

PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Granskningshandling 2017-12-21

Diarienummer KS2016/1784

Standardförfarande



Detaljplan för förskola

FRIDHEMS FÖRSKOLA

Tveten 1:1, Kabbelekan 1 & 2

SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen.

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning ändring (denna handling)
- Planbeskrivning original

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)

Utredningar:

- Behovsbedömning
- Geoteknisk utredning, Fridhems förskola 2017-07-21
- Trafikbulerutredning Fridhems förskola 2017-08-17
- VA- och dagvattenutredning, detaljplan för Fridhems förskola 2017-10-05

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv's kommuns hemsida: www.kungälv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-detaljplaner/

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälv's Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

Handläggning

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Förslag till ändring av detaljplan (akt.nr 1770) finns utställd för granskning under tiden 21 december 2017 till 24 januari 2018. Inbjudan till granskning har skickats till de som anses berörda av ändringarna (se rubriken *Berörda av ändringen* och Fastighetsförteckningen). Förslaget har också anslagits på kommunens anslagstavla.

Efter granskning sammanställs alla inkomna synpunkter. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast våren 2018.

Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt Miljöbalkens 6 kap 11§, så även ändringar. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning ska genomföras eller inte. Anses planens genomförande kunna leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap 11-13 §§ genomföras och en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. I samband med behovsbedömningen ska även länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över denna. Syftet med en miljöbedömning är enligt Miljöbalken 6 kap 11§ att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

En behovsbedömning har tagits fram för det aktuella planområdet och samråd om den har skett med Länsstyrelsen. Behovsbedömningen har beslutats av förvaltningen den 2 oktober 2017.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INFORMATION	2
Handläggning	2
Behovsbedömning	3
INLEDNING OCH BAKGRUND	6
Syfte	6
Avgränsning	6
Gällande detaljplan	7
Planbestämmelser	7
Lämplighetsprövning	8
Berörda av ändringen	8
Geoteknik	9
Förutsättningar	9
Planförslag	10
Buller	10
Förutsättningar	10
Planförslag	11
Gator och trafik	12
Förutsättningar	12
Planförslag	12
Vatten, spill- & dagvatten	13
Förutsättningar	13
Planförslag	14
FÖRSLAG TILL ÄNDRING	15
Utökad byggnadshöjd	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Konsekvenser och bedömning	16
Ändrad bestämmelse gällande utnyttjandegrad	17
Konsekvenser och bedömning	17
Bestämmelse om skydd mot störningar.	18
Konsekvenser och bedömning	18
SAMLAD BEDÖMNING SAMMANFATTNING	20

GENOMFÖRANDETID	21
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	21

INLEDNING OCH BAKGRUND

Under perioden 2018-23 kommer det att finnas stora behov av förskolor i centrala Kungälv, då bostadsbyggandet ökar samtidigt som målsättning om minskat antal barn i barngrupperna ska förverkligas.

Detaljplanen som reglerar förskolans fastighet är från 1991. Tomtens area uppgår till nästan 8500 m² och får bebyggas till 25 % med en byggnadshöjd om max 4,5 meter. För att möta behovet av fler förskoleklasser föreslår detaljplanens förstudie att befintlig förskola rivs och en ny uppförs i två våningar med åtta avdelningar.

I och med ändringen justeras utnyttjandegraden för användningsområdet Förskola, läs mer om detta i föreslagna ändringar. En ny förskola i två våningar kommer att utnyttja de 7000 kvm som reellt utgör förskoletomten optimalt. Förskolan planeras bestå av 8 avdelningar som kommer att inrymma ca 130 barn. Den nya utformningen skulle ge förutsättningar för att skapa ca 35 m² friyta per barn efter det att yta för parkeringsbehov och byggnadsarea räknats bort. Inomhus är rikvärdet för byggnation 10 m² BTA/barn.

Syfte

Syftet med ändringen är att möjliggöra byggnation av förskola i två våningar inom fastigheten Tveten 1:1.



Bild 1, översiktskarta. Planområdets lokalisering i Kungälv

Avgränsning

Planområdet är beläget i det så kallade Fridhemsområdet, öster om Trollhättvägen, ca 1 km norr om Kungälvs centrum. Området avgränsas av Tvetgatan i öster och av Näckrosen i väst, LSS-verksamhet. I norr avgränsas området av fastigheten Ångegårde 5:1, tidigare fotbollsplan och i söder av ett mindre grönområde. Planområdet omfattar ca 2 ha.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (akt nr. 1770) antogs 1992-03-30 och vann laga kraft 1992-04-28.

Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar följande inom förskoleområdet.

