

**Detaljplan för förskola med mera i Gräskärr inom del av Kolla 5:6 i Kungsbacka stad****Genomförande**

Byggnadsnämnden beslöt 2023 -05-17 § 95 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka och på biblioteket Fyren i Kungsbacka stad under tiden 23 maj till 12 juni 2023.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra för en byggnation av en förskola med skolgård, angöring och parkering. Förskolan ska möjliggöra för 165 barn och ska byggas två till tre våningar. Därutöver ska tillfartsväg anläggas från Onsalavägen. Uppdraget innebär även att planlägga en flexibel byggrätt för kommunal service det vill säga möjliggöra för förskola, skola, bostäder med särskild service (Bmss) och vård- och omsorgsboende inom samma byggrätt för att ge kommunen handlingsfrihet i en framtid om behovet av förskoleplatser minskar.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 13 skrivelser. Inkomna synpunkter berör mindre redaktionella justeringar i planhandlingen. Kontoret har bedömt att planförslaget inte behöver revideras efter granskningen. Framförda synpunkter har i kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägare till Fastighetsägare till Ysby 3:16 Kolla 5:124 som yttrade sig under samrådet.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkter finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kommer prövas vid ett antagande. Tidigare synpunkter har i all väsentlighet beaktats.

Avseende geoteknik har kommunen motiverat sitt ställningstagande om att det inte råder stabilitetsproblematik i väst-östlig riktning. Området är däremot sättningsbenäget och byggnader med tillhörande uppfyllnad rekommenderas att ej överstiga 25 kilopascal (kPa), vilket har säkerställts genom reglering av högsta nockhöjd om 15 meter. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet hävdar att det inte anges i planbeskrivningen vilka av Boverkets allmänna råd som tillämpats vid framtagandet av planförslaget. Det noteras dock att administrativ bestämmelse om genomförandetid saknas varvid Lantmäteriet utgår ifrån att det är Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6 som tillämpats. Planens genomförandetid bör, på grund av följande skäl, framgå av plankartan:

Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. "Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser." Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentar: För detaljplanen tillämpas Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Informationen har lagts till i planbeskrivningen. Genomförandetid är 5 år och informationen har tyvärr försvunnit i plankartan för granskningen. Genomförandetid återinförs i plankartan.

3. Trafikverket

Trafikverket noterar att det krävs en 2 meter vägnära bullerskärm för att klara bullerkrav enligt Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse (TDOK 2017:0686).

Kommentar: Enligt framtagna bullerutredning, Ramboll 2022-10-19, rev 2023-04-04, kan bullerkraven för skolgården klaras genom att placera förskolebyggnaden tillsammans med komplementbyggnaderna parallellt med Onsalavägen samt uppföra kompletterande bullerskärmar mellan förskolan och komplementbyggnaderna inom kvartersmarken. Därmed behövs ingen vägnära bullerskärm.

4. Statens geotekniska institut SGI

SGI:s synpunkter SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2022-12-20, 5.1-2212-1185) och då framfört att SGI inte hade några synpunkter på planförslaget under förutsättning att vissa oklarheter hanterades. Det gällde akksamhetsområden för skred i planområdets norra del, utredningar av totalstabiliteten samt reglering av markuppfyllnader i plankartan. Tidigare framförda synpunkter har hanterats på ett acceptabelt sätt och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Sakägare

5. Fastighetsägarna till Ysby 3:16

Fastighetsägarna anser att principiellt så bör man inte lägga en förskola nära en mycket vältrafikerad väg vilket Onsalavägen är. Luftföroreningar från bilar, däck och asfalt lär inte bli mindre med ökande antal elbilar snarare förvärras enligt forskare. Fastighetsägarna menar att det borde gå att hitta någon annan bättre lokalisering.

De anser dessutom att denna lokalisering kommer medföra negativa effekter för det rika djur- och fågellivet i dess anslutning till Kungsbackaskogen. Flera revir för hackspett, korp, svartvit flugsnappare, rödstjärt, trädgårdssångare, domherre, svarthätta, mfl. finns i närområdet.

Fastighetsägarna hävdar att det måste säkerställas att skogen i den nära anslutning till föreslagen lokalisering bevaras samt lämnas orörd och ogenomtränglig så långt det går där fåglarna kan häcka och söka föda om ändock etableringen genomförs. Det är mycket viktigt att Kungsbackaskogens närliggande områden bevaras och skyddas och ej onödigtvis bebyggs och exploateras både för djurlivet och oss människor som vill vistas här och då kanske speciellt förskolebarn.

Kommentar: Kommunen har undersökt ett flertal platser för lokalisering av förskola innan den aktuella platsen beslutades av kommunstyrelsen.

