



Detaljplan för skola inom Iserås 19:1, Iseråsskolan

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2017-02-09 § 67 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på biblioteket i Kungsbacka under tiden 12 december 2023 till 16 januari 2024.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Iseråsskolan samt att bevara kulturvärden

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 19 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak byggnaders höjder, strandskydd, fördröjning och rening av dagvatten samt ökning av trafik och trafikbuller. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Allvarligaste invändningarna gäller att planförslaget behöver hantera frågan om upphävande av strandskyddets utbredning samt att säkerställa att bullernivåerna inom skolan klarar angivna riktvärden för att inte riskera prövas av Länsstyrelsen vid ett antagande. Samhällsbyggnadskontoret har med anledning av inkomna synpunkter reviderat planförslaget och infört bestämmelser som reglerar:

- Område där strandskydd gäller införs på plankartan.
- Markens genomsläpplighet samt fördröjning av dagvatten, bestämmelse införs på plankartan.
- Bullerskydd tillåts, bestämmelse införs på plankartan
- Bestämmelse om skydd av kulturvärden införs på plankartan.
- Högsta nockhöjden inom planområdet har sänkts från 16 till 14 meter.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom ändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på kommunens webbplats anges inte personnamn. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslag kan komma att prövas. Detta eftersom strandskyddsfrågan och bullerfrågan inte är klarlagd.

Kommentar:

Rening och fördröjning kommer att ske innan vattnet släpps vidare till Knapabäcken, fördröjning och rening kommer att ske så att det inte släpps ut mer vattenflöden till bäcken än tidigare. Inga åtgärder kommer att göras i bäcken eller diket eller andra åtgärder som utgör vattenverksamhet, därmed krävs inga tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet. I planbeskrivningen framgår att kommunen är delägare i dikningsföretagen som leder vattnet till slutrecipient. Kommunen bedömer att kommunens andelstal i dikningsföretagen inte behöver ändras eftersom vattenflödena till bäcken inte kommer att öka till följd av planförslaget. Därmed anser kommunen att frågor om dikningsföretag är beskrivit i planbeskrivningen och därmed tillgodosett.

Bestämmelse om markens genomsläpplighet med avseende på dagvatten införs för skolgården.

Bestämmelse om att bullerskydd får uppföras införs som planbestämmelse och möjliggör för en mer bullerskyddad skolgård.

Länsstyrelsens yttrande har delgetts Förvaltningen för Service för kännedom, samt beaktande och omhändertagande av de synpunkter som ligger utanför detaljplanens ramar, såsom åtgärder som kan utgöra vattenverksamhet och kan kräva anmälan enligt 11 kap miljöbalken.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att det är bra att arbetet med att utreda fastighetsgränserna och förbättra gränsernas kvalitet i planområdets gräns har gjorts. Lantmäteriet informerar att förbättringarna inte har registrerats, vilket gör att gränserna ser ut att vara osäkra i registerkartan.

Kommentar: Kommunen kommer skicka in nyberäknade och inmätta gränspunkter till Lantmäteriet så att de blir synliga i registerkartan.

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inte kännedom om några betydande riskkällor med avseende på farlig verksamhet eller transport av farligt gods i skolan närområde. Framkomligheten för räddningsfordon tillgodoses av planförslaget. Vid ett genomförande av detaljplanen enligt samrådsförslaget blir avståndet till brandpost och delar av skolan cirka 200 meter och uppfyller därmed inte riktlinjer enligt Svensk Vatten P114.

Kommentar: Räddningstjänstens yttrande lämnas till Förvaltningen för Service för kännedom.

4. Trafikverket

Trafikverket anser följande:

Trafikflöde: Trafikutredningen måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet för alla vägtrafikanter samt analysera föreslagna genomförbara åtgärder.

Trafikflöde inom planområdet: Kommunen måste säkerställa att ingen genomgående trafik sker över skolgården.

Kommentar:

Enlig trafikutredningen bedöms framkomligheten på Mariedalsvägen vara fortsatt acceptabel även efter den trafik som alstras av den föreslagna utbyggnaden av skolan.

I trafikutredningen framgår att en mätning av trafikflöden genomfördes i januari år 2023 i korsningen Valldavägen/Mariedalsvägen/Gathes väg. De uppmätta flödena har sedan räknats upp enligt Trafikverkets gällande uppräkningsstal till år 2050. Efter den föreslagna utbygganden ökar belastningsgraden på Mariedalsvägen till 0,4. Framkomligheten för fordonstrafiken bedöms därför vara tillfredsställande med nuvarande korsningsutformning även efter den tillkommande trafiken från utbyggd skola. Befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet bedöms vara av god standard.

Trafikflöde inom planområdet: Detaljplanen reglerar inte hur dragning av vägar inom detaljplanen ska gå. Detaljplanen möjliggör att skolgården kan utformas utan att genomfartstrafik genom skolgården sker.