- e25 – Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean
- Begränsningar av markens bebyggande i form av;
 - Förbud mot uppförande av byggnad.
 - Förbud mot uppförande av byggnad, undantaget komplementbyggnad.
 - U-område
 - Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg respektive parkering.
- Utfartsförbud
- Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter

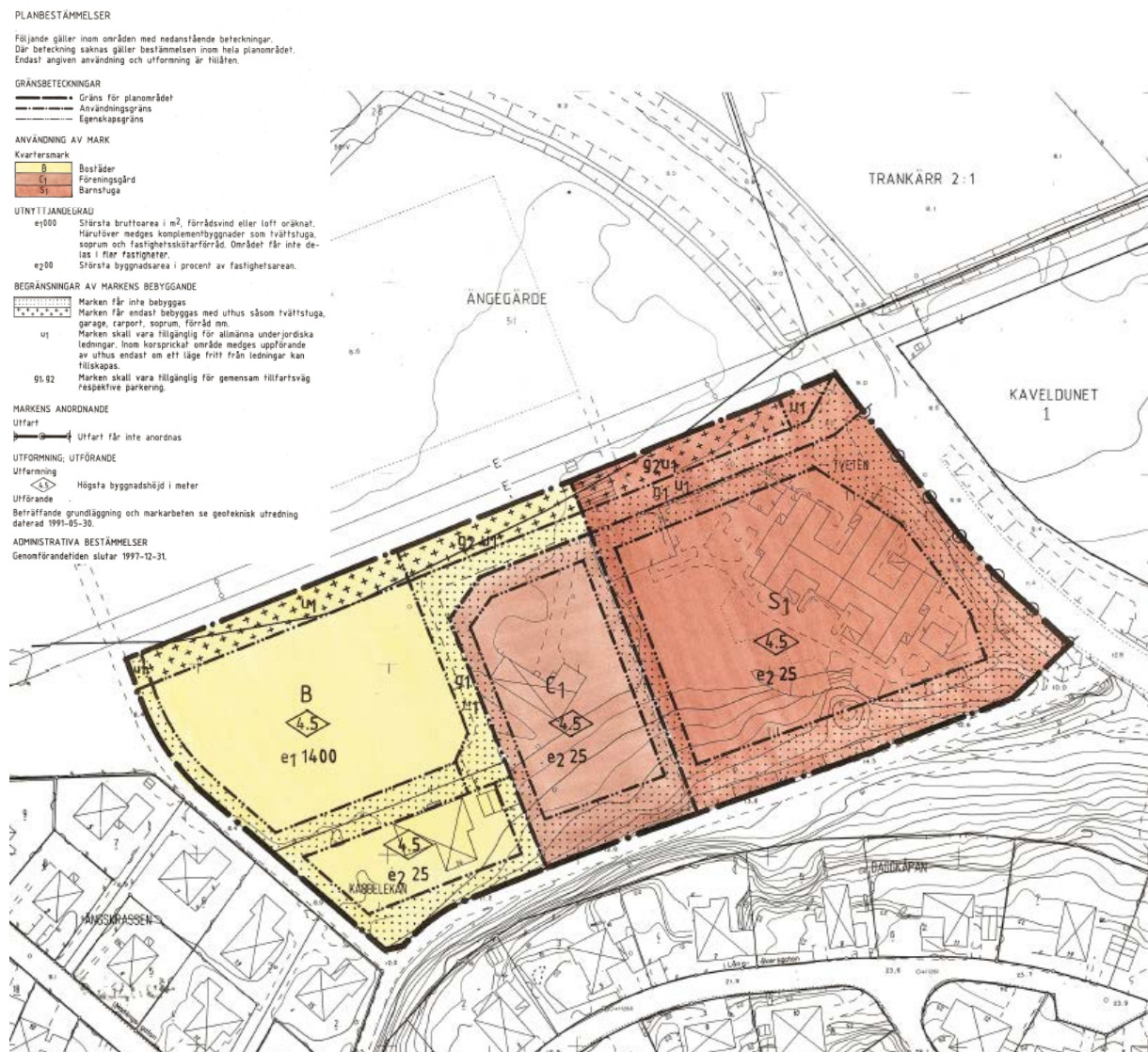


Bild 2. Gällande detaljplan berör ett större område. Samtliga ändringar som görs sker inom användningsområdet för Barnstuga, det rostfärgade området på kartan.

LÄMPLIGHETSPRÖVNING

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, juste-ras eller tas bort. (Boverket, Kunskapsbanken, 2017-01-23, <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskaps-banken/detaljplan/andring-av-detaljplan/provningens-omfattning/>)

Kungälv kommun gör bedömningen att föreslagna ändringar är lämpliga utifrån gällande plans syfte och befintlig markanvändning. Under rubriken *Förslag till ändring* fördjupas diskussionen för respektive förslag till ändring.

Berörda av ändringen

Endast de som är berörda av föreslagna ändringar är att anse som sakägare i processen att ändra detaljplanen.

Alla förslag till ändringar ligger inom fastigheten Tveten 1:1, fastigheten omfattar ca 12 ha. Tomten ligger inom denna fastighet och gränsar inte till annan fastighet, varken kommunal eller privat. Till omkringliggande verksamhets- och bostadsbebyggelse är det dels naturområden, dels större gator/vägar. Fastigheter i anslutning och inom gällande plan aktuell för ändring anses i detta ärende som sakägare.



