



Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m fl i Kungsbacka

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2022-05-12 § 144 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på biblioteket i Kungsbacka under tiden 24 maj till 21 juni 2022.

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

31 maj hölls ett samrådsmöte i stadshuset i Kungsbacka.

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggnation av drygt 150 bostäder, närrecreation samt utbildningslokaler och idrottshall.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 12 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak redovisning av konsekvenser för olika fastigheter och av genomförandeavtal, utrymme för utbildningslokalerna, dagvattenhantering samt ljudmiljö på skolgården.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Planområdet har utökats med Natur i sydväst och öster samt minskats vid skolområdet i nordväst för att ge plats för en gångtunnel. Revideringen innebär även flera mindre justeringar både i plankartan och i planbeskrivningen men de stora dragen är oförändrade.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen.

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

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsens ser positivt på kommunens förslag till utveckling som ligger i linje med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen bebyggelse, men anser att frågor kopplade till kommunens genomförande behöver säkerställas i den vidare planprocessen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Råd enligt PBL och MB

God bebyggd miljö – Kulturvärden i bebyggd miljö

I planbeskrivningen står att planområdet utgör en del av ett större kulturlandskap öster om Kungsbacka stad och att detta kulturlandskap minskar till ytan i takt med att staden växer, vilket gör att den historiska markanvändningen blir svårare att utläsa. Det är en negativ utveckling ur kulturmiljösynpunkt och för allmänheten att det gamla jordbrukslandskapet och läsbarheten av Kungsbackas historiska sammanhang försvinner.

Kommunen bör i planbeskrivningen redogöra tydligare för hur den nya bebyggelsen påverkar landskapsbilden.

Kommentar: Kommunen kompletterar planbeskrivningen angående detta.

God bebyggd miljö – Hälsa och säkerhet

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.

I bullerutredningen har Ramböll räknat på ett förslag där skolan placeras i sydvästra hörnet av skolområdet, med byggnaden som en bullervall mot den planerade vägen Hedeleden. I detaljplanen finns planbestämmelse p4 för skolområdet. Bestämmelsen reglerar att "Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. I bullerutredningen sägs att "Stora delar av skolgården beräknas klara riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå. På ytor söder om skolbyggnaden där byggnaden inte skärmar av ljudet från trafik beräknas ljudnivån variera mellan 50-55, där bör inte aktiviteter som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bedrivas. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå beräknas klaras på stora delar av skolgården. 70 dBA beräknas klaras cirka sjutton meter från vägmitt."

Länsstyrelsen konstaterar att stora delar av skolgården klarar riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om skolbyggnaden placeras på det sätt som redovisas i bullerutredningen. Länsstyrelsen vill dock upplysa att det är en flexibel plankarta och kommunen bör överväga på att reglera en utformning och placering så att skolbyggnaden blir en bullerskärm för skolgården. Detta ryms inom detaljplanen men har inte säkerställts genom reglering i planen om detta är kommunens avsikt.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en bestämmelse om vilka ljudnivåer som inte får överskridas på skolgården. Om byggnaden placeras på annan del av fastigheten än mot vägen kan ett annat bullerskydd än byggnaden behöva användas. Plankartan kompletteras även med en bestämmelse om att man får uppföra bullerskydd.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950) – Fornlämningar

Ett antal fornlämningar berörs av detaljplaneområdet, vilket har underkastats arkeologiska utredningar vid två tillfällen, 2016 (LST Dnr 431-3422-16) samt 2020 (LST Dnr 431-9040-20 och 431-3914-20). De utförda arkeologiska utredningarna resulterade i att ett antal fornlämningar påträffades. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att dessa skulle underkastas arkeologiska förundersökningar inför eventuella markexploatering. Kungsbacka kommun har i ärendena 431-4042-21 och 431-4039-21 ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12-13 §§ Kulturmiljölagen och Länsstyrelsen har fattat beslut om arkeologisk förundersökning i dessa ärenden 2022-01-04. De beslutade förundersökningarna är dock ännu ej genomförda.

