ca 300 meter söder om området och vid Toråsskolan ca 500 meter norr om området.

Störningar

Buller

En utredning om vägtrafikbuller har upprättats av WSP i Göteborg 2006-12-04.

Denna redovisar att bullervärdena för utomhusmiljön blir tillfredsställande (45 - 50 dB) om en bullerskärm till en höjd av 2,0 meter utförs utmed Valldavägen. Skoltomten kommer att få en vall som är 1,5 meter samt därpå ett plank till en höjd av 1,1 meters höjd. En vall till en höjd av 2,0 meter ska även utföras söder om den nya lokalgatan

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet .

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns i anslutning till den västra rondellen.

Värme. El. Fibernät

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme från fjärrvärmeanläggningen norr om området.

Transformatorstation ligger i naturområdet söder om den blivande lokalgatan.

Området är anslutet till fibernätet

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Till detaljplanen finns en separat genomförandebeskrivning. Denna redovisar åtgärder och frågor som har betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

BARNKONVENTIONEN

Detaljplanen har bedömts vara förenlig med barnkonventionens intentioner.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har genomförts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

VALLDA

45:1

PLANKARTA

VALLDA

45:1

ILLUSTRATIONSKARTA

0 10 20 30 40 50 100 m