5. Statens Geotekniska Institut, SGI

SGI har inget att erinra mot planförslaget

Kommentar: Noterat.

Sakägare

6. Skanova AB

Skanova anger att de har en fiberkabel inom planområdet som i dagsläget försörjer skolan.

Skanova vill i ett tidigt skede kallas till ett samordningsmöte för att kunna samordna nya ledningar eller projektering för skydd eller flytt av befintliga ledningar.

Kommentar: Noteras. Yttrandet skickas till Serviceförvaltningen för kännedom.

7. Ellevio

Ellevio anser att det är bra att ett E-område för deras nätstation samt u-område för deras markförlagda ledningar finns inlagt i plankartan.

Ellevio har en nätstation och markförlagt lokalnät 0,4 och 11kV i planområdet, samt serviskablar som försörjer befintliga byggnader. Det finns en befintlig hängkabel 0,4kV, som försörjer byggnader cirka 60 meter norr om planområdet. Kabeln behöver omförläggas för att ge plats för tillkommande byggnad.

E-området i plankartan behöver justeras för att uppfylla Ellevios krav på mins 7x7 meter samt att E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

Ellevio kommer att etablera nya servisledningar i kvartersmark för att försörja tillkommande byggnader inom detaljplanen.

Ellevios befintliga ledningar ska beaktas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Ellevios områdesansvarig önskar tidig kontakt för avstämning av effektbehov och ledningssamordning.

Kommentar: Plankartan uppdateras vad gäller storleken på E-området för att uppfylla Ellevios ytkrav. Yttrandet skickas till förvaltningen för Service för kännedom.

8. Fastighetsägare till Björmannehög 2:11

Fastighetsägaren anser att bygghöjden skall begränsas till 2 våningar på skolan. Åtgärder mot trafikbuller längst med Mariedalsvägen behövs om trafiken i området ökar.

Fastighetsägaren vill veta hur den nya detaljplanen påverkar annan framtida bebyggelse utanför planområdet samt om hens fastighet påverkas avseende möjligheten att bebygga sin fastighet.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte våningsantalet utan endast nockhöjden Nockhöjden har till granskningen sänkts till 14.0 meter. En Nockhöjd på 14.0 meter möjliggör att skolbyggnaderna kan bli tre våningar om skolan utformas med låglutandetak. Att möjliggöra en högre bebyggelse medför en mer kompakt skola som inte behöver breda ut sig längst marken och möjliggör på så sätt att en större yta av fastigheten kan nyttjas som skolgård. En trafikbullerutredning visar att ökningen av buller från trafik sker men att det är marginell ökning som håller sig inom angivna riktvärden för trafikbuller.

Detaljplanen påverkar inte vad som får byggas utanför planområdet. Vad som får byggas utanför nu aktuellt planområde regleras i, om det finns, en detaljplan. Fastighetsägaren och insändare av denna synpunkt bor inom ett område med detaljplan.

9. Fastighetsägare till Björmannehög 2:9

Fastighetsägaren anser att den tillåtna höjden på 16 meter är alldeles för högt och kommer förstöra för dem som fastighetsägare som närmsta granne till skolan. Fastighetsägaren anser att skolbyggnaden kommer bilda en vägg framför deras hus och kommer ändra deras utsikt till känslan av att bo i en stadsmiljö. Detaljplan går helt emot idén att bevara områdets charm och hur byggnaderna ser ut idag. Ingen annan bebyggelse är så hög i hela Onsala, en 16 meter hög byggnad kommer förändra områdets utseende och historia, vilket de anser är förfärligt. Fastighetsägaren är bekymrad över att skolan kommer bli den största skolan i Onsala med ökat buller från barnskrik och musik, vilket de redan idag hör trots stängda dörrar och fönster.