Kommentar: Förundersökningarna kommer troligen utföras under tidig höst 2023.

Miljöbalken (1998:808) - Biotopskydd

Kommunens ambition att spara och utveckla majoriteten av de biotopskyddade objekten är välkommen. Om genomförandet av en detaljplan innebär risk för skador på ett biotopskyddsområde behövs dispens från biotopskyddsbestämmelserna, vilket kräver särskilda skäl. Särskilda skäl för dispens kan t.ex. vara ett angeläget behov av bostadsbyggande, där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Exploateringar bör alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt.

För att avgöra om en dispens kan meddelas eller ej görs en avvägning i det enskilda fallet, mellan skadan en åtgärd eller verksamhet innebär på ett biotopskyddsområde och tyngden i de skäl som anges för att vidta densamma. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på biotopen. Om exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras bör det framgå varför. Vidare bör det framgå hur biotopskyddets syfte kan tillgodoses även om biotopen tas bort. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl.

Kommentar: En ansökan om dispens från biotopskyddet kommer att göras innan antagande av detaljplanen.

Miljöbalken (1998:808) - Vattenverksamhet och dikningsföretag

Dagvatten planeras att avledas till dikningsföretaget ”Gropebäcken tf 1922”, beläget i Brokabäcken. Det anges inte i planbeskrivningen hur detta bedöms påverkas. Vidare framgår det inte om dikningsföretaget kontaktats med anledning av framtagandet av detaljplanen.

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.

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 båtomsområde eller flödesmängder till företaget.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en text om markavvattning.

Miljöbalken (1998:808) - Natura 2000

Slutrecipient för dagvatten från planområdet är Kungsbackafjorden, vilket är ett Natura 2000-område. Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-områden påverkas och hur man har kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Kommunen bör komplettera sin planhandling med denna bedömning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur natura 2000-området påverkas. Detta finns under stycket Skyddade område och arter.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Noteras

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Konsekvenserna av att genomförandavtal används behöver redovisas

När avsikten är att använda genomförandavtal (teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandavtalet förefaller tillräckligt tydlig, men vid genomläsningen har inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver kompletteras med sådana skrivningar.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

På s. 28 har en fastighetskonsekvensbeskrivning påbörjats på ett bra sätt. Det lantmäteriet vill tipsa om att tillägga i en sådan beskrivning är till/från vilken fastighet mark ska överföras, om den specifika fastigheten kommer få svara för några kostnader, ingå i GA m.m.

På s. 29 står att behov av gemensamhetsanläggning kan uppstå beroende på hur bebyggelsen utformas i området. Om behovet uppstår, bör det framgå vem som i så fall ansvarar för att ansöka om och bekosta den lantmäteriförrättning som krävs för att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en uppdaterad fastighetskonsekvensbeskrivning samt en karta som redogör för mellan vilka fastigheter som markregleringar kommer att ske.

Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande vem som ansöker om och bekostar bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Delar av planen som bör förbättras

Rubrik på genomförandetid i listan med planbestämmelser

Lantmäteriet tolkar att detaljplanen är upprättad enligt bestämmelserna som gällde före 1 oktober 2020, eftersom det används bestämmelsebeteckningar från den tidens rekommendationer. Före 1 oktober 2020 redovisades genomförandetid som en administrativ bestämmelse. I plankartan har genomförandetiden redovisats under en egen rubrik, vilket inte följer boverkets rekommendation.

Kommentar: Detta justeras i plankartan

Kommer hela planområdet ingå i kommunalt verksamhetsområde?

I planbeskrivningen framgår att planområdet kommer anslutas till kommunalt VA via nya huvudledningar öster ut under Hedeleden. Det som skulle kunna förtydligas är om hela planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde där varje ny fastighet får egna förbindelsepunkter, eller om det blir aktuellt med gemensamhetsanläggning för att ansluta samtliga fastigheter till en gemensam förbindelsepunkt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Fastighetsbildning

På s. 28 framgår vilken fastighetsbildning som detaljplanen möjliggör, genom den nya markanvändningen. Det som samtidigt bör kommenteras är att det i detaljplanen även införts en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Det innebär att både den nybildade fastigheten och den resterande delen av styckningsfastigheten behöver uppfylla den minsta fastighetsstorleken som anges för varje område. Det är bra att tydliggöra i texten.

