

Datum
2024-06-05

Diarienummer

«Databas» «Diariern» **Kungsbacka****Detaljplan för skola inom Iserås 19:1, Iseråsskolan****Genomförande**

Byggnadsnämnden beslöt 2017-02-09 § 67 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i under tiden 26 april till 16 maj 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 för två byggnader.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 14 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak Byggnaders höjder, kulturmiljö, ökning av trafik och trafikbuller. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att utformningsbestämmelser införs på plankartan och förtydligande av bestämmelser görs. Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Björmannehög 2:9 och Björmannehög 2:10 som yttrade sig under samrådet.

Samtliga yttranden översänds till förvaltningen för Service för kännedom.

Vidare föreslås yttrande nummer 2 från Räddningstjänsten översändas till förvaltningen för Teknik för kännedom.

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 detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen anmärker att en gränslinje i plankartan har blivit fel och att strandskyddets utbredning inte överensstämmer med planförslagets intentioner

Kulturmiljö och planbestämmelser: Länsstyrelsen anser att de synpunkter som framfördes i samrådsskedet kvarstår till viss del. Varsamhetsbestämmelse k1 och k2 bör förkortas och förtydligas för att förenkla för fastighetsägare och bygglovshandläggare. Den del av varsamhetsbestämmelse k2 som rör interiöra detaljer är fortfarande formulerad som en skyddsbestämmelse. Istället för uttrycket bevarandebestämmelser bör korrekta begrepp användas – varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Trots att det står i planbeskrivningen att underhåll och eventuella ombyggnader av läraryggnaden ska ske med hänsyn till byggnadens ursprungliga arkitekturstil och karaktär möjliggör detaljplanen rivning av byggnaden. Synpunkten om att läraryggnaden bör bevaras och utvecklas som en del i den befintliga skolmiljön kvarstår.

Den tidstypiskt låga skolbyggnaden i norra delen av planområdet beskrivs fortfarande inte och det framgår inte om denna blivit bedömd av antikvariskt sakkunnig. Samtliga byggnader som kan rivas som en följd av detaljplanen och planerna på ny bebyggelse bör beskrivas.

Kommentar:

Varsamhetsbestämmelserna har tagits fram i samsyn med bygglovshandläggare och kommunantikvarien i kommunen.

Varsamhetsbestämmelsen inom k2 som rör interiöra detaljer har förtydligats

Gränslinjen som redovisats felaktigt i plankartan ändras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande för att strandskyddet ska få korrekt utbredning. Planhandlingarna uppdateras enligt Länsstyrelsens synpunkter och använder begreppet varsamhetsbestämmelser.

Kommunantikvarien har gjort bedömningen att "läraryggnaden" benämnd som skolbyggnad C i planbeskrivningen har förvanskats. Renoveringar och ombyggnader har påverkat byggnadens karaktär i större omfattning och därför får den inga varsamhetsföreskrifter i plan. Däremot ska underhåll och eventuella ombyggnader alltid ske med hänsyn till byggnadens ursprungliga arkitekturstil och karaktär. Byggnaden finns inte med och är därmed inte klassad i den kulturhistoriska inventeringen. Byggnaden har därför inte fått förbud mot rivning.

Förvaltningen för Service har åtagit sig att vid rivning av befintliga byggnader utföra en rivningsdokumentation. Rivningsdokumentationen ska innehålla en rapport med bilder på hur byggnaderna ser ut idag och en historisk beskrivning av när de uppfördes och, om det finns, bilder på hur de såg ut när byggnaderna uppfördes.

2. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anser att området behöver kompletteras med fler brandposter för att uppfylla riktlinjer enligt Svensk Vattens publikation P114.

Kommentar: En utredning av brandkapaciteten för Iserås 19:1 daterad 2023-09-29 har genomförts av kommunen. Utredningen bedömer att möjligheten till brandvattenuttag för fastigheten är god.