Bild 3, Grönmarkerad fastighet ägs av Kungälv kommun. Grå markering omfattar i detaljplan markanvändningsområdet för förskola.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Geoteknik

En detaljerad geoteknisk utredning har i samband med upprättandet av planhandlingarna utförts av Tyréns AB inom aktuellt område.



Bild 4, Gällande detaljplan markerat med beldragen linje, området aktuellt för ändring samt utredning markerat med streckad linje.

Förutsättningar

Markförhållanden

Undersökt område utgörs av hårdgjorda asfalterade ytor och gräsbevuxna ytor som sluttar svagt uppåt i sydlig riktning. Undersökningsområdet avgränsas i norr av idrottsplats, i öster av Tvetgatan och i söder och väster av gång- och cykelväg samt villabebyggelse. Marknivå inom området varierar mellan +9 och +15. Söder om detaljplaneområdet sluttar marken upp mot ett villaområde med marknivåer kring +23.

Enligt utförda undersökningar består undergrunden av lera vilken underlagras av friktionsjord på berg. I områdets södra del övergår jordlagren till friktionsjord ovan berg. Leran är av torrskorpekaraktär ned till ca 2 meters djup under markytan. Närmast markytan återfinns ett några decimeter tjockt lager av mulljord. Sonderingsstopp har erhållits mellan 2,5 och 13,5 meter under markytan.

Vattenkvoten för upptagna jordprover varierar mellan 9–54 %. Skjuvhållfastheten har utvärderats till ca 10 kPa.

Hydrogeologiska förhållanden

Vid provtagning har ett högt grundvattentryck (artesiskt) i den underliggande friktionsjorden observerats. Även tidigare utförda provtrycksmätningar (1990) tyder på ett övertryck i de undre

jordlagren. Efter installation av grundvattenrör konstaterades grundvattenytan till ca 0,5 meter under markytan.

Kvicklera

Det bedöms inom utredningsområdet inte finnas kvicklera.

Radon

Uppmätta radonvärden indikerar att de översta lagren inom undersökt område utgörs av lågriskområde avseende markradon, 1 samt 7 kBq/m³.

Planförslag

Aktuellt område bedöms, ur ett geotekniskt perspektiv, som lämpligt för föreslagen ändring.

Grundläggning

Lätta byggnader som ger en tillkommande nettobelastning som mest 10 kPa kan grundläggas med platta på mark. Med hänsyn till sättningar kan tyngre byggnader behöva kompensationsgrundläggas alternativt grundläggas med pålar/plintar ned till fast botten. Vid grundläggning med varierande jorddjup bör risken differenssättningar beaktas.

Vid grundläggning rekommenderas att läckagevägar runt plintar tätas för att förhindra grundvattenuppträngning genom återfyllningen.

Stabilitet

För befintliga förhållanden samt för tillkommande markbelastning på 10 kPa är säkerheten mot stabilitetsbrott tillfredställande inom området.

Radon

Marken inom undersökt område klassas som lågriskområde avseende markradon. Det rekommenderas dock att nybyggnad uppförs radonskyddad.

Buller

Förutsättningar

Det finns inga lagstadgade gränsvärden för buller vid förskola. I Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård från väg och spårtrafik är det dock önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. För övrig friyta är riktvärdet 55 dBA, på befintlig skolgård. Bullernivåerna på friytorna kommer att ligga något över de 50 dBA sydost och öster om planerad byggnad som är önskvärt för friytor

Utan åtgärder visar beräkningar att ytorna väster om förskolebyggnaden har ljudnivåer som klarar riktvärdet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå. sydost och nordost om byggnaden ligger de ekvivalenta ljudnivåerna till stor del mellan 50–55 dBA. På den östra sidan av förskolan som vetter mot Tvetgatan ligger ljudnivån mellan 55–63 dBA.

Maximala ljudnivåer ligger mellan 55–70 dBA på majoriteten av tomten med undantag från delar av den östra sidan där ljudnivån uppgår till 70–75 dBA.

Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad ligger mellan 49–57 dBA vid östra, södra och norra fasaden medan den västra fasaden har ljudnivåer mellan 29–40 dBA.