Kommentar: Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek är borttagen.

Eventuell ledningsrätt för befintliga ledningar

På s. 30 står att kommunens VA och fiberledningar kommer att säkerställas med ledningsrätt. Det är bra att i samband med detta se över så att ledningarnas befintliga sträckning inte riskerar att gå inom ny byggrätt som tillkommer i och med planförslaget.

Kommentar: Det finns i dagsläget inga VA- eller fiberledningar inom planområdet.

Inlösen av allmän plats

I planförslaget verkar det vara olika reglering kring om ersättning ska betalas i samband med inlösen av allmän plats eller inte. Inlösen av allmän plats från exploatören förutsätts att ske utan ersättning, vilket framgår under rubrik ”mark ingående i allmän plats”. På s. 34 under ”ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare” framgår att ersättning ska betalas för den del som blir planlagd med GATA och PARK. Om olika uppgifter ska gälla mellan exploatör och privata fastighetsägare, bör det tydliggöras i exempelvis fastighetskonsekvensbeskrivningen vilka fastigheter som exploatören äger (där allmän plats ska lösas in utan ersättning), samt vilka fastigheter som ägs av privatpersoner där ersättning ska utgå.

Kommentar: Avtal har tecknats med den privata fastighetsägaren som äger fastigheterna Tölö 6:6 och Tölö 6:7 och som berörs av planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med text om detta under avsnittet avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

3. Trafikverket

Trafikflöde

Trafikverket noterar att planförslaget förväntas alstra cirka 1290 fordon/dygn ÅDT eller 1440 fordon/dygn ÅVDT. Planhandlingarna visar att ”cirka 200 av de 390 fordonen/dygn som bostäderna genererar kommer trafikera E6 norr om Kungsbacka via trafikplats 61 – E6 Kungsbacka Norra... Trafiken från exploateringen utgör därmed en obetydlig del av den totala trafiken på E6 för prognosår 2040... Totalt sett bedöms påverkan på statligt vägnät från den enskilda planen vara liten”.

Kommentar: Noteras.

4. SGI, Statens geotekniska institut

SGI har inga synpunkter på de bedömningar som gjorts avseende geotekniska och bergtekniska förhållanden och åtgärder.

Kommentar: Noteras.

5. Räddningstjänsten storgöteborg

RSG har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Sakägare

6. Fastighetsägare till Tölö 6:6 och 6:7

Området är känt för att vara vattenrikt.

Dagvattnet från Tölö ängar etapp 2 är delvis kopplat söder om min fastighet. Det är viktigt att inte släppa på mer vatten på den södra sidan, utan dra det norr om min fastighet och vidare ner till Brokabäcken.

Jag vill inte få problem med översvämningar igen, nu när det äntligen är löst, med ett större rör under vägen.

Vad det gäller kommunens önskan att köpa en del av min mark, för anslutningsväg och dagvattendamm, finns i nuläget ingen överenskommelse om detta.

Kommentar: Dagvattensystemet utformas med fördröjning och utgångspunkten är att det inte ska släppas på vare sig snabbare eller större mängd vatten än vad som finns i dagsläget.

Kommunen har efter samrådet tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren avseende reglering av del av Tölö 6:6 och 6:7.