Yttrandet översänds till förvaltningen för Teknik för kännedom.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att deras synpunkter har beaktats och har inga ytterligare synpunkter

Kommentar: Noteras

4. Trafikverket

Trafikverket anser att de fastigheter som enligt servitut har rätt att ta väg över Iserås 19:1 samt övrig trafik som går över skolgården enligt illustrationen i planförslaget utgör en säkerhetsrisk så att barn behöver vara nära rullande fordon.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte hur dragning av vägar inom detaljplanen ska gå. Ett befintligt servitut bedöms av kommunen ge två fastigheter rätt att ta väg över Iserås 19:1. Vägen kan förläggas i ett annat läge om servitutet ändras. Trafikutredning visar att det är möjligt att anlägga en väg inom planområdet, utan genomfartstrafik över skolgården. Detaljplanen möjliggör att skolgården kan utformas utan att genomfartstrafik genom skolgården kan ske.

5. Statens Geotekniska Intuition (SGI)

SGI har inget att erinra mot planförslaget

Kommentar: Noteras

Sakägare

6. Onsala sockens skifteslag och Knapebackens nedre avdelning dikningsföretag

Företrädaren för Onsala sockens skifteslag och Knapebackens nedre avdelnings dikningsföretag lämnar följande synpunkter

Förslaget till detaljplan godkänns i dess nuvarande utförande.

Iserås 19:1 härstammar från ett antal fastigheter som har andelstal i dikningsföretaget Bäckan 1-2. Det gör att de har deras andelstal i dikningsföretagen. Kommunen har varit i kontakt med någon delägare men det innebär inte att dikningsföretaget har gett sitt medgivande. Kommunen har andelstal i Knapebacken nedre avdelnings dikningsföretag då man äger fastigheter inom det avvattningsområdet med ett andelstal för de fastigheterna. Men har inte inhämtat dikningsföretagets medgivande. Kommunen skriver att de skall ta hand om dagvattnet inom sin fastighet för skolan så att belastningen på Knapebacken blir det samma som i dagsläget. Då dikningsföretaget är dimensionerat utifrån det är åkermark det skall avvattna så må kommunen inte släppa på dagvattnet fortare än att Iserås 19:1 är att betrakta som åkermark. Om exploateringen av fastigheten Iserås 19:1 skulle innebära större förändringar så som översvämningar av åkermark eller ökat utsläpp av näringsämnen förbehåller synpunktslämnaren rätten att begära ändring av dikningsföretagen och ser då att det är kommunen som skall betala den omprövningen. Upplýser även kommunen om att deras bollspel på området innebär att en stor mängd bollar åker ut genom Knapebacken och hamnar på åkermark och uti i havet.

Kommentar: Noterat, yttrandet sänds till förvaltningen för Service

7. Fastighetsägare till Björmannehög 2:11

Fastighetsägaren lämnar ihop med flera andra en gemensam skrivelse undertecknad "Vi i Iserås"

Författarna till skrivelsen anser följande:

Bullerskydd och bullernivåer: De boende som direkt påverkas av skolans verksamhet ska erbjudas bullerskärmar eller andra ljudabsorberande alternativ.

Skydd av kulturvärden: Uppnås genom noggrannplanering av en fastighet som harmoniserar med den gamla, idylliska miljön, se vidare under Byggnadshöjder, Trafik och framkomlighet samt överensstämmelse med översiktsplanen nedan.

Byggnadshöjder: En sänkning till 14 meter anses inte tillräcklig om de skisser på möjlig utformning som finns i planbeskrivningen realiserar. Planförslaget kan dock accepteras om skolbyggnaden vid byggtillfället faktiskt utnyttjar de 14 metrarna för att effektivisera byggnadens yta och placering, samtidigt som byggnaden respekterar områdets kulturhistoriska värden och estetik.

Trafik och framkomlighet: Länsstyrelsen har angivit att bullerutredningen inte till fullo säkerställt att bullernivåerna inte överskrider riktvärdena på alla delar av den planerade skolgården. Detaljplanen

behöver innehålla bestämmelser som säkerställer att de åtgärder som ger bäst effekt antingen angående var vägen ska placeras eller hur byggnaderna ska placeras för att minska bullerpåverkan. Detaljplanen saknar idag specifika åtgärder för att adressera rapporterade trafikförseelser och farliga trafiksituationer på Mariedalsvägen, trots att det är en oro för boende. Trafikverkets anmärkningar angående trafiksäkerheten för barn och framkomligheten på Mariedalsvägen är inte helt bemötta. Användarna av servitutsvägen ska inte behöva ge upp sin separata väg och övergångsställe för att istället dela utrymmet med busshållplatser och barn som rör sig från västerliga byggnationer. Denna situation utgör en trafikrisk.