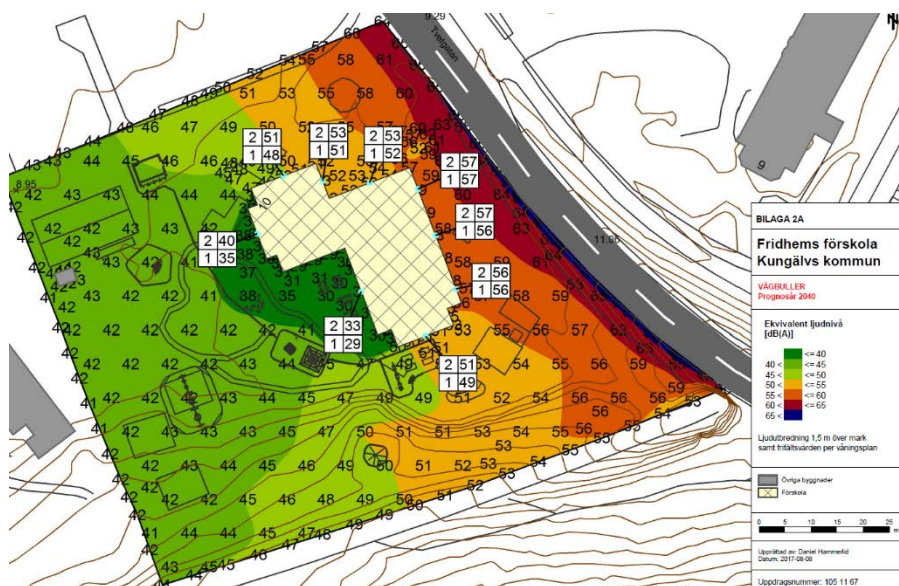


Bild 5, Ekvivalent ljudnivå år 2040, utan bullerskärm.



Bild 6, Ekvivalent ljudnivå år 2040, med bullerskärm.

Planförslag

Beroende på var lek-och vistelseytor anläggs inom förskoleområdet är behovet av bullerskyddsåtgärder för att uppnå målsättningen 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå på friytor på dessa ytor mer eller mindre stort. Utan åtgärder uppfyller all yta väster om och majoriteten av markområdena söder om förskolebyggnaden målsättningen 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå medan övriga sidor av byggnaden överskrider dessa nivåer.

Planområdets norra och östra delar överskrider riktvärdet 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Denna del av området planeras dock utgöra vändyta och parkeringsytor för motorfordon och cyklar.

Med föreslagen placering av bullerskärm kan riktvärden för ny skolgård uppnås och därmed en god ljudnivå även vid förskolans sydöstra och östra delar.

Mindre bullerkänsliga utrymmen inomhus bör placeras med tanke på det mest bullerutsatta området i planområdets nordvästra hörn.

Gator och trafik

Förutsättningar

Gatunät

Utbyggnaden av förskolan kommer att bidra till ökad trafik, främst i korsningen i anslutning till förskolans vändyta. Utfarten har dock tillfredsställande siktförhållanden, vägen är rak. Inom sikttriangel som sträcker sig 10 m åt vardera hållet skall växtligheten inte vara högre än 70. Förvaltningen bedömer inte att några åtgärder för förhöjd trafiksäkerhet i korsningen är nödvändiga.

Gång- och cykeltrafik

Till förskolan ansluter två gång- och cykelbanor, en i söder och en i norr. Den norra korsar Tvetgatan medan den södra passerar under i tunnel. Korsningarna bedöms som säkra. Återvändsgatan norr om förskoleområdet sakar dock markerad passage mellan gång- och cykelbana och förskoleområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 250 meter från förskolan ligger busshållplatserna Änggårde och Tvetgatan som trafikeras av linjerna 308, 422, 918 och 929. Från förskolan finns gång och cykelbana mellan denna och hållplatserna.

Parkering, varumottagning, utfarter

Varustransporter och avfallstransporter ansluter till planområdet via Tvetgatan

Besökande angör på framsidan på befintlig vändslingan vid entrén.

I anslutning till förskolan finns parkering med kapacitet för ca 16 fordon samt parkeringar utmed lokalgatan. Dessa är dock inte avsedda för skolverksamheten och kan i framtiden försvinna i samband med andra exploateringar.

Planförslag

Gatunät

Planförslaget ger inte upphov till några förändringar i befintligt gatunät. Några större förändringar i fordonsrörelser på Tvetgatan väntas inte heller.

Gång- och cykel

Planförslaget innebär inga ändringar i befintligt gång- och cykelvägnät. Vid genomförande bör man dock överväga att anlägga övergångsställe mellan norra gång- och cykelbanan och förskolan. Detta för att öka möjligheterna att på ett säkert sätt med cykel kunna hämta och lämna barnen vid förskolan.

Kollektivtrafik

Detaljplanen föreslår inga nya hållplatser för busstrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Besökande planeras även i fortsättningen angöra på framsidan vid befintlig vändplats vid entrén i och med nybyggnation av förskola möjliggör planen utökade ytor för av- och påstigning. I anslutning till en ny vändplats finns även möjlighet att anordna cykelparkering.

Bilparkering som täcker förskolans behov om 20 p-platser möjliggörs inom området aktuellt för ändring av gällande detaljplan.

Hållbart resande

I samband med att en ny förskola uppförs blir arbetet med att öka möjligheterna till ett hållbart resande till och från förskolan också aktuell, det gäller både personal och föräldrar/barn. Vid kommande projektering ska så bra förutsättningar som möjligt för gång/cykel åstadkommas och prioriteras. Kommunen får en position att påverka personal och föräldrar att ändra transportvanor till mer hållbara alternativ.