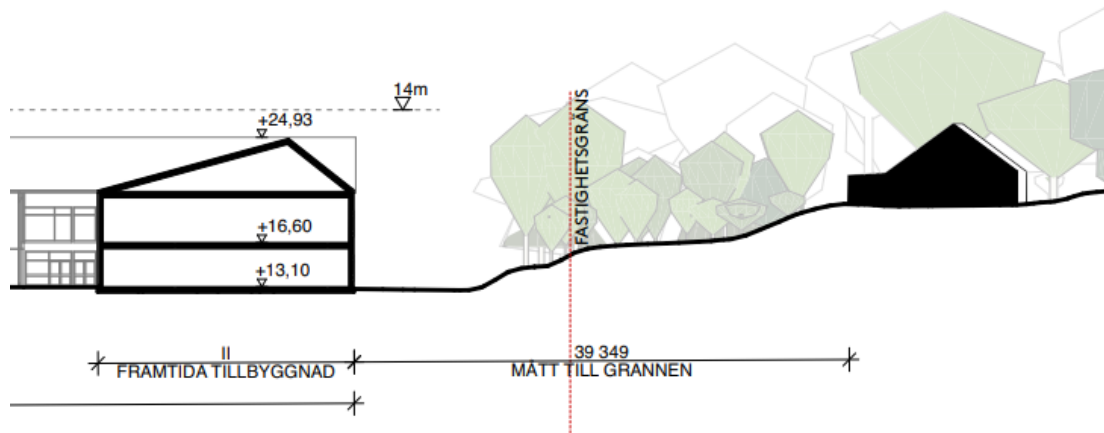
Behöver skolan ligga närmast deras fastighet. Fastighetsägaren anser att genomförandet av detaljplanen kommer medföra en stor värdeminskning av deras fastighet samt insyn i hus, trädgård och uteplats. Byggnaden kommer göra att deras tomt och uteplats faller i total skugga.

Placeringen av en idrottshall vid Mariedalsvägen kommer med största sannolikhet öka trafiken och bullret. Fastighetsägaren är orolig för att mer trafik och buller kommer vara störande och farligt för barn, äldre och djur i området.

Fastighetsägaren överklagar detaljplanen i sin helhet.

Kommentar: Planförslaget har reviderats till granskningen. Gällande högsta nockhöjden har sänkts från 16 meter till 14 meter. Detaljplanen är flexibel i avseende var inom fastigheten som nya skolbyggnader får uppföras. Möjlig placering är generellt inom planområdet cirka fem meter ifrån planområdesgränsen. Förvaltningen för

Service har i nuvarande skisser visat på en placering som ligger längre ifrån synpunktslämnarens fastighet än vad befintlig skola gör idag. Se bild nedan.



Se kommentar under yttrande 4, angående trafikfrågor.

Trafikbullerutredningen visar att skolans utbyggnad genererar en generellt liten ökning av trafikbuller, cirka 1 decibel. Bostäder utmed Mariedalsvägen kommer att få en ökning av ljudnivåerna i samband med en ökad trafikering till Iseråsskolan. Ökningen är dock mindre än en decibel.

10. Fastighetsägare till Björmannehög 2:9

Samma skrivelse som nr 9

Kommentar: Se kommentar för 9

11. Fastighetsägare till Lindfjäll 2:5

Inkommen skrivelse, undertecknat av flera, anser följande

Bristande kommunikation med allmänheten

Oacceptabel taknockshöjd

Idrottshallens omfattning och placering

Trafikutveckling och trafiksäkerhet

Servitutsvägens betydelse

Miljöpåverkan och bevarande av natur

Detaljplanen efterlever inte översiktsplanen

Kommentar:

Bristande kommunikation med allmänheten: Aktuell detaljplan planläggs med standardförfarande. Samrådstiden eller samrådets form för detaljplaner som planläggs med standardförfarande är inte reglerat i PBL Ett samrådsmöte hölls den 9 januari år 2024 på plats i den befintliga skolans matsal. En samrådstid på fem veckor har bedömts som skäligt med tid för att lämna synpunkter på aktuell detaljplan.

Oacceptabel taknockshöjd: Se kommentar under skrivelse nr 9

Idrottshallens omfattning och placering: Detaljplanen är flexibel i var byggnader kan hamna inom planområdet. I de skisser som Förvaltningen för Service tagit fram är idrottshallen placerad i detaljplanens sydvästra del, vilket ökar orienterbarheten till idrottshallen från omgivande vägnät samt hamnar längst ifrån befintlig bostadsbebyggelse norr om Mariedalsvägen. Förvaltningen för Kultur och Fritid har ett behov av en ny idrottshall i anslutning till där människor bor och vistas i Iserås. För att möta även framtidens behov behövs en idrottshall av fullmätt som även fungerar för idrottsföreningar efter ordinarie skolverksamhet. Inom nuvarande idrottsanläggning Rydets IP, finns det inte plats för en ny idrottshall. I samband med att en ny idrottshall behöver byggas för Iseråsskolans behov är det därför även lämpligt att idrottshallen uppförs i fullmätt för att möta framtida behov och därmed hushålla med de kommunala medlen.

Trafikutveckling och trafiksäkerhet: Se kommentar under Trafikverkets yttrande.

Servitutsvägens betydelse: Servitutshavarnas rätt till väg kvarstår. Servitutet ger servitutshavarna rätt till väg, det innebär däremot inte rätt till egen enskild väg.

Miljöpåverkan och bevarande av natur: Planområdet är redan ianspråktaget för skoländamål. Ett upphävande av strandskyddet inom merparten av planområdet bedöms inte strida mot strandskyddets syfte

Angående de djurarter som yttrandet berör har ett fältbesök genomförts den 31 januari 2024 av kommunekologen i syfte att kontrollera de uppgifter som framkommit i yttrandet. Se kommunekologens anteckningar från platsbesöket nedan.

