



Detaljplan för del av Söder 3:43 Lundby, ny skola

SAMRÅDSHANDLING

Dnr: 2018-193



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	3
Inledning.....	4
Förutsättningar	6
Planförslag	12
Genomförande	16
Konsekvenser	17
Medverkande tjänstemän.....	18

Inledning

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Innan detaljplanen kan börja gälla ska en planprocess enligt plan- och bygglagens 5 kapitel genomföras. Planprocessen i det här fallet genomförs som standardförfarande.

Processen innebär att kommunen kommer att samråda om planförslaget, bearbeta det och sedan låta det vara tillgängligt för granskning innan beslut om antagande fattas av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet kan överklagas till Mark- och miljödomstolen. Planen vinner laga kraft efter ca fyra veckor om antagandebeslutet inte överklagas. Du kan läsa mer om planprocessen på Boverkets hemsida.

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Bilaga:

PM Geoteknik



Översikt över planområdet och dess omgivning.

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

En utredning om lokalisering av ny skola i Hjo stad genomfördes 2017. De förslag på placering som funnits har varit lokaliserade i både den norra och södra delen av Hjo stad.

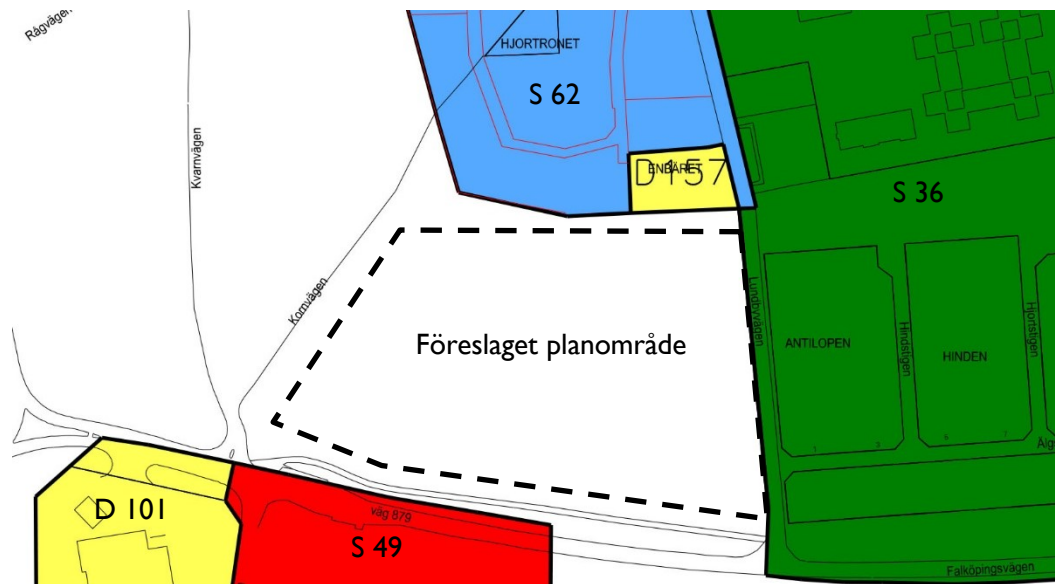
Alternativen i den norra delen är ett markområde på Norra Sanna samt ett område strax söder om Sannadeponin. I den södra delen har det funnits två alternativa områden, dels på Sigghusberg/Knäppan och dels det aktuella planområdet. Även en utbyggnad av Hammarnskolan har prövats. Då förslaget vid Falköpingsvägen ansetts vara det mest lämpliga fattade kommunstyrelsen därför 2018-06-05 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan för del av Söder 3:43 norr om Falköpingsvägen som möjliggör byggnation av skola.