Kommunens övergripande strategi för att uppnå trafikplanens strategiska mål och resultatmål är hållbart resande. Resande ska i första hand ske med hållbara färdssätt som gång, cykel och kollektivtrafik.

Vatten, spill- & dagvatten (fjärrvärme)

Förutsättningar

Dricksvatten

Befintlig dimensionerande dricksvattenförbrukning för planområdet har uppskattats till ca 0,3 l/s utifrån Svenskt Vattens publikation P83. Beräkningarna har baserats på att det i dagsläget går 85 st. barn på förskolan.

I Trollhättevägen strax väster om planområdet finns en huvudledning för vatten. Från denna ledning går en vattenledning österut i Tvetgatan, vilken förser planområdet med dricksvatten.

Spillvatten

Från den befintliga fastigheten avleds spillvatten via en servisledning till en huvudledning för spillvatten.

Huvudledningen löper utmed planområdet i sydvästlig riktning in mot Kungälv's samhälle för vidare pumpning mot GRYYABs avloppsreningsverk.

Dagvatten

Den befintliga förskolan är idag ansluten till dagvattenservis belägen vid förskolans västra grind/entré (Figur 2). Servisen ansluter till en 225 mm betongledning i Tvetgatan norr om utredningsområdet med recipient Nordre Älv. Undantag gäller infarten till förskolan, som sluttar mot Tvetgatan öster om området och därmed rinner till rännstensbrunn och släpps ut till Trankärrbäcken.

Ytlig avvattningsområde sker med svag marklutning norrut med utlopp i Nordre älv. Området är beläget lägre än Tvetgatan i öst. Ingen vägavvattningsområde sker till området då vägen är försedd med kantsten och rännstensbrunnar med avledning till Trankärrbäcken. Inom området finns mindre lågpunkter i gräsmattan och utmed förskolans sydöstra husvägg (0,1-0,2 m enligt höjdmödel över befintlig terräng, RH2000)

Naturmarksområdet söder om området sluttar ner mot området. En avskärande GC-väg skevad från områdets södra gräns, fångar upp dagvatten från naturmarken och leder det ytledes väst och öst till rännstensbrunnar. Vid kraftig nederbörd kvarstår dock möjlig risk att dagvattnet letar sig ner till lågpunkten intill förskolans södra husvägg.

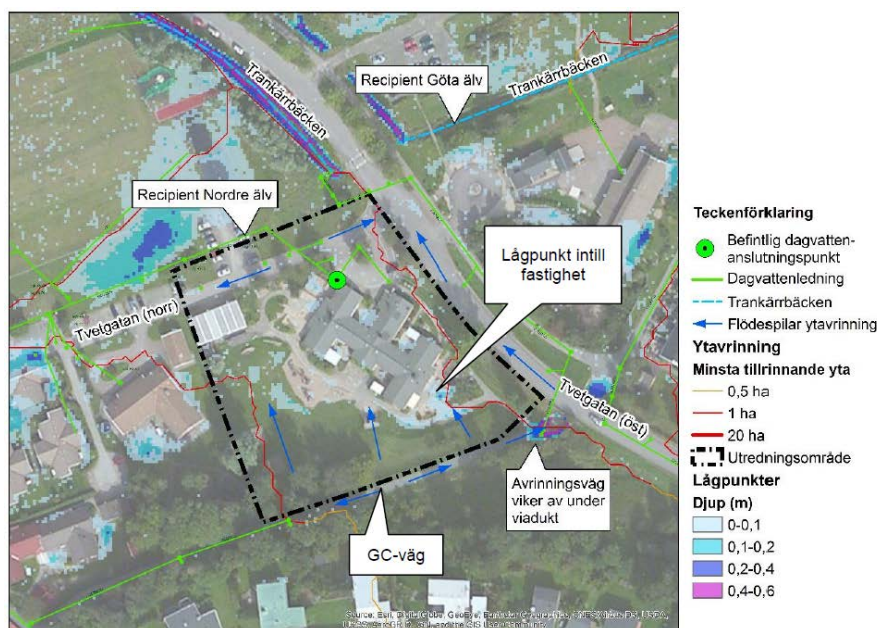


Bild 7, Befintlig dagvattenavledning samt ytavrinningsvägar och lågpunkter i händelse av ett kraftigt regn då ledningsnätet går fullt (OBS: Höjdmödel RH 2000).

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns relativt nära detalplaneområdet. En studie pågår av Kungälv Energi om möjligheten att ansluta förskolan och fler närliggande fastigheter till fjärrvärme.

Planförslag

Dricksvatten

Ändringen i uttag av dricksvatten i och med byggnationen är mycket liten, varför byggnationen inte bedöms orsaka några problem inom planområdet eller för Kungälv samhälles övriga dricksvattenförsörjning.