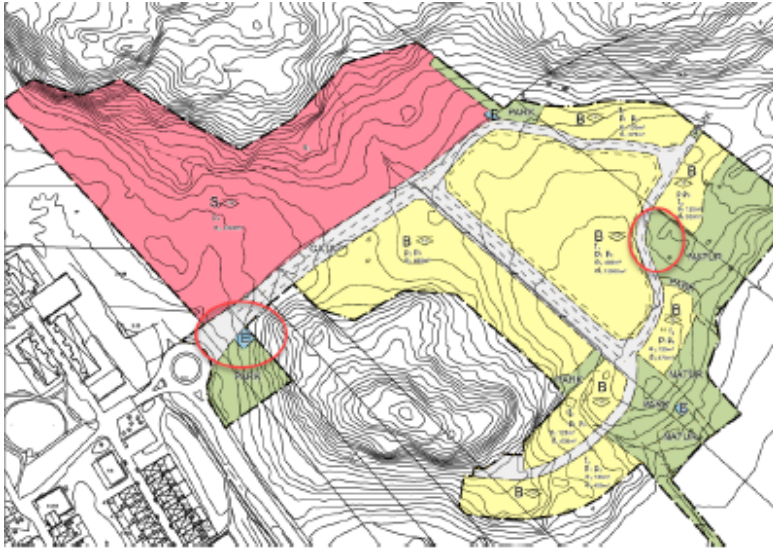
Organisationer och föreningar

7. Ellevio

Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

För att försörja området med el bedömer vi att vi behöver två nya nätstationer. Vi anser att de två inringade områdena i bifogad karta är lämpliga, ur ett elnätsperspektiv, för nya nätstationer. Om E-område för transformatorstation tillskapas inom det östra (av oss föreslagna) området behövs inte det norra E-området för våra ändamål.

För att säkerställa att inte någon annan aktör ianspråkar E-områden kompletteras plankartan med ett förtydligande om att dessa två E-områden avser transformatorstation.



Kommentar: Efter dialog med Ellevio har två platser pekats ut för transformatorstation och dessa är inritade i plankartan. Dessa E-områden behöver troligen inrymma även tryckstegringsstation och transformatorstation varför en preciserad användning enbart för transformatorstation inte är lämplig.

8. 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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Postlådor kan placeras på kvartersmark. Exakt placering och utformning bestäms i projekteringskedet.

9. POSAM

Området kommer säkert att vara attraktivt, men är tveksam till intresset för oss lite äldre då området tycks vara ganska kuperat. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Kommunala förvaltningar och nämnder

10. Teknik

VA

E-område för pumpstation ligger för nära planerade bostäder. Rekommenderat avstånd är 50 meter mellan pumpstation och planerade bostäder.

Landskap

Förvaltningen anser att utformning av utemiljön för skolgård ska utredas vidare.

Utemiljön innehåller bland annat skog, berghällar och hasselbestånd. I syfte att bevara de biologiska och estetiska värdena, samtidigt som en tillgänglig och säker gård med tillräckliga friytor och högt lekvärde utformas behöver detta studeras ytterligare.

Friytor och rekreation

Att en närlekplats för boende anordnas på kvartersmark är positivt och följer Kungsbackas ”Målbild och riktlinjer för lekplatser”.

Trafik

Planområdet planeras angöras från Hedeleden via ny anslutning till befintlig cirkulationsplats. Separat gång- och cykelväg föreslås på ömse sidor om infartsvägen fram till skolan, samt längs ena sidan av gatan som går i nord- sydlig riktning genom planområdet. Detta innebär goda möjligheter att röra sig till fots eller med cykel inom området samt för barn att ta sig till skola och idrottshall på egen hand.

Gång- och cykelvägen planeras även ansluta till kommande bostadsområde söderut vilket är positivt. I nuläget saknas attraktiv kollektivtrafik i närheten av planområdet.

En utbyggnad av Hedeleden planeras vilket innebär förbättrade möjligheter att resa hållbart till och från planområdet, detta i och med att en separat gång- och cykelväg till Hede station samt ny busshållplats i anslutning till skolan anläggs. En hastighetsgräns på 60 km/h på Hedeleden innebär att gångtunneln som omnämns i planbeskrivningen behövs om barn ska kunna ta sig till och från skola och idrottshall på egen hand på ett säkert sätt, något som är viktigt då både skola och idrottshall kommer att locka människor från närliggande områden. I händelse av lägre hastighet på Hedeleden kan hastighetssäkrad korsning i plan tillåtas och vara lämplig.