Området genomströvades till fots för att undersöka förekomst av boträäd av havsörn. Vid häckning bygger havsörn ett risbo som kan väga uppemot ett ton och anläggs vanligen i gamla grova tallar som klarar att bära upp boets tyngd. Boet används återkommande år från år. Enligt uppgiftslämnaren skulle havsörn häcka ca 15 meter från skolans gräns i områdets norra del. Vid besöket noterades inget boträäd, den norra delen av detaljplansområdet utgörs i huvudsak av lövträd och inget träd bedöms heller vara tillräckligt kraftigt för att bära upp ett örnbo. Förutsättningarna för örn att häcka i denna del är därmed dåligt. Området genomkorsas av stig som nyttjas för promenader, skogspartiet nyttjas också av eleverna vid skolan då flera byggda hyddor noterades i området. Havsörn är en störningskänslig art så av detta skäl är det heller inte troligt att området nyttjas som häckplats, på grund av den störning som skolverksamheten medför, samt aktiviteter i själva skogspartiet.

Vid besöket noterades flera bohål av hackspett samt att hackspettsarten gröngöling hördes ropa i området. Det är därmed troligt att skogspartiet nyttjas som häckningsmiljö för gröngöling och eventuellt större hackspett på grund av området lövträdsdominans och inslag av död stående ved. Likaså sågs förbiflygande sparvhök och ormråk alternativt nötskrika (likartade läten) hördes intill skolområdets norra del.

Att området skulle utgöra häckningsmiljö för arten vitryggig hackspett, som man får tro uppgiftslämnaren menar, bedöms inte vara troligt. Huvudutbredningsområdet för vitryggig hackspett, för de få par som finns i landet, förekommer i huvudsak i Värmlands län. Vitryggig hackspett är beroende av stora sammanhängande områden av björk och asp med stort inslag av död ved. Den typen eller mängden habitat förekommer inte intill skolan. Det går inte att utesluta att en enstaka individ passerat förbi men i en utsökning på artportalen (SLU artobservationsdatabas) finns inga noteringar av vitryggig hackspett i Kungsbacka kommun mellan åren 1985–2024 vilket talar för att förekomst av arten inte är särskilt trolig i området. Eftersom inga nya markanspråk kommer göras i detaljplanen kommer heller inte intilliggande grönområden påverkas av den föreslagna ombyggnationen och därmed blir det heller ingen påverkan på de arter som nyttjar skogen i detaljplansområdets norra del.

Tabell 1. Foton från fältbesök 2024-01-31





Detaljplanen efterlever inte översiktsplanen: Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen. Länsstyrelsen har i sitt yttrande under samrådet instämt i kommunens bedömning.

12. Fastighetsägare till Lindfjäll 2:5

Samma skrivelse som nr 11

Kommentar: Se kommentar under 11

13. Fastighetsägare till Björmannehög 2:10

Fastighetsägaren anser att detaljplanen möjliggör oproportionerligt höga byggnader som går emot områdets traditionella estetik. Planförslaget har inte beaktat att närliggande byggnation är 1-1,5 plans byggnader. Idrottshallens dimensioner samt en läktarplats för 300 personer är orimliga. Trafik och parkering har inte löst på ett tillfredställande sätt. Fastighetsägaren ifrågasätter nockhöjden på 16 meter, tidigare har fler elever kunnat inrymmas i lägre byggnader. Fastighetsägaren ifrågasätter argumenten för högre byggnader.

Detaljplanen kommer att innebära drastiskt minskad livskvalitet. Minskade siktlinjer över det öppna landskapet, minskat solljus/ljusinsläpp och kommer att omöjliggöra för dem att sätta upp solceller. Fastighetsvärdet kommer att minskas.

Detaljplanen ignorerar områdets unika karaktär och riskerar att omvandla Mariedal till en förortsmiljö. Detaljplanen tar inte hänsyn till omgivande bebyggelse, närboende eller natur och djurliv.

Kommentar: Planförslaget har reviderats och högsta nockhöjd har sänkts från 16 till 14 meter. Bostäderna som ligger öster om planförslaget ligger på en högre höjd än marken där skolbyggnaden kan komma att ligga. Marknivån mellan bostäderna och skolbyggnaden skiljer sig åt med cirka 5,5 meter. Kombinationen av olika marknivåer samt avståndet mellan skolbyggnad och bostäderna kommer att bidra till en naturlig anpassning och att höjdskillnaden inte blir eller upplevs så hög. Se skiss till kommentar för yttrande 9.

14. Fastighetsägare till Björmannehög 2:10

Samma skrivelse som nr 13 + extra skrivelse till Naturvårdsverket.