Spillvatten

Ökningen av maximalt momentant spillvattenflöde i ledningen i Tvetgatan bedöms vara marginell i relation till de flöden som kommer från uppströms områden och i relation till ledningens kapacitet. Därför bedöms det inte krävas några särskilda åtgärder för anslutning av planerad bebyggelse till det befintliga spillvattensystemet. Befintlig servisledning bedöms vara tillräcklig, och anslutningspunkten vara lämplig, för att avleda spillvatten från fastigheten även i fortsättningen.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet har av kommunen beslutats fördröjas till strypt utlopp motsvarande avrinning från naturmark. Erforderlig fördörjningsvolym inom fastighet har utifrån detta kriterium beräknats till totalt knappt 40 m³ (25 m³ för östra delområdet och 13 m³ för västra delområdet). Inga öppna dagvattenlösningar är önskvärt inom planområdet med anledning av säkerhetsaspekten då förskoleverksamhet ska bedrivas. Därav föreslås att dagvattnet fördröjs i kassetmagasin. Två kassetmagasin med avledning åt befintligt system västerut respektive avledning till Trankärrbäcken har utretts i föreslagen dagvattenhantering.

Behov av dagvattenrening för planområdet bedöms inte föreligga då dess framtida föroreningshalter beräknas vara låga. Detta med undantag för parkeringsytorna, som utgör den främsta källan till föroreningar och enklare rening av dagvatten är önskvärt. Parkeringsytan föreslås skevas mot ett svackdike, där rening i form av växtupptag och sedimentering kan ske. För att minska avrinnande flöde sett på årsbasis kan grönt tak anläggas.

Räddningstjänst

Vid eventuell brand och uppkomst av släckvatten, föreslås att vattnet leds ytleddes till fördröjningsmagasinen vanligen avsedda för dagvattenhantering. Magasinen förespråkas förses med manuella avstängningsventiler för att fånga upp släckvattnet så att det inte når befintligt dagvattensystem och slutlig recipient. Tydliga instruktioner (ex. skyltar eller dokumentation) kring hur avstängningsventilerna fungerar ska då finnas på plats. Fördröjningsmagasinen ska då vara försedda med brunnar så att tömning genom sugning kan göras.

Vid eventuell brand är framkomligheten för Räddningstjänstens tyngre fordon god. Räddningspersonal kommer inte att behöva bära utrustning mer än 50 meter från uppställningsplats, i anknytning till vändplats inom planområdet, till angreppspunkt som normalt utgörs av entrédörr

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

De ändringar som föreslås är följande:

- Föreskrivet antal våningar, bestämmelse för byggnadshöjd ersätts med bestämmelse om föreskrivet antal våningar.

Till följd av den första ändringen, utökad byggnadshöjd, föreslås även ändring av:

- Reducerad procentsats för bestämmelse c₂, för att inte i överskrida den i gällande detaljplan fastlagda byggrätten sett till total BTA i någon större utsträckning.

För att möta boverkets rekommendationer för buller i utomhusmiljö i anknytning till förskola ges möjlighet att uppföra bullerskydd längs Tvetgatan.

- Införande av bestämmelse om skydd mot störningar.

På grund av befintliga markförhållanden inför bestämmelse gällande största tillåtna markbelastning.

- Största tillåtna markbelastning är 10 kPa.

Upplysning rörande skyfall införs i plankartan.

- Hänsyn till 100-årsflöden bör i projekteringsfas tas i beräkning.

Här följer en genomgång av föreslagna ändringar.

Föreskrivet antal våningar

Det ges inom användningsområdet för förskola möjlighet att uppföra ny förskolebyggnad i två våningar. För att utnyttja de 7000 kvm som reellt utgör förskoletomten optimalt och möta riktlinjer för friyta per barn krävs att byggnadsarean minimeras. Detta åstadkoms genom att en ny förskola kan uppföras i två våningar, likt Björkängens förskola i Munkegårde.

För att underlätta i bygglovsskedet ersätts bestämmelse gällande byggnadshöjd med bestämmelse om föreskrivet antal våningar. Denna bestämmelse fastställer två våningar inom användningsområdet.

I och med förslaget till utökad antal våningar har en geoteknisk utredning utförts inom arbetet med ändringen av detaljplanen. I denna framgår det att undergrunden består i huvudsak av lera,

med varierande mäktighet upp till 5 meter, vilken underlagras av friktionsjord på berg. I områdets södra del övergår jordlagren till enbart friktionsjord ovan berg. Närmast markytan återfinns ett några decimeter tjockt lager av mulljord.

Resultatet från denna utredning är att tillfredställande säkerhet mot stabilitetsbrott råder inom undersökt område. Vid markbelastningar om ca 10 kPa (motsvarande ca 0,5 m fyllning) bedöms små sättningar uppkomma.

Lätta byggnader som ger en tillkommande nettobelastning som mest 10 kPa kan grundläggas med platta på mark. Tyngre byggnader kan behöva kompensationsgrundläggas alternativt grundläggas med pålar/plintar ned till fast botten.

