

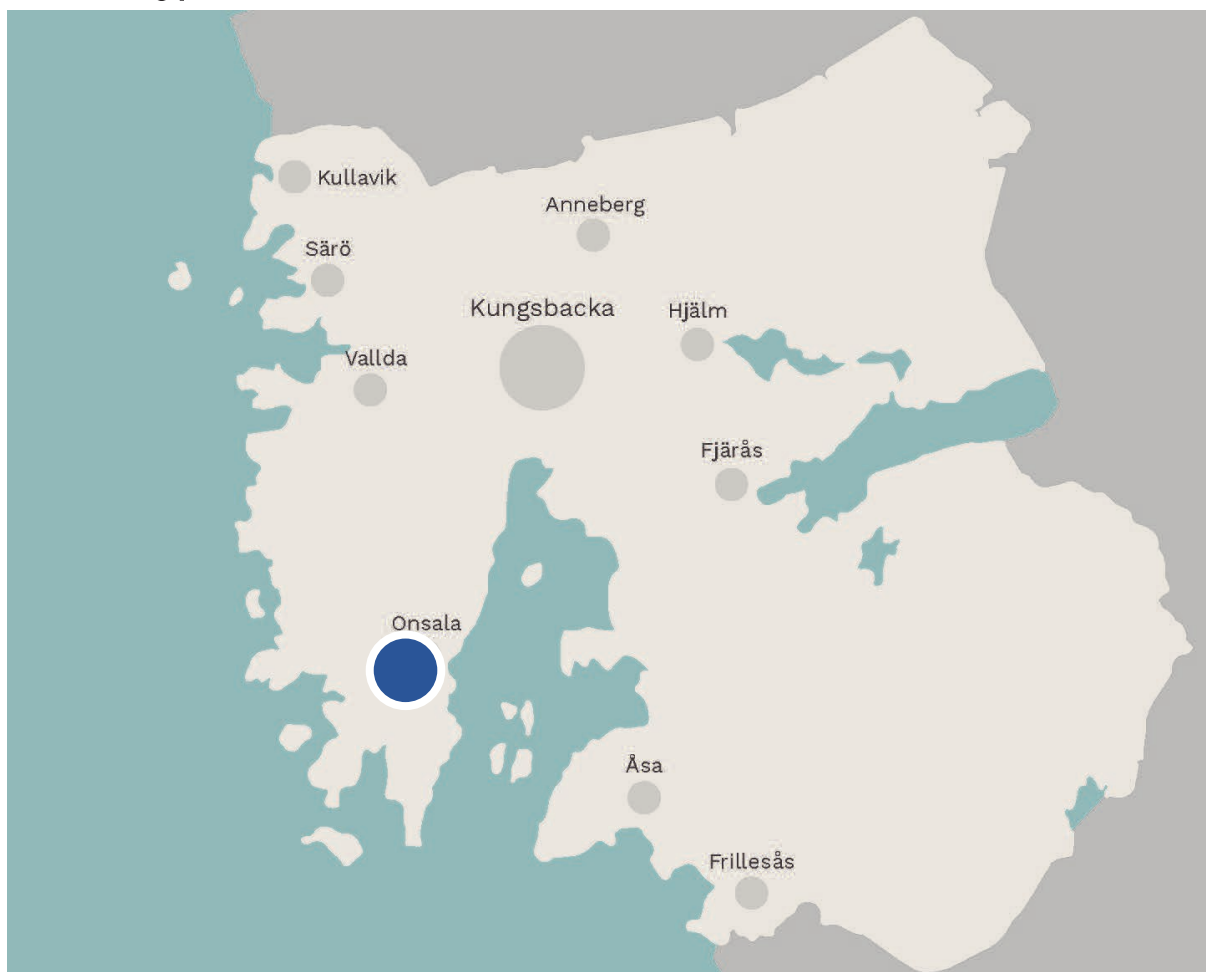


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för skola inom Iserås 19:1 i Onsala



Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Iseråsskolan med tillhörande verksamhet. Detaljplanen ska möjliggöra för en befintlig skolverksamhet att utöka sin verksamhet. Befintlig skola är i behov av att utöka sin verksamhet genom att bygga en ändamålsenlig skola med skolgård, angöring, parkering samt idrottshall. Skolan ska kunna nyttjas av föreningar och liknande under kvällar och helger. Totalt ska skolan ha en kapacitet på cirka 500 elever och skolbyggnaderna ska byggas i en till tre våningar. Syftet är även att säkerställa ett bevarande av kulturhistoriska värden på två äldre byggnader inom planområdet. Tillfartsväg sker från Mariedalsvägen.