Överensstämmelse med översiktsplanen: Inskrivarna anser inte att översiktsplanen följs i sin helhet. Det framgår inte hur detaljplanens förslag om högre byggnader passar in i det omgivande landskapet och hur detta påverkar den existerande karaktären och estetiken i området, särskilt med den föreslagna nockhöjden som kan påverka landskapsbilden.

Skyddsrum: Med beaktande av det rådande läget och uppmaningarna från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), vill synpunktslämnarna framhålla kommunens ansvar och skyldighet att erbjuda sina invånare skydd. I detta sammanhang begär synpunktslämnarna att en utredning genomförs för att undersöka behovet och möjligheten att inrätta skyddsrum i den nya skolan då skolan är placerad centralt i Onsala.

Kommentar:

Bullerskydd och bullernivåer: Detaljplanen tillåter att bullerskydd får uppföras.

Skydd av kulturvärden: Utformningsbestämmelse "Fasadmateriäl ska utöver fönster och glaspartier huvudsakligen vara av träpanel." har införts på plankartan.

Byggnadshöjder: Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd om 14 meter och är flexibel i var byggnaderna kan hamna inom planområdet. Genom införandet av utformningsbestämmelsen "Fasadmateriäl ska utöver fönster och glaspartier huvudsakligen vara av träpanel." ska tillkommande byggnader anpassa sig till befintlig kulturmiljö.

Trafik och framkomlighet: Länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet synpunkter angående bullerskyddsåtgärder som de i granskningsskedet har ansett vara åtgärdade genom att en bestämmelse om att bullerskydd tillås införts på plankartan.

Detaljplanen reglerar inte hur dragning av vägar inom detaljplanen ska gå. Trafikutredning visar att det är möjligt att anlägga en väg inom planområdet, utan genomfartstrafik över skolgården. Detaljplanen möjliggör att skolgården kan utformas utan att genomfartstrafik genom skolgården kan ske.

Detaljplanen reglerar enbart vad som får ske inom planområdet. Mariedalsvägen ingår inte i detaljplanen. Trafikutredningen visar på att befintlig infart fortsatt kommer att fungera även efter att detaljplanen genomförs.

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

Överensstämmelse med översiktsplanen: Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen. Länsstyrelsen har i sina yttranden under samråd och granskning instämt i kommunens bedömning. Genom införandet av utformningsbestämmelsen "Fasadmaterial ska utöver fönster och glaspazier huvudsakligen vara av träpanel." ska tillkommande byggnader anpassa sig till befintlig kulturmiljö.

Skyddsrum: Detaljplanen möjliggör för att skyddsrum byggs.

8. Fastighetsägare till Björmannehög 2:10

Fastighetsägaren anser att Kommunen hörsammat att taknockshöjden varit för hög och sänkt den samma från 16 meter till 14 meter. Fastighetsägaren anser att detta inte räcker då övriga byggnader som framgent skall finnas kvar är lägre - den högsta håller 9,5 meter tillnock. En acceptabel nivå torde vara approximativt 10 - 12 meter. Beakta att omhändertagandet av den lantliga miljö och karaktär som översiktsplanen kräver inte är genomförd.

Fastighetsägaren anser att bygga i enlighet med den bifogade skissen i utskicket är att fördärva den möjlighet att bevara den stil som kvarvarande byggnation har.

Byggnaderna har stått i över 100 år och vittnar om den lantliga stil som Onsala skall ha. En skolbyggnad som tex. Åsa-skolan har skulle smälta in på ett bättre sätt i landskapsbilden. Dessutom om den tänkta byggnationen placeras i liv med Bamba där panncentralen i dag är skulle en byggnadskropp i utformning som större variant av nuvarande byggnad B kunna samla både fler elever och verksamhetsutrymmen. Detta är även en investering i framtiden. Vidare behövs avskiljare gällande gräns och buller mot fastigheterna öster.