Skolan som planeras omfattar en F-6-skola (förskoleklass – årskurs 6), särskola F-6 och fritidshem F-6. Till skolan hör även en fullstor idrottshall som också kan användas efter skoltid. Ytterligare ytor som planeras är skolgård och en mindre bollplan om ca 60 x 40 meter. Utöver detta tillkommer mark för angöring och parkering, planteringar mm. Planförslaget gör även eventuell utbyggnad av skolan möjlig i framtiden. Tillfarten till skolan kommer att utarbetas under processen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att avgöra om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har en undersökning enligt 4 kap 34§ Plan- och bygglagen och 6 kap 6§ Miljöbalken genomförts. Ett beslut om planförslagets miljöpåverkan, enligt Miljöbalken 6 kap 7§, fattas senast vid antagande. Kommunen har bedömt att området är ur allmän synpunkt lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att det inte innebär betydande miljöpåverkan. Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

Förutsättningar



Översikt över gällande stads- och detaljplaner i närheten av det föreslagna planområdet.



Planområdet sett från väster



Planområdet sett från nordost



Träd längs med Lundbyvägen



Korsningen Falköpingsvägen/Lundbyvägen
sedd från väster

Areal och ägoförhållanden

Det föreslagna planområdet utgörs av del av fastigheten Söder 3:43, är ca 31 000 kvadratmeter och ägs av Hjo kommun.

Detaljplan

Planområdet är inte tidigare planlagt. Direkt norr om området gäller detaljplan D157 som utgörs av en fastighet och medger bostad. I norr gäller även stadsplan S62 som omfattar ett större område och medger bostäder i en till två våningar. S62 är endast delvis bebyggd men ett genomförande av hela planen skulle innebära ett nytt bostadsområde med ett fyrtiotal bostäder direkt norr om planområdet. I öster finns stadsplan S32 som medger gata och bostäder direkt öster om det föreslagna planområdet. I söder gäller D101 och S49 som medger småindustri, bilservice och handel.

Översiktsplan

I Hjo kommun gäller Översiktsplan 2010 där området inte finns specifikt utpekade utan ingår i det som pekats ut som Tätort i Hjo stad. I översiktsplanens Riktlinjer Förskola och skola finns följande formulerat:

Fysiska förutsättningar för utbyggnad av förskolor och skolor ska finnas genom god planberedskap.

Kommunen ska verka för att barnens miljöer är sunda, stimulerande och säkra.

Barn i förskola och skola ska ha tillgång till grönområde av god kvalitet för lek och rekreation.

I översiktsplanen finns en riktlinje om att platser där människor vistas i stor utsträckning ska ha ett avstånd till drivmedelsstationer om minst 100 meter. Två bensinstationer finns i planområdets närhet. Minsta avstånd mellan den närmsta stationen och planområdesgräns är ca 60 meter. Då det är avståndet mellan cistern/påfyllningsanslutning och den faktiska platsen där människor vistas i stor utsträckning som är viktig kommer hänsyn till eventuella riskavstånd att tas i det fortsatta arbetet med skolprojektet. Om det är nödvändigt kommer plankartan utformas så att riskavstånd tillgodoses eller att eventuella åtgärder som minimerar risk säkerställs. Utformning kommer att ske i samråd med Räddningstjänsten Östra Skaraborg.

I övrigt bedöms planförslaget vara i enlighet med översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet ingår i följande riksintressen:

Miljöbalkens tredje kapitel:

Område med särskilt behov av hinderfrihet

Stoppområde för höga objekt

Miljöbalkens fjärde kapitel:

Rörligt friluftsliv (Riksintresset berör hela Hjo stad.)

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om ett fornfynd påträffas, som ska tillfalla staten eller erbjudas staten att få lösas in mot betalning, ska fornfyndet snarast anmälas till Länsstyrelsen eller en polismyndighet.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av obebyggd mark och sluttar ca 9 meter åt öster. Området utarrenderas i dagsläget för odling. Direkt söder om planområdet finns ett mindre skogsområde som är upptaget i en lövskogsinventering från 1981 och har skyddsklass 2. Området kallas Skolskogen och används idag bland annat i pedagogiskt syfte, för utflykter mm.

Alléer

Inom planområdet finns en rad med 6 tallar och 8 björkar längs med Lundbyvägen. Direkt söder om planområdet finns björkar planterade längs med Falköpingsvägen. Frågor om eventuellt biotopskydd för allé utreds i samrådsskedet.