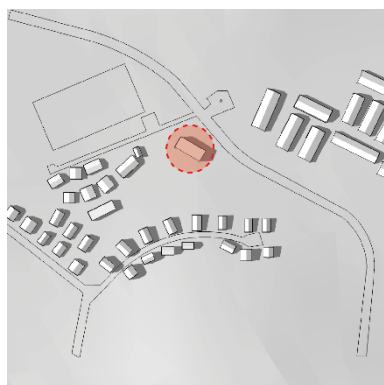
Förslag till ändring:

Tidigare satt byggnadshöjd på 4,5 meter ersätts av bestämmelse om föreskrivet antal våningar (II).

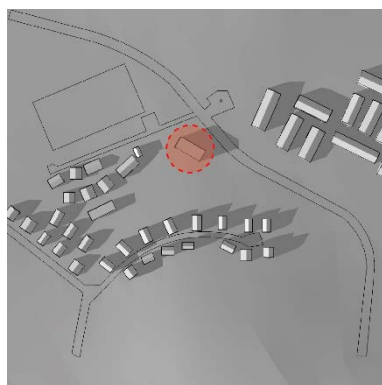
Konsekvenser och bedömning

Konsekvenserna av utökad byggnadshöjd påverkar utformningsmässigt inte stadsbilden nämnvärt. Byggnaden är lokaliserad intill Tvetgatan, som är av större dignitet framför en höjd som tar upp den utökade byggnadshöjden. Denna byggnad bedöms heller inte påverka den utsikt fastigheterna på Långåkergratan har i dagsläget.

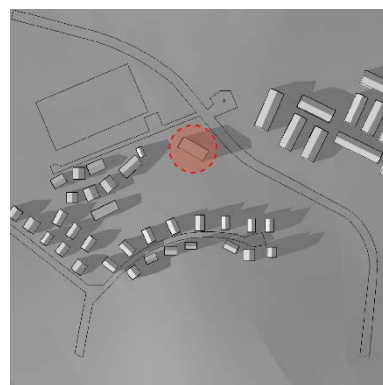
Öster om Tvetgatan och området ändringen avser är ytterligare en förskola lokaliserad, denna bedöms dock inte påverkas av förändrade ljusförhållanden orsakade av ytterligare ett våningsplan. Den geotekniska utredningen påvisar tillfredställande säkerhet mot stabilitetsbrott inom undersökt område. Uppförande av planerad förskola i två våningar med pålar/plintar till fast botten bedöms lämpligt.



20 mars 17:00



21 juni 17:00



22 september 17:00

Bild 8-10, Skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året. Förskola representeras av markerad volym med höjden 10 meter.

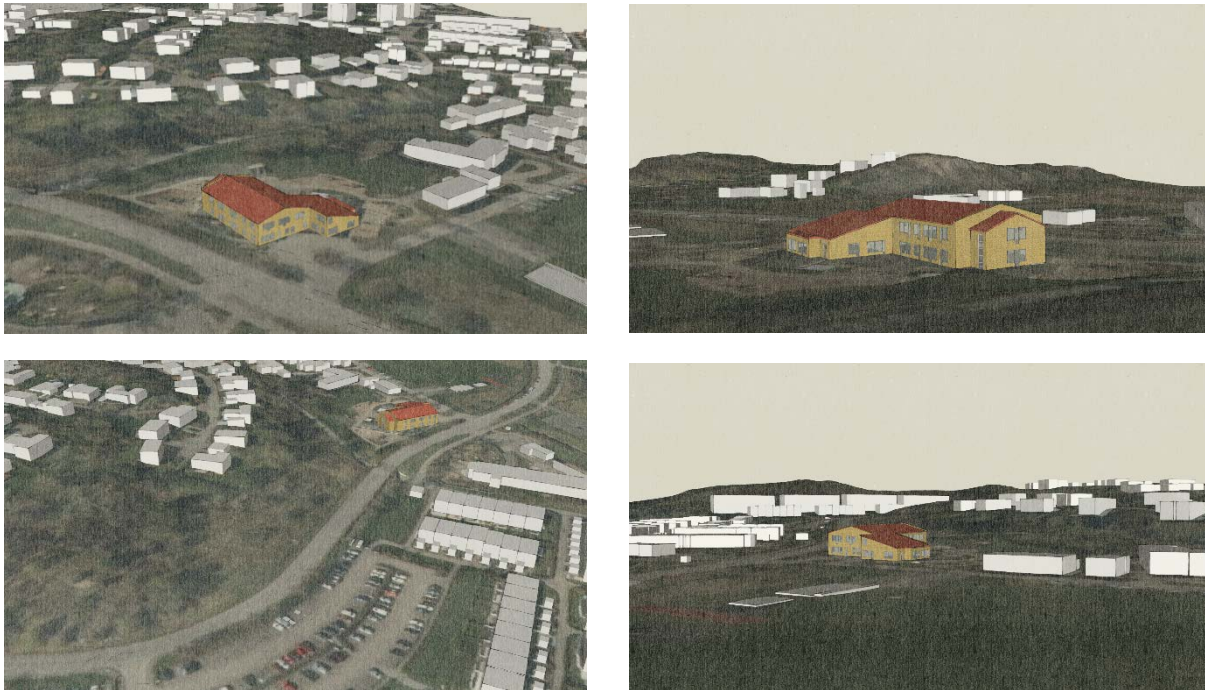


Bild 11, Illustration på möjlig utformning av Fridhems förskola (nockhöjd 10 meter).