Avsikten med att uppföra en förskola med skolgård är att i så stor utsträckning som möjligt spara träd och grönska inom skolgården, vilket även tillför förskoleverksamheten positiva inslag. Viss minskning av livsmiljö för fåglar och andra arter, till följd av exploatering, kommer ske. Kommunens bedömning är att påverkan blir begränsad. Detaljplanen har som målsättning att spara äldre träd, företrädesvis tall och lövträd. Det görs för att främja både fågel och andra arter men även för att bibehålla en del av områdets rekreativvärden. Mellan förskoletomten och Ysby 3:16 finns en bufferzon med träd som ligger utanför planområdet. Kommunen äger även denna mark och dessa träd avses finnas kvar efter genomförd byggnation.

Kommunala förvaltningar och nämnder

6. Service

Nämnden för Service har ingen erinran på detta granskningsutskick utöver de ställningstagandena som gjordes i samrådsutskicket.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

7. Miljö & Hälsoskydd

Vid tidigare yttrande framfördes att Miljö & Hälsoskydd förordade det förslag som innebar att byggnaderna placerades utmed Onsalavägen och kombinerades med en vägnära bullerskärm då detta gav den bästa ljudmiljön på skolgården.

I den kompletterade bullerutredningen har byggnaderna placerats enligt det alternativ vi förordade och kompletteras med bullerskrämmor mellan huskropparna. Tillsammans med den planerade utformningen av skolgården bedömer Miljö & Hälsoskydd att en god ljudmiljö uppnås och att utredningen kan ligga till grund för beslut.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

8. Individ & Familjeomsorg

Tillstyrker detaljplanen.

9. Teknik

Förvaltningen för Teknik meddelar att Kungsbacka Bredbandsnät har fiber i området så aktsamhet och skydd av befintlig ledning krävs vid arbetet.

Kommentar: Synpunkterna noteras och vidarebefordras till Service.

Trafik

Gång- och cykelväg finns på östra sidan av Onsalavägen. Den nya planerade gång och cykelvägen inom detaljplanen kopplar ihop anslutningen från söder till anslutningen på norra cirkulationsplatsen Onsalavägen/Askvägen och kompletterar gång-och cykelstråket längs Onsalavägen, vilket ökar möjligheterna att ta sig till fots eller med cykel.

Det är positivt att detaljplanen innefattar säkra passager för fotgängare och cyklister vid cirkulationsplatsen Onsalavägen / Gnejsvägen, men även passagen över Onsalavägen vid cirkulationsplatsen Onsalavägen/Askvägen behöver ingå för att ge en säker skolväg för barn som bor norr om förskolan.

Principskissen för tillfartsgatan och parkeringsytan (sidan 16 i planbeskrivningen) visar att det finns tillräckligt r förskolan. I illustrationen i plankartan, som är upprättad 2023-04-14, redovisas en annan utformning av parkeringsplatsen. Denna utformning är inte att föredra eftersom parkeringsplatserna inte är utformade på ett användbart sätt, det finns inte tillräcklig yta för att köra in och ut på ett säkert sätt.

Parkering för cykel planeras vara väderskyddad och erbjuds på två olika platser inom planområdet nära entréer och anslutningar till befintlig cykelväg, vilket bidrar till att öka cykelns attraktivitet. I illustrationen i plankartan och i Principskissen saknas cykelparkeringen på förskolans område.

Bullerutredningen behöver uppdateras med en känslighetsanalys för att säkerställa att åtgärder blir tillräckliga ur bullerskyddssynpunkt på förskolegården.

Kommentar: Vid cirkulationsplatsen Onsalavägen/Askvägen finns idag ett övergångsställe där det bedöms vara en trafiksäker passage.

Parkeringsytan vid förskolan kommer att studeras vidare i bygglovsskedet. Synpunkterna på bil- och cykelparkering vidarebefordras till Service.

Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik kan klaras för utbyggnad av förskola i Gräskärr, även för prognosåren 2045 och det finns marginal till rådande riktlinjer. Bullerkraven för skolgården klaras genom att placera förskolebyggnaden tillsammans med komplementbyggnaderna parallellt med Onsalavägen samt uppföra kompletterande bullerskärmar mellan förskolan och komplementbyggnaderna inom kvartersmarken.

Landskap

Ansvar för genomförande och drift behöver förtydligas mellan förvaltningarna Service och Teknik och även mellan verksamhetsområdena inom Teknik.

Bra om principskissen för vägprofil på sid 16 och figuren med sektion på sid 19 har bättre överensstämmelse för att lättare kunna följa detaljplanens intentioner vid genomförande.