Kommentar: För skrivelse som är densamma som nummer 13 lämnas kommentaren under 13. Kommentarpå extra skrivelse till Naturvårdsverket se svar under yttrande nr 11.

Organisationer och föreningar

15. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland anser att det är mycket positivt att de båda äldre skolbyggnaderna förses med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Planbeskrivningen bör förtydligas och kompletteras med en mer detaljerad beskrivning avseende de äldre skolhusen. Idrottshallen bör förses med utformningsbestämmelser och minskas i storlek för en god helhetsverkan.

Kommentar: Plankartan revideras och kompletteras med bestämmelser för skydd av kulturvärden. Planbeskrivningen har förtydligats avseende beskrivningen av de äldre skolhusen. Högsta nockhöjd har sänkts från 16 till 14 meter för att tillmötesgå inkomna synpunkter och skapa en god helhetsverkan.

Kommunala förvaltningar och nämnder

16. Miljö & Hälsoskydd

Miljö och Hälsoskydd anser att bullerutredningen är väl genomförd och dess slutsatser kan ligga till grund för fortsatt planläggning.

Förvaltningen är positiv till de åtgärder som bromsar och renar dagvattnet innan det släpps vidare. Föreslagna åtgärder är dimensionerande för 20-årsregn och förvaltningen rekommenderar att beräkningar görs för 100-årsregn för att se påverkan på recipient (Knapabäcken)

Kommentar: Utredningen beräknas på 20-årsregn enligt branschstandard, lagkravet ligger på 10-årsregn. Större regn ska ledas så att det inte skadar egendom eller känslig miljö. I dagvattenutredningen beskrivs hur byggnader ska placeras för att undvika instängda områden och därmed risk för översvämning/skada på egendom vid stora regnmängder. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka egendom nedströms, bäcken går genom åkerlandskap till havet. Det är inte ekonomiskt rimligt att bygga dagvattenledningar för nederbörd som eventuellt infaller en gång på 100 år.

17. Kultur & Fritid

Förvaltningen för Kultur och Fritid anser att det är positivt att detaljplanen är flexibel vad gäller placering av skolbyggnader och att bestämmelser som skyddar och bevarar två skolbyggnader finns. Förvaltningen framhåller att idrottshallen ska vara en fullmåtts hall men påpekar att det är positivt om nockhöjden går att sänka för att minska höjden på byggnaden samt, om det är möjligt, placera idrottshallen längre in på skolfastigheten.

Kommentar: Planförslaget revideras vad gäller högsta nockhöjd för idrottshallen.

18. Service

Förvaltningen för Service är i huvudsak positiv till planförslaget. Förvaltningen har även lämnat följande synpunkter.

Trafiksäkerhet för barn som behöver korsa en väg inom skolområdet behöver beaktas.

Fördelning av exploateringsstal inom fastigheten.

Osäkerhet kring trafikrörelser.

Efterfrågar bestämmelser som reglerar rening och fördröjning av dagvatten.

Kommentar: Hur tillkommande vägar inom planområdet ska dras/utformas regleras inte av detaljplanen. Planförslaget ger förutsättningar att utforma skolgården utan genomfartstrafik.

Planförslaget revideras angående fördelning av exploateringsstal.

Trafikalstringen till följd av den utökade skolverksamheten har beräknats med Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Planförslaget kompletteras med bestämmelser som säkrar att fördröjning och rening av dagvatten sker.

19. Förskola och Grundskola

Nämnden för Förskola och Grundskola är positiva till att skolans lokaler rustas upp. Nämnden ser helst att skolans verksamhet samlas och undviker att ha en väg igenom skolgården. Förslag lämnas på åtgärder som i genomförandet av detaljplanen kan bidra till att höja säkerheten.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör för att skolverksamheten kan samlokaliseras utan att en väg går genom skolgården. Yttrandet skickas till Serviceförvaltningen för kännedom.

Övriga

20. Boende på Sandviksvägen 5

Lämnar en gemensam skrivelse tillsammans med flera andra. Skrivelsen sammanfattas under nr 11

Kommentar: Se kommentar under nr 11

21. Boende på Onsala Skräddareväg 38

Lämnar en gemensam skrivelse tillsammans med flera andra. Skrivelsen sammanfattas under nr 11

Kommentar: Se kommentar under nr 11

22. Fastighetsägare till Iserås 2:47

Fastighetsägaren anser (vad som förstås) följande

Byggnadshöjd på 16 meter avviker starkt från områdets nuvarande estetik och struktur.

Risk för Exploatering: Potentiell risk för omfattande exploateringar som kan leda till byggandet av stora hyreshuskomplex och andra omfattande strukturella förändringar i vårt natursköna område.