Ändrad bestämmelse gällande utnyttjandegrad

Förslag till ändring

Byggrätten inom användningsområdena för centrum och barnstuga regleras genom största byggnadsarea i procent av fastighetsarean (e_2). För att säkerhetsställa att den nya byggnadens storlek bättre överensstämmer med gällande plans intentioner Reduceras procentsatsen inom användningsområdet till 15 % av fastighetens area.

Konsekvenser och bedömning

Genom att reducera utnyttjandegraden i planbestämmelse e_2 säkerhetsställer man ett effektivt markutnyttjande och möter planens ursprungliga intentioner gällande verksamheternas omfattning.



Bild 12, Situationsplan, möjlig utformning av förskoletomt.

Bestämmelse om skydd mot störningar.

I den trafikbullerutredning som tagits fram inom arbetet med aktuell ändring redovisas friytornas bullernivåer. Beroende på var lek-och vistelseytor anläggs inom förskoleområdet är behovet av bullerskyddsåtgärder för att uppnå målsättningen 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå på dessa ytor mer eller mindre stort. Utan åtgärder uppfyller all yta väster och söder om förskolebyggnaden målsättningen 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå medan övriga sidor av byggnaden överskrider denna nivå.

Förslag till ändring

Bestämmelse ”m” möjliggör att en bullerskärm kan uppföras längs Tvetgatan.

Konsekvenser och bedömning

Vid uppförande av bullerskärm uppnås god bullerdämpande effekt vid förskolans sydöstra och östra delar.

Bestämmelse om markbelastning

Den geotekniska utredning som i tagits fram inom arbetet med att ta fram aktuellt planförslag konstateras att: Befintliga förhållanden samt för tillkommande markbelastning på 10 kPa är säkerheten mot stabilitetsbrott tillfredställande inom området. Byggnader som medför belastning av markyta med över 10 kPa ger också upphov till sättningar inom hela utredningsområdet.

Förslag till ändring

- o I detaljplanen införs belastningsrestriktion på 10 kPa, med hänsyn till stabilitet, och sättningsförhållanden.

Uppllysning

En upplysning om att beakta skyfall vid utformning och höjdsättning av användningsområdet förs in i plankartan.

SAMLAD BEDÖMNING SAMMANFATTNING



Bild 13, Utsnitt ur gällande detaljplan. Markerade område visar var i gällande detaljplan ändringar gjorts. Ändringarna innefattar ändrad bestämmelse gällande utnyttjandegrad, utökad byggnadshöjd och skydd mot störningar. Jämför med den nya plankartan nedan.



Bild 14, Utsnitt ur ändrad detaljplan

Föreslagna ändringar bedöms rymmas inom syftet för gällande detaljplan. Ändringarna berör endast fastigheten Tveten 1:1.

Detaljplanen kan i framtiden bättre möta de behov förskoleverksamheten i kommunen har i och med utökad byggnadshöjd.

Några större negativa konsekvenser till följd av ändringarna, exempelvis ökad trafikallsträng eller annan miljöpåverkan bedöms i slutändan inte ske mot vad som redan är möjligt att genomföra.

GENOMFÖRANDETID

PBL 2010:900 4 kap 22 § Om en detaljplan ändras, ska planens genomförandetid gälla också för den fråga som ändringen avser.

Om planen vid ändringen inte innehåller någon uppgift om genomförandetid, ska kommunen med tillämpning av 21 § bestämma en särskild genomförandetid för den fråga som ändringen avser.

Någon genomförandetid ska dock inte gälla eller bestämmas för en sådan fråga som innebär upphävande av en del av detaljplanen eller av en detaljplanebestämmelse. Lag (2015:668)

De ändringar som får ny genomförandetid är:

- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean.
- Föreskrivet antal våningar.
- Bestämmelse gällande skydd mot störning.
- Bestämmelse rörande markbelastningsrestriktion.
- Upplysning rö

Genomförandetiden för ovanstående bestämmelser är 5 år från och med att ändringen vinner laga kraft.

Övriga planbestämmelser och områden av detaljplanen som inte berörs av redovisade ändringar får ingen ny genomförandetid.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändringen av gällande detaljplan medför inga genomförandefrågor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Linda Andreasson/plan, Sune Karlsson/VA, Kristina Hellström/TGP, Fridrik Horn/Miljö, Andreas Sjunnesson/Fastighet, Anntin Hamberg/TGP, Torbjörn Nilsson/Plan

Kungälv kommun 2017-12-21

För Samhälle och utveckling

Martin Hallberg
Planarkitekt

Martina Hermans
Enhetschef Planering