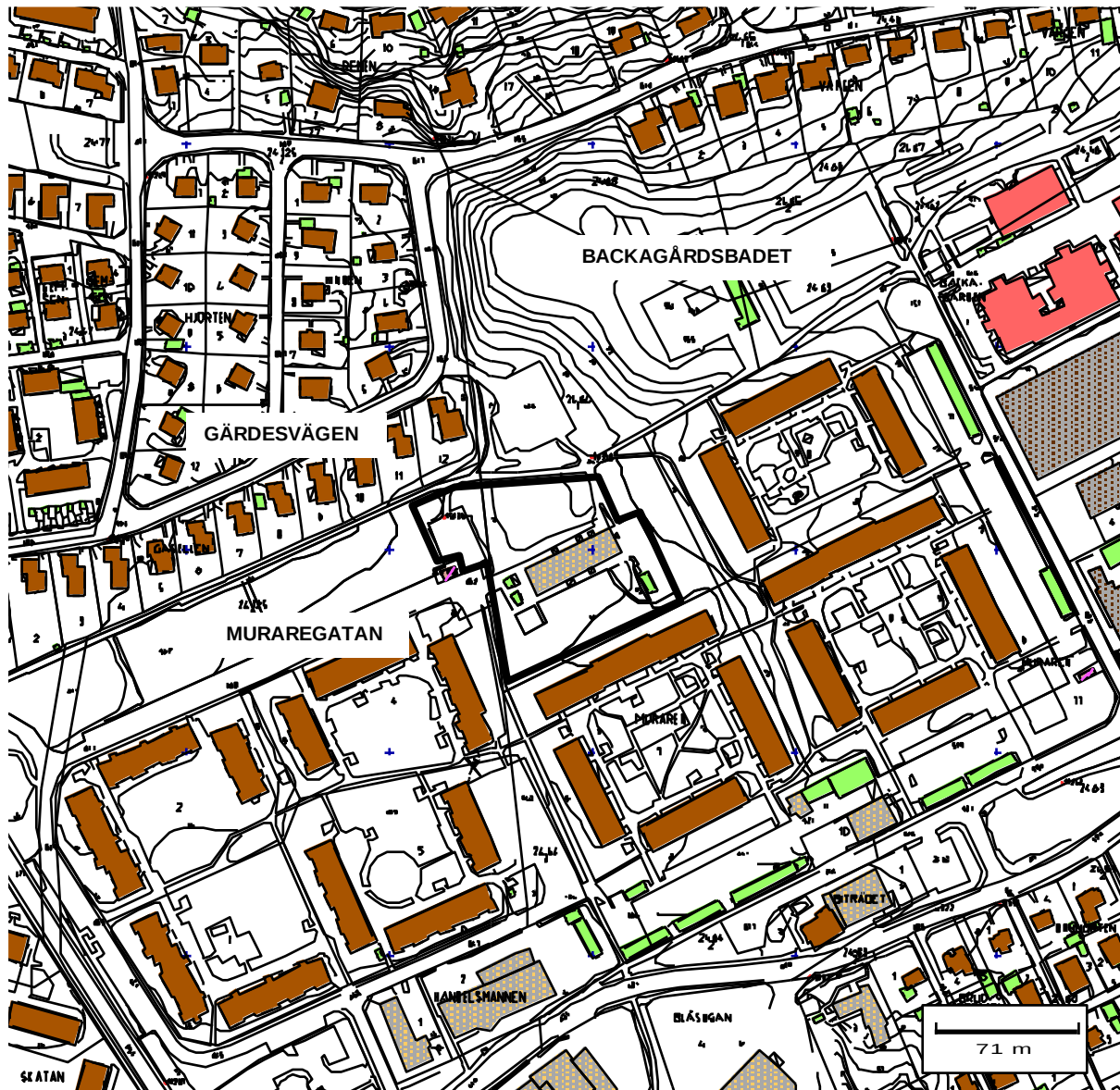


Detaljplan för

Del av KINNA 24:64, Snickaregårdens förskola

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2007-12-19 reviderad 2008-10-07
Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2008-11-20

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser
Illustrationskarta i skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2007 av Jan Englund
Fastighetsförteckning upprättad 2007-12-08 av Lena Bodén
Geoteknisk undersökning upprättad 2008-01-30 av GF Konsult AB
Samrådsutlåtande

Detaljplan för

Del av KINNA 24:64 m.fl.
Snickaregårdens förskola
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län



Förskolan sedd från nordost

Planbeskrivning

Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun
Kinna den 2007-12-19, reviderad 2008-10-07

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Snickaregårdens förskola.