Ökad Trafik och Buller: Den planerade utvidgningen av skolan och byggandet av en ny idrottshall längs Mariedalsvägen förväntas öka trafik och buller, vilket negativt påverkar livskvaliteten för områdets invånare.

Förändring av Områdets Karaktär: Den övergripande påverkan av de föreslagna förändringarna hotar att grundligt förändra områdets unika atmosfär och levnadsmiljö.

Förlust av Utsikt och Solnedgångar: Särskilt för de boende i Björmannehög, där tillkomsten av nya byggnader kommer att blockera utsikten och minska tillgången till kvällssol.

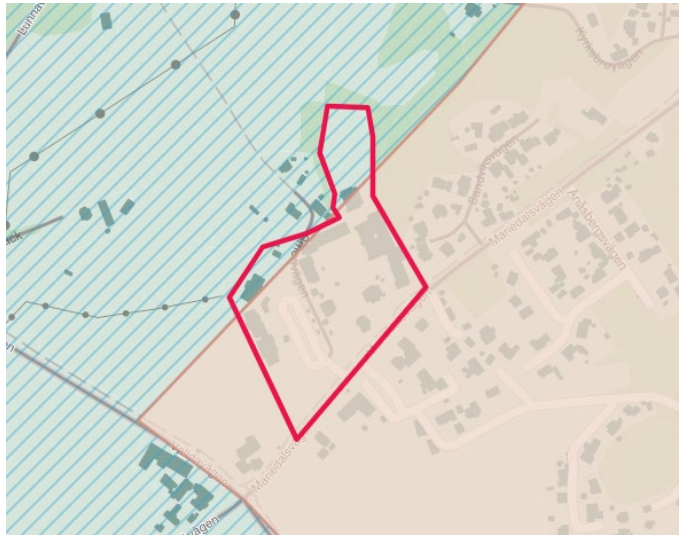
Stridighet mot Kommunens Visioner: Förslaget strider mot tidigare visioner och beslut för området, samt kommunens egna riktlinjer för bevarande av kulturhistoriska värden och befintlig byggnadsstruktur.

Tidspress och Brist på Delaktighet: Kort samrådstiden som sammanfaller med jul- och nyårsperioden, vilket begränsar möjligheterna för gemenskapens deltagande och respons.

Kommentar:

Ökad Byggnadshöjd: Nockhöjden har inför granskningen sänkts från 16 till 14 meter. I närliggande Detaljplan för verksamheter, handel, kontor och service, där fastighet Iserås 4:89 med flera igår, i anslutning till Mariedalskryssset är högsta nockhöjd satt till 11,5 - 13 meter.

Risk för Exploatering: Det finns inga pågående detaljplaner eller förfrågningar om planläggning inom en radie av 7 km från nu aktuellt planområde. Obebyggda markområde norr och nordväst om planområdet pekas i översiktsplanen (ÖP) ut som mark som ligger utanför utvecklingsort. Planområdet och markområde sydväst om planområdet är utpekade i ÖP som inom utvecklingsortens yttre bebyggda delar.

**Planområdet inom röd linje.**

- Yttre bebyggda delar
- Kustbygd

Ökad Trafik och Buller: Se kommentar under Trafikverkets yttrande (nr 4) angående trafik samt kommentarer under yttrande nr 8 och 9.

Förändring av Områdets Karaktär: Avvägningar av att möjliggöra för skolan att bygga ändamålsenliga lokaler har vägt tyngre än att området ska förbli oförändrat. I detaljplanen har bestämmelser införts som förhindrar rivning av utpekade byggnader av kulturmiljövärde samt bestämmelser om bevarande av dessa. I nuläget finns inga bestämmelser som förhindrar att byggnaderna rivs. I detaljplanen har en avvägning av detaljplanens påverkan på kulturmiljön gentemot skolans möjlighet att expandera gjorts. Detaljplanen säkrar kulturvärden genom att bestämmelser om rivningsförbud samt varsamhet införs.

Förlust av Utsikt och Solnedgångar: Tillåten nockhöjd föreslås bli högre än vad befintliga byggnader inom planområdet har idag för att möjliggöra skolbyggnader i tre våningar. Syftet med en högre nockhöjd är att i större utsträckning kunna samla skolverksamheten i en ändamålsenlig byggnad, minska energiförbrukningen och möjliggöra större skolgård. Se även kommentar och skiss till skrivelse nr 9.

Tidspress och Brist på Delaktighet: Se kommentar under skrivelse nr 11

23. Fastighetsägare till Lyngås 4:22

Fastighetsägaren anser att trafiksituationen redan idag är kaos. Det behöver vara lätt för föräldrar att lämna av och följa med yngre barn in till skolverksamheten. Trafiksituationen vid hämtning och lämning av barn är ohållbar då alla föräldrar lämnar och hämtar i princip samtidigt. Förslagets placering av idrottshall är där de yngre barnen har sin befintliga skolgård, idrottshallen kan förläggas på en bättre plats.