Jordbruksmark

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt en dom i Mark- och miljööverdomstolen (2017-P 10815) 2018-11-07 krävs att en fastighet är taxerad som jordbruksenhet för att marken på fastigheten ska omfattas av 3 kap. 4§ miljöbalken. Då fastigheten Söder 3:43 är taxerad som industrienhet/gatu-parkmark gör kommunen bedömningen att det aktuella planområdet inte utgör jordbruksmark.

Geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk undersökning av marken inom planområdet har genomförts av Mitta AB 2018-09-13. Med hänsyn till planerad byggnation och rådande jordlagerförhållanden bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem.

I de öppna grundvattenrören påträffades den fria grundvattenytan 1,0 – 1,8 meter under markytan. Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa markens topografi d.v.s. mot öster. Då marken ligger i en sluttning innebär detta att vid nederbördsrika perioder kan grundvattennivån relativt snabbt påverkas. Med hänsyn till den relativt höga grundvattennivån bedöms LOD genom infiltration överlag som begränsad. Ytlig och spridd infiltration till grönytor kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från hus. Andra lösningar kan vara fördröjningsmagasin eller fördröjningsdammar. För att komma undan problemen med de tidvis höga grundvattennivåerna kan vattenavledande diken anläggas. Man bör även vara noggrann vid höjdsättning av byggnation. Förstärkt dränering rekommenderas.

Marken klassas som normalradonmark, vilket innebär att byggnader ska uppföras med radonskydd. Den översiktliga geotekniska undersökningen bifogas som bilaga.

Beskrivning av bebyggelsen i närheten av planområdet

Bebyggelsen väster och söder om planområdet utgörs av väg 195, bostäder och Falköpingsrondellen. I söder finns ett industriområde med två bensinstationer, bowlinghall, frisör, restaurang och bilverkstad. I väster och norr finns spridd småhusbebyggelse och i öster ett småhusområde från 1970-talet.

Trafik



Falköpingsvägen, som är en av huvudinfarterna till Hjo stad, går direkt söder om planområdet, Lundbyvägen avgränsar området i öster och Kornvägen i norr. Årsdygntrafiken vid Falköpingsvägen är 2200 fordon och 563 vid Lundbyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås via gång- och cykelbanor enligt illustrationen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser är Folkhögskolan (vid Falköpingsvägen/Lundbyvägen) och Ekestugan där linjerna 430 och 435 går.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenledning finns i Falköpingsvägen. Vättern är recipient för dagvattnet.

El-teknisk infrastruktur, telefoni

Hjo energi ansvarar för försörjning av el, fjärrvärme och bredband. Skanova ansvarar för telenätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sköts av Avfallshantering Östra Skaraborg. Hämtning sker vid varje fastighet.

Ledningsrätt och servitut

Inga kända ledningsrätter eller servitut finns inom planområdet?

Föroreningar

Planområdet finns inte utpekad i länsstyrelsens webb-infokarta över förorenad mark, vilket betyder att inga kända föroreningar eller kända potentiella föroreningar finns inom planområdet.

Störningar

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård från väg- och spårtrafik bör de delar av en ny skolgård som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte ha en högre ekvivalent ljudnivå än 50 dBA och övriga vistelsezoner inom skolgården inte högre än 55 dBA.

En översiktlig bullerberäkning har gjorts med hjälp av Skls och Boverkets broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Beräkningen har gjorts med en trafikmängd på 2200 fordon/dygn.