Förvaltningen har inget ytterligare att erinra.

Kommentar: Pumpstationen flyttas så att den hamnar längre från bostäderna.

I den fortsatta planeringen av Hedeleden ges utrymme för en gångtunnel. Detta innebär att endast skola eller förskola ryms inom fastigheten för utbildningslokaler vilket eventuellt underlättar utformningen av en tillgänglig utemiljö.

11. Miljö & Hälsoskydd

Trafik- och bullerfrågor

- I bullerutredningen nämns att ljudnivåerna på uteplatserna vid några av husen beräknas överskrida gränsvärdena. Man bedömer att lokala åtgärder med bullerskärmar vid gavlarna på husen bör räcka för att åtgärda detta. En utredning av effekten av sådana bullerskärmar bör göras för att säkerställa att inte mer omfattande åtgärder är nödvändiga.
- Miljö & Hälsoskydd är positiva till att skolområdet planeras så att de delar av området där ljudnivåerna beräknas överskrida 50 dBA avsätts till andra funktioner än lek, vila och pedagogiska aktiviteter, exempelvis parkering.

Lokaliseringsprövning av bostäder och skola/förskola

- De synpunkter som framfördes vid yttrandet till planprogrammet gällande vissa bostäders placering har inarbetats i detaljplaneförslaget på ett tillfredsställande sätt.
- Miljö och Hälsoskydd ställer sig positiva till skolans lokalisering enligt Boverkets rapport 2015:8, ”Det är önskvärt att lokalisera skolor och förskolor nära parker och naturmark som kan komplettera dem med kvaliteter som inte behöver eller ryms på den egna gården” och ”vid lokalisering är det också viktigt att planera för goda och säkra färdvägar för gång och cykel så att barnen på ett enkelt och självständigt sätt kan ta sig mellan bostaden och skolan”. Eftersom skolan ligger i nära anslutning till bostäder finns det stor möjlighet för närboende barn och deras vårdnadshavare att ta sig till platsen på cykel eller till fots, vilket kan ha en positiv inverkan för vardagslivet och inte bidrar till ökad trafik.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

- Den dagvattenutredning som gjorts tar endast hänsyn till 10-årsregn. Dagvattenanläggningar bör dimensioneras för att klara minst 20-årsregn, men flöden upp till åtminstone 100-årsregn bör också studeras.

Bevarande av jordbruksmark

- Jordbruksmark har tagits i anspråk för byggandet av bostäder. Miljö & Hälsoskydd ställde sig tveksamma till detta vid yttrande gällande planprogrammet men Samhällsbyggnadskontoret har gjort en annan bedömning av markens värde som jordbruksmark i förhållande till behovet av bostäder.

Kommentar: Eftersom ljudnivåerna låg på gränsen att klara riktlinjer för uteplats vid ett par av husen så bedöms uteplats klaras om man placerar den på andra sidan av byggnaden.

I dagvattenutredningen har det gjorts en bedömning att detta område inte är ”central bebyggelse” och då dimensioneras dagvattenanläggningen för ett 10-årsregn enligt standard i kommunen. I stadskärnan är 20-årsregn generellt sett dimensionerande men en bedömning görs från fall till fall beroende av bebyggelsens karaktär.

En förprojektering av allmän plats (genomförandestudie) har tagits fram som underlag till detaljplanen. I den finns utrett hur vattnet rinner genom området vid ett 100-årsflöde. En ungefärlig höjdsättning av gator, diken, trummor och dammar visar att ingen bebyggelse tar skada vid ett skyfall.

Kommunen har i fördjupade översiktsplanen som är antagen av kommunfullmäktige tagit ställning till att tätortsutveckling prioriteras högre än bevarandet av jordbruksmark på platsen för detta planområde.