Kommentar: Ytan som föreslås för infart och parkering samt antalet parkeringsplatser är noga avvägt i förhållande till de ytor som föreslås som skolgård för lek och utevistelse för barnen. Utformningen som presenteras i illustrationskartan är en möjlig lösning för tillfart och parkering men inget som detaljplanen reglerar i detalj. Genom förändrade resvanor kan trafiksituationen vid hämtning och lämning förbättras om fler väljer att resa med kollektivtrafiken. Ytrandet skickas till Serviceförvaltningen för kännedom.

24. Fastighetsägare till Björmannehög 2:2

Fastighetsägaren anser följande:

Risk för ökad trafik och buller är överhängande och en stor oro

Ökad trafik

Trafikförseelser på och kring Mariedalsvägen

Byggnaders nockhöjd

Brist på information och delaktighet.

Kommentar:

Risk för ökad trafik: Se kommentar till skrivelse nr 4

Risk för ökat buller: Se kommentar till skrivelse nr 8 och 9.

Trafikförseelser på och kring Mariedalsvägen: Mariedalsvägen är en statlig väg och det är Trafikverket som är väghållare och har i uppdrag att hålla de allmänna statliga vägarna i ett tillfredsställande skick. Trafikbrister och problem angående Mariedalsvägen rapporteras till Trafikverket. Att inte följa hastighetsbegränsningarna och utföra farliga manövrar som bilist är olagligt och anmäls till polisen. Det är viktigt att alla trafikanter respekterar trafikreglerna och agerar ansvarsfullt för att skapa en trygg och säker trafikmiljö.

Byggnaders nockhöjd: Se kommentar till skrivelse nr 8 och nr 11 samt skiss under kommentar till skrivelse nr 9.

Brist på information och delaktighet: Se kommentar under skrivelse nr 11

Ändringar

- Högsta nockhöjden inom planområdet har sänkts från 16 till 14 meter.
- E-områdets utbredning
- Område där strandskydd gäller införs på plankartan.
- Bestämmelse om skydd av kulturvärden införs på plankartan
- Bullerskydd tillåts, bestämmelse införs på plankartan
- Markens genomsläpplighet samt fördröjning av dagvatten, bestämmelse införs på plankartan.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Linda Bergström
Planarkitekt

Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Samråd om detaljplan för skola inom Iserås 19:1 i Onsala, Kungsbacka kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Iseråsskolan med tillhörande verksamhet. Detaljplanen ska möjliggöra för en befintlig skolverksamhet att utöka sin verksamhet. Befintlig skola är i behov av att utöka sin verksamhet genom att bygga en ändamålsenlig skola med skolgård, angöring, parkering samt idrottshall. Skolan ska kunna nyttjas av föreningar och liknande under kvällar och helger. Totalt ska skolan ha en kapacitet på cirka

500 elever och skolbyggnaderna ska byggas i en till tre våningar. Syftet är även att säkerställa ett bevarande av kulturhistoriska värden på två äldre byggnader inom planområdet. Tillfartsväg sker från Mariedalsvägen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Detta eftersom strandskyddsfrågan och bullerfrågan inte är klarlagd. Se mer under rubriken Strandskydd respektive Trafikbuller nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser inte att området med trädridå/vegetation närmast Knapabäcken, kan anses vara ianspråktaget eller sakna betydelse för strandskyddets syften. Upphävande av strandskyddet närmast denna bäck bör inte ske.

Trafikbuller på nya skolgårdar

I planbeskrivningen på sidan 34 sägs att "Bullerutredningen (Ramboll, 2023-05-03) visar att bullernivåerna är på en sådan nivå

att riktlinjerna för skolans skolgård inte överskrids." I Rambolls trafikbullerutredning sägs följande på sidan 12: "Beräkningarna av trafikbuller för den planerade skolans utemiljö inom skolområdet visar att riktvärdena för trafikbuller klaras inom merparten av skolgårdsytan för samtliga tre alternativa byggnadsplaceringar, där alternativ 2 ger störst sammanhängande yta där riktvärden för trafikbuller innehålls."

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta ryms inom detaljplanen men har inte säkerställts i planen. Bullerkartornas färger läses lätt så att grönt är ok, men riktvärden för buller på skolgårdar överskrids på de gröna fälten. Endast de blå klarar riktvärdena. För att säkerställa att så stora ytor som möjligt klarar värdena bör planen innehålla bestämmelser som säkerställer de åtgärder som ger bäst effekt, antingen var vägen ska vara placerad eller hur byggnaderna ska placeras. Den föreslagna vändslungan ger högre nivåer på större delar av skolgården än om man använder befintlig slinga. Av de båda alternativa angöringsmöjligheterna, dvs befintlig angöringsslinga eller ny östlig angöringsslinga är ur ljudsynpunkt den befintliga att föredra, då busstrafiken inte leds runt skolbyggnaderna.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Transformatorstation

Inom planområdet finns en transformatorstation.