Sammanfattning av detaljplanen

Platsen har sedan mitten av 1800-talet varit ianspråktaget för skolverksamhet och fastigheten ägs av Kungsbacka kommun. Syftet med detaljplanen är även att bevara de kulturhistoriska värden som två byggnader har samt att möjliggöra för en idrottshall som även kan nyttjas av föreningar och liknande under kvällar och helger. Befintlig infart från Mariedalsvägen kommer fortsatt att vara tillfartsväg till skolan. Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen för Kungsbacka kommun, antagen 2022-01-26.

Området består av fastigheten Iserås 19:1 som till stor del omfattas av strandskydd. Platsens användning som skola bedöms redan som prövad eftersom skolverksamhet har bedrivits på platsen sedan 1850-talet. Planområdet är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, vilket bedöms ge förutsättningar för upphävande av strandskydd inom planområdet.



Figur 1. Illustrationsplan som visar en översiktlig bild över föreslagen bebyggelse i planområdet. Illustration ABAKO arkitektkontor

Ida Lennartsson
Planchef

Linda Bergström
Planarkitekt

Ärendesinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för skola inom Iserås 19:1 i Onsala

Diarienummer 2021-00030

Påbörjad 2021-12-08

Upprättad 2023-10-27

Planarkitekt: Linda Bergström, linda.bergstrom@kungsbacka.se, 0300 83 41 16

Exploateringsingenjör: Jakob Lundwall, jakob.lundwall@kungsbacka.se, 0300 83 40 61

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-10-27
- Plankarta med bestämmelser och illustration, 2023-10-27
- Illustrationskarta, 2023-10-27
- Fastighetsförteckning

Planeringsunderlag

Alla planeringsunderlag finns lagrade på kommunens hemsida och i samhällsbyggnadskontorets diariesystem.

Kommunala

- Kartdata
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, år 2022
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-11-02

Utredningar

- Trafikutredning, Sigma Civil AB, 2023-03-31
- Geoteknik, Sweco, 2023-05-30
- Dagvatten, Sweco, 2023-06-21
- Trafikbullerutredning, Ramboll, 2023-05-03

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

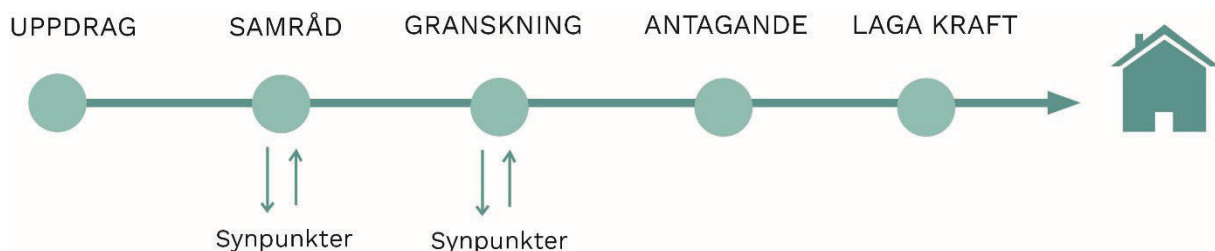
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Syfte.....	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation.....	4
Planhandlingar	4
Planeringsunderlag	4
Kommunala	4
Utredningar.....	4
Planprocessen	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplanens innebörd.....	8
Nuläge.....	8
Hela detaljplanen	8
Kvartersmark	10
Genomförandetid	10
Planbestämmelser.....	11
Användning av mark och vatten.....	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Genomförandefrågor	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor.....	16
Ekonomiska frågor	16
Kulturvärden	17
Prövning enligt annan lagstiftning.....	18
Upplysningar	18

Planeringsförutsättningar	19
Kommunala	19
Riksintressen.....	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	20
Miljökvalitetsnormer	21
Mark och natur.....	21
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	25
Hydrologiska förhållanden	26
Social hållbarhetsanalys	26
Bebyggelseområden.....	27
Kulturmiljö	27
Service	29
Gator och trafik.....	30
Teknisk försörjning.....	31
Konsekvenser	32
Kulturmiljö	32
Natur	32
Miljö	33
Miljökvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	34
Sociala konsekvenser.....	35
Riksintresse.....	36
Trafik	36
Nollalternativ	37