3) Den tänkta Iseråshallen fyller ett intresse och behov enligt den fina redogörelse som gjorts. Placeringen är illa vald med tanke på det behov av köryta, parkering som bilar och bussar kräver. Trafikintensiteten kommer att öka och behovet av en ny Onsalaväg torde vara på plats först, för att undvika trafikflödesproblem och risker för trafikanter - allra helst barn till och från skolan och fritidsaktiviteter.

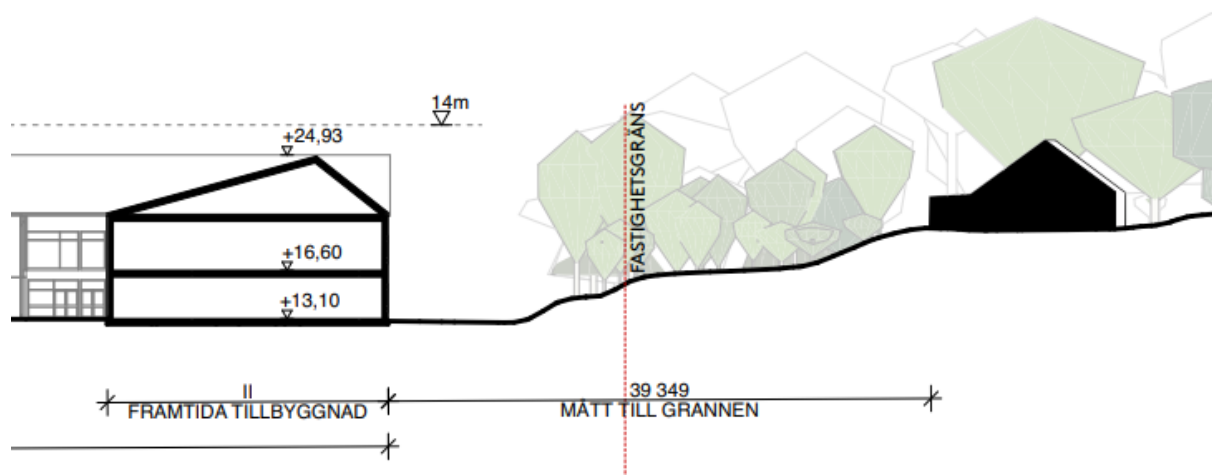
Fastighetsägaren sammanfattar och motsätter sig

- En byggnadshöjd tillnock på 14 meter.
- Den tänkta östra byggnationen N-S riktning närmast Björmannehög 2:10 & 2:9.
- Detaljplanen i sin helhet till sina synpunkter är utredda.

Fastighetsägaren lämnar även, ihop med flera andra, en gemensam skrivelse som besvaras under kommentarer till yttrande nr 7.

Kommentar: En högsta nockhöjd på 14 meter bedöms som väl avgränsad och anpassad till befintlig bebyggelsemiljö, såväl inom som utom planområdet, samt omgivande landskap och terräng. Detaljplanen är flexibel i avseende var byggnation av byggnader, utemiljö, parkering och angöring kan lokaliseras, placeras och utformas. Utformningsbestämmelse ”Fasadmaterial ska utöver fönster och glasparter huvudsakligen vara av träpanel eller liknande.” har införts på plankartan. Exakt utformning, gestaltning och placering prövas i samband med bygglov. Enligt förvaltningen för Service är det i nuläget inte aktuellt med en placering av byggnader i direkt anslutning till fastigheten Björmannehög 2:10, planförslaget möjliggör däremot en sådan placering i framtiden.

Två sektioner i planbeskrivningen illustrerar hur en byggnad med en nockhöjd på 14 meter, i direkt anslutning till fastigheten Björmannehög 2:10 förhåller sig i höjd till varandra. En av illustrationerna infogad nedan.



I närliggande detaljplan Iserås 4:89 – Mariedalskrysset i Onsala, beläget på andra sidan Mariedalsvägen sett från Iseråsskolan, är högsta tillåtna nockhöjd 13 meter.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av bullerplank.

Trafikutredningen visar att framkomligheten på Mariedalsvägen fortsatt kommer att vara acceptabel även efter genomförandet av detaljplanen.