12. Service

Planförslaget medger tillräckligt med friytor för alla barn och möjliggör en utbildningsbyggnad efter kommunens Koncept för utbildningslokaler där hänsyn tas till barnperspektivet. Dock finns en risk att en flytt av byggnaden norrut med hänsyn till Hedeleden kan ha en inskränkning på friytorna. Likaså kan friytan inskränkas på grund av de höjdskillnader som finns vilket kan resultera i att en viss åverkan på befintliga markförhållanden.

Skolgården kan samnyttjas på fritid och helger även som lekplats vilket är en tillgång för barn. Likaså kommer det möjliggöras för en stor idrottshall vilket kommer gynna barn- och ungdomsverksamheten.

- Förvaltningen eftersträvar att bygga flexibla utbildningslokaler därför önskas benämningarna ”förskola” och ”skola” att tas bort inför granskningsskedet. Önskemålet är att verksamheten i detaljplanen benämns som utbildningslokaler. Likaså önskas att antal elevplatser tas bort alternativt läggs i span, rimligtvis spannet 400-600.
- Hedeledens hastighetsbegränsning på 60 km/h innebär att det måste etableras en säker övergång för gång- och cykeltrafikanter. Ur tillgänglighetsskäl kan den behöva ta en del yta i anspråk närmast den tilltänkta skolfastigheten. Behöver skolan flyttas norrut finns det en risk att det påverkar genomförbarheten för skolan med hänsyn till de höjdskillnader som finns på fastigheten.
- Då det föreligger höjdskillnader vid föreslagen byggrätt för utbildningsplatser kommer dessa påverka både skola och dess friyta för utevistelsen. Viktigt att möjlighet är tillgänglig för att kunna göra viss åverkan av befintliga markförhållanden (möjligtvis bergsschaktning) i syfte att möjliggöra en lämplig samt tillgänglig friyta för utevistelse.
- Viktigt att studera en bra trafiklösning så att trafiken inte leds alldeles för långt ifrån den tilltänkta cirkulationsplatsen på den nya Hedeleden.
- Positivt att det finns stor flexibilitet avseende placering av byggnad på fastigheten.

Kommentar: I planbeskrivningen tas siffran på antalet elever bort eller ändras till 400-600.

Benämningen ”Skola” är vedertagen i Boverkets bestämmelsekatalog och användningen medger alla typer av utbildningslokaler.

I fortsatta planeringen av Hedeleden finns en gångtunnel inritad. Därav har skoltomten minskat i storlek.

Fortsatta studier av utbildningslokaler och utemiljö visar att endast skola eller förskola ryms inom fastigheten. Planen kommer dock fortfarande vara flexibel i detta avseende.

Ändringar

Ändringar i plankartan

- *Planområdet utökas i öster och sydväst och tar med delar av angränsande skogsområden.*
- *Planområdet minskas vid skoltomten i nordväst för att ge plats till en gångtunnel i intilliggande detaljplan för Hedeleden.*
- *Utfartsförbud i korsningar och längs cykelväg*
- *U-område genom radhusområdet för att möjliggöra äganderätter med egna anslutningar.*
- *E-områden justerade*
- *Tillagd planbestämmelse om maximal bullernivå på skolgård.*
- *Tillagd planbestämmelse om att bullerskydd får uppföras inom SKOLA.*
- *BYA justerad för samtliga bebyggelse typer*
- *Nockhöjd justerad för samtliga bebyggelse typer*
- *Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek är borttagen*
- *Placeringsbestämmelser justerade*
- *Gränser mellan kvartersmark och allmän plats är justerade efter underlag från förprojektering.*

Ändringar i planbeskrivningen

- *Mer utvecklade beskrivningar av konsekvenser för landskapsbild*
- *Gatusektioner är utbytta efter underlag från förprojektering*
- *Text om utbildningslokaler är justerad*
- *Detaljerad information om gestaltning av byggnader är borttagen.*
- *Diverse justeringar i texten om parkering, antalet bostäder, med mera.*

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Anna- Karin Ljungman
Planarkitekt