Plandata

Läge och areal

Snickaregårdens förskola har adress Muraregatan 24 och är belägen intill flerbostadskvarteren Muraren och Snickaren. Norr om förskolan finns ett allmänt parkområde, Backagårdsbadet och stadsdelen Kammarberg. Planområdets areal är ca 8000 kvm

Markägförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Kinna 24:64 och Kinna 24:125.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen från 1990 anger bostadsändamål för hela planområdet. I den användningen ingår även förskolor.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 1970-06-25. Planlagt område för förskola är 4000 kvm. Byggrätten är endast begränsad till vilken yta byggnaden får placeras inom, samt till 1 våning. Område som får bebyggas är således 2300 kvm. Befintlig förskola (totalt 7000 kvm) nyttjar ett större område som gårdsyta än vad som är planlagt. Norra delen av gårdsytan planlades som allmän parkering och östra delen av gårdsytan är planlagd som allmän parkmark. Den planlagda parkeringen norr om förskolan och som inte byggts ut, var avsedd för förskolan och för Backagårdsbadet. Parkering till Backagårdsbadet sker istället på en grusplan som nås från Gärdesvägen.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2007-11-26 att ge Plan- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Snickaregårdens förskola. Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Detaljplanen bekostas genom planavtal med Teknik- och serviceförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Planen innebär en utvidgning av befintlig förskoleverksamhet. Förskolan är belägen så att många boende når förskolan till fots eller cykel. Trafikökningen på angörningsgatan Muraregatan bedöms därför bli liten. Den utökade verksamheten bedöms inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Del av den allmänna platsmarken för parkering och parkmark ändras till förskoleändamål. Marken består av gräsmattor som är ianspråktaga för befintlig förskoletomt och utgör ingen inskränkning på det allmänna rekreationsintresset.

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Länsstyrelsen har godkänt kommunens behovsbedömning vid möte 2007-12-14.



Ortofoto Skala 1:2000

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning daterad 2008-01-30 har utförts av GF Konsult AB. Vid beräkning har lasten inom detaljplaneområdet antagits till 40 kPa. Undersökningen visar att stabiliteten är tillfredsställande både för befintliga förhållanden såväl som efter en utbyggnad, med minst 3-faldig säkerhet mot skred. För glidytor som går upp till planområdet är säkerheten ännu högre. Grundläggningen bedöms kunna utföras med platta på mark. Detta måste utredas mer i detaljprojekteringsskedet.

Radon

Planområdet är klassat som *normalradon – eventuell högradonmark* enligt kommunens översiktliga inventering av markradon 1990. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande i enlighet med Byggforskningsrådets skrift ”*Markradon*” om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

När den geotekniska undersökningen utfördes kunde inte radonmätning genomföras. Radonundersökning ska ske senast i samband med byggskedet. Detta kan utföras på terrassbotten i samband med schaktarbeten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesinformation.

Bebyggelseområden

Förskolan

Befintlig förskoletomt med fyra avdelningar utgör 7000 kvm, exklusive parkering. Utbyggnad med två avdelningar kommer att ta del av befintlig gårdsyta i anspråk. Detaljplanen ändras så att hela nuvarande gårdsyta + grusparkeringen, totalt 8000 kvm planläggs som kvartersmark – förskola. Det innebär att det som i gällande detaljplan från 1970 är planlagt som allmän parkering 2 500 kvm (det har inte funnits behov av att bygga ut så stor parkeringsyta) och en mindre yta parkmark 1 300 kvm ändras till förskoleändamål.

Förskolans gårdsyta är en relativt plan och öppen gräsyta. Gårdsytan norr om byggnaden är bevuxen med enstaka lövträd medan södra gården kantas av en trädrad och har uppvuxet buskage.

Befintlig byggnad är 700 kvm. Tillbyggnaden planeras att byggas som en vinkelbyggnad norr om befintlig byggnad. Detaljplanen medger två våningar och anger en bygggrätt om totalt 1 200 kvm byggnadsyta. Tillbyggnaden placeras lämpligtvis med anslutning till de gemensamma utrymmena i östra delen av huset. På så sätt försämrar inte ljusinsläppet för någon av avdelningarna och en stor gårdsyta kan bibehållas på västra sidan. Gårdsmiljön behöver utformas för att bli stimulerande och befintliga lekredskap flyttas.

Livsmedelshanteringen bör beaktas vid utvidgning av verksamheten då det kan finnas behov av förändringar som t ex om- eller tillbyggnad av kök, omklädningsrum och upppackningsrum.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshinderas möjlighet att utnyttja anläggningen underlättas.

Friytor

Norr om förskolan finns allmän parkmark. Marken består av öppna gräsytor som sluttar ner mot Backagårdsbadet. Det är delvis kraftliga slänter som kan användas som pulkabacke.

Vägar och trafik

Biltrafik, parkering och angöring

Förskolan nås med bil från Muraregatan västerifrån och från Gärdesvägen norrifrån. Parkering sker på allmän mark, på grusplanen väster om förskolan samt längs Muraregatan. Från Gärdesvägen finns också en grusplan som kan användas som parkering. Denna parkering nyttjas främst för Backagårdsbadet.