Organisationer och föreningar

9. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland anser att deras synpunkter från samrådsskedet har hörsammats och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Kommunala förvaltningar och nämnder

10. Miljö & Hälsoskydd

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd anser att deras tidigare synpunkter som lämnats i samrådet har arbetats in i förslaget till detaljplan.

Kommentar: Noteras

11. Kultur & Fritid

Nämnden yttrar sig att Kultur & Fritid har varit delaktiga i framtagandet av förslaget till om- och tillbyggnad av Iseråsskolan. Nämnden anser särskilt att deras inspel haft relevans i frågor kring kulturmiljön och behovet av idrottshall. Nämnden för Kultur & Fritid välkomnar att planförslaget i sin nuvarande utformning har reviderats vad gäller högsta nockhöjd för idrottshallen och att bevarandefrågorna har hanterats väl. Nämnden anser att det är av största vikt att säkerhet i samband med transporter till och från skola och idrottshall behandlas med noggrannhet i den vidare planeringen, i synnerhet när det gäller hur transportvägar planeras i förhållande till barnens lek- och vistelsemiljö.

Kommentar: Se kommentar under yttrande nr 4, angående trafiksäkerhet. Övriga synpunkter noteras

12. Service

Nämnden för Service anser att de synpunkter som lämnades under samrådet har tillgodosetts och arbetats in i förslaget till plankartan. Nämnden för Service har ingen erinran på nuvarande planförslag.

Kommentar: Noteras

13. Teknik

Förvaltningen för teknik är i stort positiva till förslaget till detaljplanen och har följande synpunkter

Skyfall: Den nya större huvudbyggnaden planeras i den nordöstra delen av planområdet och är illustrerad som en L-form. I planbeskrivningen beskrivs den östra delen som en möjlig tillbyggnad. Teknik vill påminna om att bygga en L-formad skolbyggnad bör undvikas då det kan medföra ett område där vatten stängs in vid skyfall och som kan komma att trycka upp mot huskroppen (Bild 1). Viktigt att höjdsättning görs så att skyfall och stora flöden kan avledas för att undvika skador på egendom. Byggnaderna ska också placeras så att de inte täcker ett tydligt avrinningsstråk. Hela planområdet bör betraktas som utströmningsområde. L-formen innebär också att kontakten med skolgårdens aktivitetsytor norr om byggnaden försvåras. I samrådsskedet illustrerades en portik i byggnadens vinkel som underlättade elevernas rörelse mellan skolgårdens olika delar. I granskningsskedet är inte portiken illustrerad. Önskvärt att kontakten ses över i den fortsatta handläggningen.



Bild 1. Skyfallsstråk illustrerat i befintlig bebyggelse visar hur ett instängt område (inringat i rött) riskerar att pressa vatten upp mot huskroppen.

Planbestämmelser och genomförande: Förvaltningen för teknik är positiv till att befintliga allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar och fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut i u-område på plankartan. Förvaltningen för teknik är positiv till planbestämmelsens att "minst 50% av fastigheten ska vara genomsläpplig" samt att skolgård och parkeringsytor ska fungera som fördröjningsytor, men vill uppmärksamma på att den västra delen av planområdet ligger på postglacial lera som har mycket liten infiltrationsförmåga (Bild 2). Planerade parkeringsytor kommer till exempel att ha liten infiltrationsförmåga här även om de anläggs med genomsläppligt material. Teknik vill framhålla att det är viktigt att de dagvattenlösningar som planeras är genomförbara, tillräckliga och anpassas efter förändringar i byggnadsskisserna under fortsatt arbete med eventuellt genomförande av detaljplanen

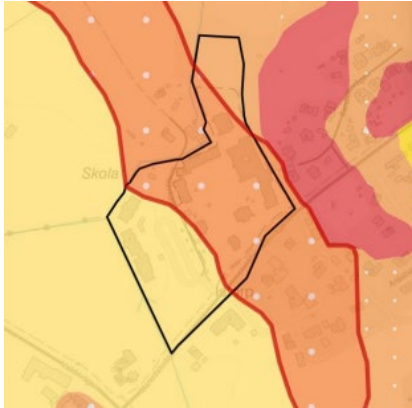


Bild 2. Geologisk karta med detaljplanens område markerat med svart linje. I väster (gult) är jordarten postglacial lera, i mitten (orange med prickar) svallsediment, grus och i norr (orange) postglacial finsand.