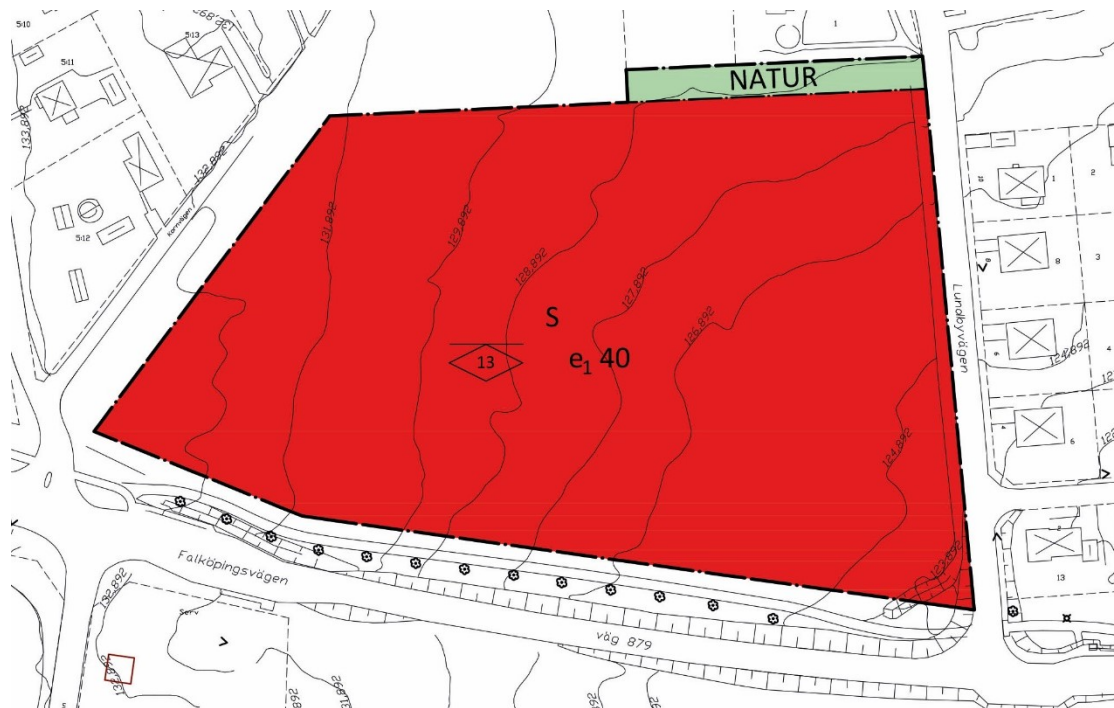
Hastighetsbegränsningen idag är 60 km/h på Falköpingsvägen men då en trolig hastighet vid en ny skola är högst 40 km/h har beräkningen gjorts med 40 km/h som utgångsvärde. Beräkning med hjälp av metod I ger att en skolgård bör placeras mellan ca 25 - 50 meter från vägmitt (Falköpingsvägen) om ljudet inte dämpas genom byggnader eller andra ljuddämpande åtgärder. I samrådsförslaget har skoltomten placerats ca 20 - 25 meter från vägmitt. En utredning av bullerpåverkan på och från skolan med medföljande trafik kommer att göras. För att ändra hastigheten från 60 km/h till 40 km/h behövs ett beslut i trafiknämnden.

Risker

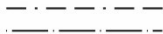
Två bensinstationer finns i planområdets närhet. Minsta avstånd mellan själva den närmsta stationen och planområdesgräns är ca 60 meter. Då det är avståndet mellan cistern/påfyllningsanslutning och den faktiska platsen där människor vistas i stor utsträckning som är viktig kommer hänsyn till eventuella riskavstånd att tas i det fortsatta arbetet med skolprojektet. Om det är nödvändigt kommer plankartan utformas så att riskavstånd tillgodoses eller att eventuella åtgärder som minimerar risk säkerställs. Utformning kommer att ske i samråd med Räddningstjänsten Östra Skaraborg.

Trafiken på Falköpingsvägen kan utgöra en riskfaktor, framförallt när barnen ska ta sig till och från skolan. Barn som bor söder om planområdet kommer vara tvungna att korsa Falköpingsvägen. I övrigt bedöms området vara förbundet med få risker.

Planförslag



GRÄNSER



Planområdesgräns
Användningsgräns

Skola ca 1700 m²

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark



Friväxande grönområde som inte är anlagt och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Idrottshall och parkering

Kvartersmark



Skola

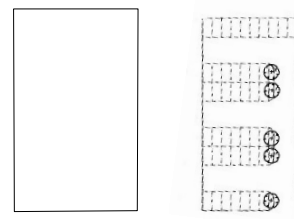
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE



Högsta nockhöjd på huvudbyggnad i meter över Falköpingsvägens medelhöjd utefter tomträns.
Takkupor, fläktar och tekniska anläggningar får uppföras över högsta nockhöjd.

