

**KF § 76****Förslag till detaljplan - HJÄLTSGÅRD 6:139**

Ärende: KS/2021-0102

Kommunfullmäktiges beslut

att godkänna granskningsutlåtande daterat 2026-03-02,
att anta förslag till detaljplan för del av Hjältsgård 6:139 m fl, upprättat 2025-11-24 och senast ändrat 2026-03-03.

Beslutsmotivering

Processen för att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Som en del av planprocessen ska ett samråd och granskning med myndigheter, berörda sakägare och allmänheten genomföras. Kommunen ska skriftligen bemöta de synpunkter som kommer in under samråd och granskning. Antagandet av en detaljplan kräver ett politiskt beslut. För att det ska vara möjligt att ta det beslutet måste detaljplanen ha gått igenom de steg som anges ovan samt uppfylla vissa andra kriterier i plan- och bygglagen. Det aktuella planförslaget uppfyller dessa kriterier.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och genomförandet av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) (1998:808).

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för skolverksamhet inom den del av Hjältsgård 6:139 där den gamla (ursprungliga) skofabriken i Skee var belägen, mitt emot Skee skola. I fastigheten har det senast funnits förskola och tidigare fritidsgård, som har använt sig av de tidigare fabrikslokalerna, men detaljplanen har aldrig ändrats för att medge detta.

Planförslaget innebär att de befintliga lokalerna får användas som bostad, kontor, handel och kontor. Den byggrätt på 1100 kvadratmeter i markplan som medges för fastigheten i gällande detaljplan behålls oförändrad. I höjd ändras byggrätten från en byggnadshöjd som medger två våningar med inredd vind till tre fulla våningar med ett flackare tak. En bestämmelse om hur dörrar får placeras nära vägen alternativt att stängsel ska finnas mot vägen har införts för att uppnå en säker trafikmiljö.

Ett område gata har tagits med i detaljplanen för att justera områden som i dagsläget är en del av gatuområdet men är planlagda som kvartersmark och för att ge kommunen möjlighet till trafiksäkerhetsåtgärder. Den mark som berörs genom att den blir omvandlad till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap hör till skolområdet (Hjältsgård 6:139) och den kommunalt ägda fastigheten Hjältsgård 6:1. Gatan förvaltas i dagsläget av Hjältsgård ga:3.

Under planarbetet har en stor del av arbetet gått till att utreda vilka föroreningar som den tidigare skofabriken kan ha lämnat efter sig och till vilken grad de behöver saneras. Detta arbete har resulterat i att föroreningar identifierades inom förskolegården och nu har tagits bort. Även den tidigare lokalen för luftgevärsskytte har visat sig vara i mycket dåligt skick och fastighetsägarens avsikt är att denna del av byggnaden ska rivas. En bestämmelse som säkerställer denna rivning har införts på plankartan.



Under den senare delen av planarbetet, i granskningsskedet, har en granne yttrat sig och har varit missnöjd över den insyn en högre byggnad innebär för dem, samt har haft synpunkter på trafiksäkerheten i området. Planhandlingarna har kompletterats för att beskriva trafiksäkerheten mer utförligt. Den ökade insynen har enligt förvaltningens bedömning dock ingen stor påverkan på den berörda fastigheten, eftersom den ligger på andra sidan om gatan relativt långt ifrån Hjältsgård 6:139 (cirka 60 meter) och tre våningar inte är en ovanlig exploateringsgrad i de centrala delarna av en tätort.

Planhandlingarna har också kompletterats på följande punkter inför antagandet:

- En redovisning av risken för blocknedfall från det närliggande berget har lagts till
- Beskrivningen av utförda och planerade trafiksäkerhetsåtgärder har utökats
- En bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har lagts ut längs fastighetsgräns i ett område med befintliga elledningar
- En beskrivning av konsekvenserna av en kombination av allmän och enskild kvartersmark utifrån frågor om markinlösen har lagts till i genomförandebeskrivningen

Med dessa justeringar bedömer Miljö- och byggförvaltningen att förslaget är möjligt att lämna vidare för antagande i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnämndens protokoll 2026-03-26 § 60

Tjänsteskrivelse 2026-03-03 av planeringsarkitekt Jimmy Magnusson

Antagandehandlingar, upprättade 2025-11-24 och senast ändrade 2026-03-03
PM Geoteknik, upprättad 2022-11-29 av Bohusgeo

Miljöteknisk markundersökning – MIFO Fas 1, upprättad 2021-10-13 av EnSuCon

Miljöteknisk markundersökning – MIFO Fas 2, upprättad 2022-03-03 av Enrecon

PM – förslag på åtgärder, upprättat 2022-05-13, reviderat 2022-08-29 av Enrecon

Miljöteknisk markundersökning, upprättad 2022-08-29 av Enrecon

PM – kompletterande provtagning i jord, upprättat 2023-05-26 av Enrecon

Historisk inventering av byggnad, upprättad 2024-03-08 av Enviro Miljöteknik,
uppdaterad 2024-11-18 och 2014-12-12

Provtagning av betonggolv i källare, utförd 2024-05-03 av Enviro Miljöteknik

Slutrapport, schaktsanering, upprättad 2025-10-15 av Enrecon

Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll 2026-04-15 § 72

Kommunstyrelsens beslut 2026-05-20 § 78

Kommunstyrelsens förslag till beslut

1. att godkänna granskningsutlåtande daterat 2026-03-02
2. att anta förslag till detaljplan för del av Hjältsgård 6:139 m fl, upprättat 2025-11-24 och senast ändrat 2026-03-03.

Beslutet skickas till

Sökanden

Miljö- och byggnämnden; mbn@stromstad.se

Diariet