Transformatorstationer ger vanligtvis upphov till förhöjd elektromagnetisk strålning inom några meter från stationen. För att undvika risk för människors hälsa bör nivåerna på elektromagnetiska fält i bostäder och lokaler för allmänna ändamål inte avvika från de nivåer som är normala i omgivningen. Detta medför att bostäder och lokaler för allmänna ändamål inte bör placeras för nära transformatorstationer, vilket även bör säkerställas i detaljplanen.

Kulturmiljövärden

Skolmiljön kring Iseråsskolan visar på det svenska skolväsendets utveckling från 1800-talets mitt till idag. Det konstateras att tre skolbyggnader har kulturhistoriska värden, men bara två byggnaders bevarande regleras i detaljplan. Även lärarbostaden från 1946 (C) bör bevaras som ett tidstypiskt tillskott till skolmiljön och väsentliga karaktärsdrag bör omfattas av varsamhetsbestämmelser. Detta behöver inte hindra tillbyggnad eller ombyggnad och fortsatt användning av byggnaden. Eftersom detaljplanen också medger rivning av tidstypiskt utformade äldre skolbyggnader från 1900-talets senare hälft bör kommunen även ha med en beskrivning av dessa byggnader i planbeskrivningen. Det bör framgå om antikvariskt sakkunnig gjort en bedömning av samtliga byggnader.

Planbeskrivningen konstaterar att detaljplanen kommer att ha en viss påverkan på landskapsbilden som idag präglas av enbostadshus i en till två våningar. Det står också att tillkommande byggnaders placering och höjd har studerats med utgångspunkt i områdets förutsättningar och att skala, volym och placering har anpassats för att minimera påverkan på landskapsbilden. Det framgår inte hur en nockhöjd på sexton meter bedöms anpassad till den äldre skolmiljön och omgivande landskap.

Kommunen bör även se över om det är lämpligt med vissa utformningsbestämmelser för att säkerställa anpassningen av den nya bebyggelsen till den kulturhistoriskt värdefulla skolmiljön.

För att ytterligare värna värdet hos den äldre bebyggelsen kan man använda sig av prickmark, det är särskilt viktigt mellan den äldre skolbyggnaderna och vägen.

Varsamhetsbestämmelse k1 och k2 bör förkortas och förtydligas för att förenkla för fastighetsägare och bygglovshandläggare. Undvik exempelvis uttryck som *så långt det är möjligt* och *vid behov*. Skriv i stället att delar *ska vara* av ett särskilt material eller av en viss typ.

Om byggnaden har befintliga delar som bör bevaras i sitt nuvarande material ska dessa skyddas med bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) i stället.

Sista delen av varsamhetsbestämmelse k2 som rör interiöra detaljer är formulerad som en skyddsbestämmelse. Om bestämmelsen syftar till att bevara det befintliga materialet bör bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) användas. I planbeskrivningen bör det finnas en

tydlig beskrivning över de interiöra delar som avses för att underlätta för fastighetsägaren och vid bygglovshantering.

Läs gärna mer om utformning av varsamhetsbestämmelser och bestämmelser om skydd av kulturvärden hos Boverket: [Detaljplan och kulturvärden - PBL kunskapsbanken - Boverket](#).

Biotopskydd

Av PB framgår att dike i nordväst (benämnt Bäckén nr 1 och 2) omfattas av biotopskydd. Av kartunderlag framgår att det även finns ett öppet dike längs planområdets västra gräns. Se bild från dagvattenutredningen nedan. Av PB ska framgå även hur detta dike påverkas samt om det bedöms omfattas av biotopskydd eller ej. Om bedömningen görs att biotopen inte omfattas av biotopskydd, bör detta motiveras i planbeskrivningen.

Det bör anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Vattenverksamhet, dikningsföretag

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Om dagvatten planeras att avledas till ett dikningsföretag ska det anges i planbeskrivningen hur detta bedöms påverkas. Vidare ska det framgå om dikningsföretaget kontaktats med anledning av framtagandet av detaljplanen.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Dagvattenhantering

Miljövårdsenheten kan inte se att det i plankartan med planbestämmelser är säkerställt att föreslagna åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten, kan genomföras.

Utformning av planbestämmelse

Exploateringsgraden anges per användningsområde men det står två olika värden inom samma användningsområde. Kanske avser kommunen att reglera exploateringsgraden för respektive egenskapsområde? Bestämmelsen bör förtydligas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Cecilia Engström med planarkitekt Josefine Carlsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.