e₁

Största byggnadsrea i procent av fastighetsarea



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Bollplan
60x40 m

Konturer som illustrerar ungefärlig storlek

Skola, idrottshall, bollplan

Skola:

Enligt Boverkets kunskapsbank avses med användningen skola alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Skolan som planeras innehåller en F-6-skola (förskoleklass – årskurs 6), särskola F-6, och fritidshem F-6. Antalet elever beräknas till ca 200 – ca 400 vid framtida utbyggnad. Detaljplanen baseras på ytor och volymer som behövs vid framtida utbyggnad. Skolbyggnaderna planeras omfatta ca 1700 m² byggnadsarea eller 3400 m² bruttoarea. Bruttoarean fördelas i två våningsplan. Till skolan hör även en fullstor idrottshall om ca 1600 m² som även kan användas efter skoltid. Ytterligare ytor som planeras är skolgård om ca 16 000 m² (ca 40 m² per elev, 400 elever) och en mindre bollplan om ca 60 x 40. Bollplanen ryms inom ett område på ca 3000 m². Utöver detta tillkommer mark för angöring och parkering, planteringar mm. Cirka 1600 m² byggnadsarea beräknas behövas för eventuell utbyggnad i två våningsplan i framtiden.

Placering utformning utförande:

Huvudbyggnader får enligt förslaget ha en nockhöjd som är 13 meter högre än Falköpingsvägens medelhöjd utefter skolans tomtgräns. Höjden har valts för att tillgodose behov som kan finnas när det gäller användningen av en fullstor idrottshall. Takkupor, fläktar och tekniska anläggningar får uppföras över högsta nockhöjd. Fastigheten får bebyggas till 40 %.

Skolan kan utformas på många olika sätt, platsen och tomten ger utrymme för stor frihet. Kommunen arbetar med att ta fram ett förslag för hur området ska bli bebyggt, var skolbyggnader, idrottshall och bollplan ska ligga. Ett förslag på angöring till skolan kommer också att utarbetas under processen.

Natur

Området läggs till för att göra en passage mellan skolan och fastigheten i norr möjlig.

Administrativa bestämmelser:

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Angöring, parkering och trafik

Angöring till skolan

Tillfarten till skolan kommer att utarbetas under planprocessen, det är i samrådet därför inte klarlagt vid vilken väg den kommer att förläggas. Om angöring föreslås vid Falköpingsvägen kommer planområdet att utökas till att även omfatta del av vägområdet i söder. Det kan även bli aktuellt med angöring för buss i direkt anslutning till skolan.

Trafik

Kommunen beräknar att en ny skola kommer att generera en ökning i trafiken på Falköpingsvägen med ca 100-200 fordon/dygn. Hjo kommun verkar för att öka möjligheterna till gång- och cykeltrafik i Hjo stad och det finns goda möjligheter redan idag att nå planområdet med cykel eller till fots. En ny cykelväg från områdena söder om Falköpingsvägen planeras i och med utbyggnaden av Knäpplan. Den omgivande trafiksituationen med eventuell ny anslutning av Lars i Knäpplans väg till Falköpingsvägen och hållplatslägen för kollektivtrafik på Falköpingsvägen kommer att utredas.

Parkeringsbehov

Parkeringsbehovet har beräknats till ca 40 platser för personal och tillfälliga besökare. Det kan även tillkomma angöringsplatser för lämning och hämtning av barn.

Samma antal platser bedöms räcka för användare av till exempel idrottshall eller andra lokaler kvällstid. Parkeringsplatserna bör placeras så att utbyggnad kan ske om behovet ökar.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Byggnader inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten

Det lokala omhändertagandet av dagvattnet bör genomföras med hänsyn till den relativt höga grundvattennivån. Dagvatten föreslås avledas i diken eller kulvert och fördröjas i underjordiska magasin. Hårdgjorda ytor minimeras.

El-teknisk infrastruktur, telefoni

Frågan om eventuella behov för Hjo energi eller andra aktörer utreds i samrådsskedet.

Avfall

Ett särskilt avfallsutrymme kommer att byggas vid skolan i enlighet med "Handbok för avfallsutrymmen" och i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.