Biotopskydd och kulturmiljö: På häradsekonomiska kartan från år 1919-1925 så syns en allé med träd som eventuellt kan ha angett skolgårdens utbredningsområde norr ut. Idag finns det på samma ställe en trädrad med drygt tio äldre oxlar. För att avgöra hur gamla dessa är krävs en särskild fackmannamässig bedömning. Det har med andra ord funnits träd i rad på platsen i minst hundra år. På skolgården finns även en karaktärsfull äldre lönn som idag har en bänk runt sig. Dessa träd är en del av platsens kulturhistoria och har därmed ett kulturhistoriskt värde som tillsammans med deras naturvärde bör beskrivas i planbeskrivningen. De bör också skyddas med bestämmelse på detaljplanens plankarta.

Under följande rubriker bör beskrivning av träden infogas i planbeskrivningen; Planbestämmelser, Genomförandefrågor/Kulturvärden, Planeringsförutsättningar/Mark och natur/Mark och vegetation, Planeringsförutsättningar/Mark och natur/Ekosystemtjänster och Planeringsförutsättningar/Bebyggelseområden/Kulturmiljö.

Upplysningar: I fastighetens västra del går det en fiberkabel som ansluter skolan samt de två hushållen norr om skolan som man behöver ha uppsikt på under arbetets genomförande.

Kommentar:

Skyfall: Detaljplanen är flexibel i avseende var inom fastigheten som nya byggnader får uppföras. Yttrandet överlämnas till förvaltningen för Service.

Planbestämmelser och genomförande: Noteras. Yttrandet överlämnas till förvaltningen för Service.

Biotopskydd och kulturmiljö: Genom Miljöbalkens generella biotopskydd (enligt 7 kap. 11§) skyddas alléer mot skadliga åtgärder. För att en allé ska omfattas av skyddet ska den enligt lagen bestå av "lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Kommunekologen för Kungsbacka kommun har bedömt att träden inte utgör ett biotopskydd enligt Miljöbalkens definition. Betydelsen av

träd och andra växter är däremot viktig för den biologisk mångfalden, sociala värden, lokalklimatet mm. Kommunen gör därmed bedömningen att träden inte kräver skydd i detaljplanens plankarta.

Upplysningar: Noteras.

Övriga

14. ”Vi i Iserås” Namninsamling

Samma skrivelse som nr 7.

Kommentar: Undertecknade lämnar en gemensam skrivelse som besvaras under kommentarer till yttrande nr 7. Yttrandet är undertecknat av fastighetsägare bedömda som berörda sakägare men även fastighetsägare, boende och övriga som inte bedöms vara berörda sakägare.

Ändringar

Plankarta

Gränslinje som redovisar strandskyddets utbredning i planområdets norra del visar felaktigt strandskyddets utbredning. Linjetypen ändras från sekundär egenskapsgräns till sammanfallande egenskapsgräns för att strandskyddets utbrednings ska bli korrekt. Läget på gränslinjen ändras ej.

Gränslinjerna kring byggnaderna av kulturmiljövärde ändras från egenskapsgräns till sekundär egenskapsgräns för att strandskyddet även ska vara upphävt för marken som byggnaderna upptar.

Bestämmelse som reglerar utformning av tillkommande byggnader införs på plankartan.

Bestämmelsen för utförande ändras från att gälla för hela fastigheten till skolgården. Reglerar att minst 50% av skolgården ska vara genomsläpplig.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen under *Konsekvenser - Miljö - Strandskydd* kompletteras stycket med två bilder över var strandskyddet fortsatt gäller inom planområdet.

Texten under *Genomförandefrågor – Miljökvalitetsnormer – Vatten* har förtydligats med avseende på hur detaljplanens genomförande påverkar vattenförekomstens möjlighet att uppnå beslutade MKN för vatten.

Bestämmelse som reglerar utformning av tillkommande byggnader införs i planbeskrivningen.

Bestämmelsen för utförande ändras från att gälla för hela fastigheten till skolgården. Reglerar att minst 50% av skolgården ska vara genomsläpplig.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Linda Bergström
Planarkitekt