Grusparkeringen i slutet av Muraregatan (19 P) som idag är allmän integreras i förskoletomten och utökas till 26 parkeringsplatser. Parkeringen bedöms täcka förskolans behov, därutöver finns den allmänna parkeringen längs Muraregatan. Utbyggnaden kommer att leda till en viss trafikökning på främst Muraregatan.

Angöring av lastbilar till förskolan sker idag från Gärdesvägen via backning över gång- och cykelstråket till lastintaget i förskolebyggnadens nordöstra hörn. Backning över cykelväg bör av säkerhetsskäl undvikas. Istället kan en yta i anslutning till förskolans lastintag hårdgöras (se illustrationsplanen) och fungera för backvändning. Området utgör allmän parkmark i gällande plan och tas inte med i nuvarande planläggning. Backvändningsytan kommer nyttjas dagtid av enstaka lastbilstransporter. En idé är att iordningställa en större yta som då också skulle kunna fungera för bandy, basket eller liknande.

Gång- och cykelvägar

Snickargården ligger mitt i ett flerbostadsområde och flertalet kan därför gå och cykla till förskolan. Förskolan nås från alla håll via befintliga gång- och cykelvägar som är väl utbyggda. Norr om förskolan finns ett frekventerat gång- och cykelstråk mellan Stommensskolan och byn.

Väster om förskolan förbinds idag cykelvägarna från norr och söder över grusparkeringen. Planförslaget innebär att grusparkeringen skall flyttas några meter för att ge plats för en separat gång- och cykelväg mellan parkeringen och förskolan. Stråket planläggs inom förskolans kvartersmark men anges med X i detaljplanen, dvs. område som skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.



Förskolan och dess parkering sedd från nordväst

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Förskolan är ansluten till kommunalt VA- och dagvattenledningsnät. Norr om byggnaden sneddar en VA-ledning över förskoletomten. Denna ledning behöver flyttas vid byggnation. Ledningen kan antingen dras om till u-området för befintlig el-kabel eller i det nya gång- och cykelstråket mellan parkeringen och förskoletomten som också reserveras som u-område.

Energiförsörjning

I planens norra del finns en 10 kV-kabel med u-område i detaljplanen.

Förskolan värms upp med fjärrvärme. Ett u-område reserveras för den större fjärrvärmeledning som löper över parkeringsytan. Fjärrvärmeledningarna som ansluter till förskolan (ca 5-8 meter norr om befintlig byggnad) skall beaktas vid utbyggnad så att den inte överbyggs. Ifall husets fjärrvärmecentral flyttas in i tillbyggnaden skulle fjärrvärmeledningarna kunna kortas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Elena Eckhardt
Plan- och bygglovskontoret

Detaljplan för

Del av KINNA 24:64, Snickaregårdens förskola

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Kinna 2008-10-07
Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Inledning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Snickaregårdens förskola.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd i januari-februari 2008

Antagande i Plan- och byggandsnämnden och laga kraft okt-nov 2008

Byggstart ej planerad

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark för förskola. Kommunen som fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen.

Genomförande av detaljplanen innebär följande åtgärder:

Byggnation av förskola

Flytt av VA-ledning till u-område

Flyttning av lekredskap och utformning av gårdsmiljön

Utökning och iordningställande av parkeringsyta, 26 platser.

Ny gång- och cykelväg med belysning, 40 meter

Därutöver bör en yta hårdgöras (se illustrationsplanen) för att möjliggöra backvändning vid förskolans lastintag. Därmed behöver inte lastbilarna backa över gång- och cykelvägen.

Övriga kostnader:

Detaljplan

Fastighetsbildning

Avtal

Planavtal har tecknats med Teknik- och serviceförvaltningen som ansvarar för samtliga kostnader vid upprättande och handläggande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det finns möjlighet att bilda en separat fastighet för förskolan, där del av kommunens fastigheter 24:64 och 24:125 tas i anspråk.

För befintliga och nya ledningar inom planen u- områden (el, fjärrvärme och VA) skall ledningsrätt eller servitut inrättas.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Teknisk infrastruktur; VA-ledningar, el och fjärrvärme, beskrivs i planbeskrivningen.

En geoteknisk undersökning har utförts av GF Konsult 2008-01-30, se vidare i planbeskrivningen.

Radonundersökning ska ske senast i samband med byggskedet. Detta kan utföras på terrassbotten i samband med schaktarbeten.

Förskoleverksamhet är anmälningspliktigt enligt miljöbalken 38 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen innebär indirekt kommunala kostnader i och med att Teknik- och servicenämnden är exploatör.

Elena Eckhardt
Plan- och bygglovskontoret