Räddning

Två nya brandposter bedöms behövas inom planområdet. Samråd kring placering kommer att ske med Räddningstjänsten Östra Skaraborg.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Den nya skolan ska utformas med full tillgänglighet för alla funktionshinder. Hiss kommer att installeras mellan våningsplanen. 3–5% av parkeringsplatserna bör vara så kallade handikapplatser, även parkeringsplats för permobil kan behövas.

Barnperspektivet

Artikel 3 FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) säger att "Barnets bästa ska komma i främsta rummet" och artikel 12 "Alla barn har rätt att uttrycka sin mening i frågor som berör dem". Artikel 3 kommer att tillgodoses genom att barnen bästa är vägledande i utformningen av skolbyggnader, skolgård, säkerhet för att ta sig till och från skolan mm.

Genomförande

Tidplan

Planprocessen påbörjas i januari 2019 och beräknas avslutas i juni samma år.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning

Hjo kommun ansvarar för all byggnation och all anläggning inom planområdet samt nödvändiga trafiklösningar och eventuella säkerhetshöjande åtgärder i förhållande till skolan.

Huvudmannaskap

Hjo kommun ansvarar för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ca 3 hektar mark blir möjlig att avstycka för skoländamål från kommunens fastighet Söder 3:43. Hjo kommun initierar och bekostar avstyckningen.

Plan- och byggnadsekonomi

Kostnaden för hela skolprojektet har översiktligt kalkylerats till ca 113 Mkr. Till detta kan komma ytterligare kostnader för trafiklösningar.

Konsekvenser

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget innebär att öppen mark bebyggs och att upplevelsen av Hjo stad flyttas närmare väg 195. De bebyggelseområden som finns idag binds samman.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget innebär att delar av planområdet kommer att hårdgöras och fragmentera en sammanhållen vegetationsyta. Hänsyn till frågor om grönsstruktur, ekosystemtjänster och biologisk mångfald kommer att tas i samband med projekteringen av skolområdet. Frågor om eventuellt biotopskydd för allé utreds i samrådsskedet.

Trafik

Ökad trafik motverkar miljömålen genom ökade utsläpp av klimatstörande gaser samt av partiklar och kväveoxider som försämrar luftkvaliteten. Skolan kommer att bidra till viss ökning av biltrafik i närområdet. Utsläppsökningen totalt sett i tätorten på grund av detaljplanen bedöms dock bli liten och påverkan på miljömålen "Begränsad klimatpåverkan" och "Frisk luft" också som liten.

Planområdet ligger så att det enkelt kan nås med cykel, möjlighet finns också att skapa nya kollektivtrafikförbindelser som stannar i anslutning till skolan. Laddstolpar kommer att uppföras i anslutning till skolan för att främja användning av el-fordon.

Kommunens hållbarhetsstrategi

I utformningen av det nya skolområdet ska hänsyn tas till Hjo kommuns hållbarhetsstrategi.

Det nya skolområdet bör utformas för maximalt utnyttjande av solenergin. Då planområdet är stort finns bra förutsättningar att orientera byggnaderna på ett klimatsmart sätt. De tak som på grund av väderstreck eller andra skäl inte lämpar sig för solceller bör utformas som gröntak för att bl.a. klara ökade regnmängder.

Avloppstekniken bör utformas med ett modernt kretsloppsanpassat system med extremt snålspolande vakuumtoaletter. Om detta inte kan genomföras direkt bör avloppsnätet utformas med "två rör ut ur huset". Därmed säkerställs att toalettavfallet kan kretsloppsanpassas utan större ombyggnation i samband med kommande anpassning till kravet på återvinning av näringsämnen i avloppet.

Skolan som helhet bör byggas med miljövänlig och klimatsmart teknik.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att en ny skola kan byggas med förhoppningen att skolmiljön ska vara trevlig och inspirerande för både elever och personal och bidra till lek och social samvaro. Stor vikt kommer att läggas vid gestaltningen av skolområdet för att skapa bra lärandemiljöer. Det blir också möjligt för föreningslivet att använda hallen när skolan inte är igång.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Samhällsbyggnadsavdelningen med hjälp av en referensgrupp för skolprojektet genom planarkitekt Louise Eriksson.