Förskolans naturnära läge är positivt. Förskolegården ska anläggas på naturmark med befintlig vegetation av träd, buskar och markskikt som förhoppningsvis kan bevaras i någon omfattning. Gården består av en slänt mot väster som både är en spännande tillgång och utmanande att anlägga en bra utemiljö på. Höjdskillnaderna kommer medföra, vilket också beskrivs i planhandlingen, att inte hela ytan kommer att bli tillgänglighetsanpassad för personer med nedsatt rörelseförmåga. Höjdskillnaderna kan också innebära att det kan vara svårt att få plats med sedvanlig lekutrustning. Detta behöver inte vara en nackdel men kräver en god gestaltungsformåga vid utformning av förskolegården. Tillgång på ytor som inte sluttar så mycket underlättar arbetet. Alldeles utanför planområdets nordvästra hörn ser det enligt höjdkurvorna ut att finnas ett område som är förhållandevis plant, se område markerad med röd linje nedan. Det skulle vara en fördel om planområdet kunde utökas med denna yta för att öka möjligheten till lek och vistelse även om ytan inte kommer vara tillgänglig för alla.



Kommentar: Det framgår av planbeskrivningen att förvaltningen för Service ansvarar för utförande och drift av samtliga anläggningar inom kvartersmark samt att förvaltningen för Teknik ansvarar för anläggningar inom allmän plats samt VA-anläggningar. Hur samordning mellan olika förvaltningar ska ske kan inte regleras i detaljplanen, men det pågår en diskussion mellan Service och Teknik om samordning i genomförandet. Frågor om ansvarsfördelning inom enskilda förvaltningar kan inte heller regleras i detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör en förskolegård om 5 000 kvm som är den storlek på skolgård som Service har uppgett som behov av friyta. Avståndet till kraftledningen behöver beaktas. En utökning av planområdet bedöms därför inte behövas.

Avfall & återvinning

Avfallsutrymmet bör placeras i anslutning, max 10 meter ifrån lokalgatans vändplan där insamlingsfordon kan angöra. Avfallsutrymmet bör vara väl tilltaget för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner. Vid eventuell köksverksamhet behövs även fettavskiljare som bör placeras i anslutning till vändplan där slamsugningsfordon kan ställa upp.

Kommentar: Synpunkterna noteras och vidarebefordras till Service.

Planering VA

Brandpostens placering behöver säkerställas i samråd med räddningstjänsten, förslagsvis placeras denna i GC-väg i anslutning till skolan.

Kommentar: Synpunkterna noteras och vidarebefordras till Service.

Övriga**10. Statkraft**

Har inget att erinra.

11. Ellevio

Ellevio uppskattar att kommunen har lyssnat på Ellevios tidigare synpunkter och fått med dessa till granskningen. Ellevio har som tidigare nämnts planer på en markförläggning av nuvarande 130 kV luftledning längs gatan. Vid förläggning av andra ledningar i närheten av denna så behöver vissa avstånd och hänsyn tillämpas för nödvändig säkerhet och åtkomst.

Strax norr om planområdet kan en nätstation placeras, för kännedom.

Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

12. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

13. Fastighetsägare Vallda-Lunden 1:39

Fastighetsägaren anser att val av placering för en förskola längs en trafikerad väg är direkt olämpligt av flera anledningar bland annat luftföroreningar, kolmonoxid, PM2,5 och buller. Placering av förskola är olämplig på grund av trafikfara, både för barnen och även in/utfart vid lämning och hämtning. Det avråds att plocka bär och annat längs med vägen och 50 meter utanför. Detta på grund av tungmetaller och andra gifter. Ett bär mognar på några månader, barn skall gå på samma plats i flera år.

Kommentar: Kommunen har undersökt ett flertal platser för lokalisering av förskola innan den aktuella platsen beslutades av kommunstyrelsen.

Ändringar

- Information om genomförandetiden förs in i plankartan.
- Information om vilka av Boverkets allmänna råd som tillämpats vid framtagandet av planförslaget förs in i planbeskrivningen.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Maria Malone
Senior Planarkitekt

Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Granskning av detaljplan för Kolla 5:6 i Kungsbacka, Kungsbacka kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande 402-8552-2022 daterat 2022-12-21.

Syftet med detaljplanen

Planuppdraget innebär att ta fram en detaljplan för att pröva möjligheten att bygga en förskola med skolgård, angöring och parkering. Förskolan ska möjliggöra för 165 barn och ska byggas två till tre våningar.

Uppdraget innebär även att planlägga en flexibel byggrätt för kommunal service. Planen inrymmer alltså förskola, skola, bostäder med särskild service (Bmss) och vård- och omsorgsboende inom samma byggrätt.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kommer prövas vid ett antagande.

Tidigare synpunkter har i all väsentlighet beaktats.

Avseende geoteknik har kommunen motiverat sitt ställningstagande om att det inte råder stabilitetsproblematik i väst-östlig riktning. Området är däremot sättningsbenäget och byggnader med tillhörande uppfyllnad rekommenderas att ej överstiga 25 kilopascal (kPa), vilket har säkerställts genom reglering av högstanockhöjd om 15 meter. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Anna Nilsson med samhällsplanerare Andreas Karlberg som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.