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Inom planområdet bedrivs idag skolverksamhet i ett flertal byggnader. Området består även av tillhörande utevistelse, parkeringsytor och angöring. Tre av byggnaderna är av intresse för kulturmiljövård, två av dem bedöms ha så höga kulturvärden att de bör få utökat skydd. Marken är till stor del hårdgjord, avrinning sker till närliggande dike, Bäckan nr 1-2 med recipienten Knapabäcken som omfattas av generellt strandskydd om 100 meter.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i södra Onsala, cirka 2 km sydväst om Onsala kyrkby. Planområdet är knappt 4,5 hektar. Marken ägs av Kungsbacka kommun. Planområdet gränsar i söder mot statlig väg, Mariedalsvägen.

Hela detaljplanen

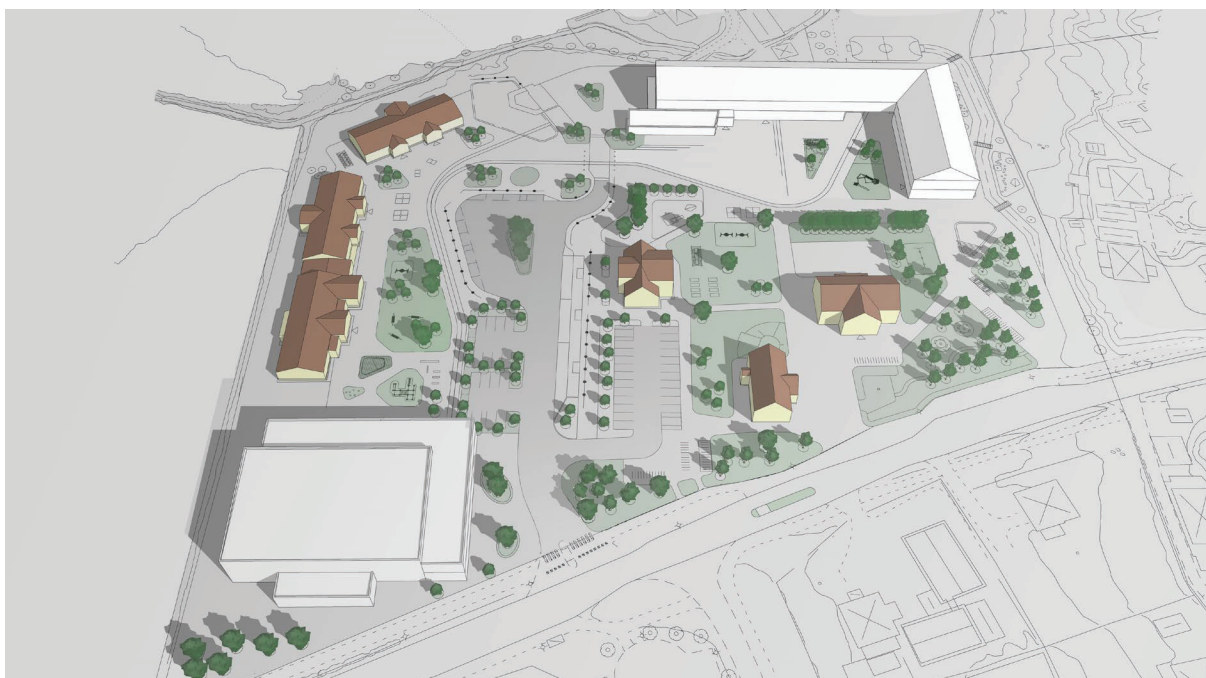
Förvaltningen för Service planerar att bygga ut sin verksamhet med större ytor och mer ändamålsenliga lokaler för att möta behovet av nya undervisningslokaler. Detaljplanen möjliggör att en skola med plats för cirka 500 elever samt idrottshall kan uppföras. Inom planområdet planeras hållplatslägen för skolskjuts som är dimensionerade för tre skolbussar på rad. De befintliga byggnader inom fastigheten som avses bevaras får planstöd i och med planläggningen och verksamheten kan utvecklas. Två byggnader (skolbyggnad A och B) inom området har bevarandevärden som genom detaljplanen skyddas genom bevarandebestämmelser. Området planeras med utgångspunkten att minimera omgivningspåverkan men ändå möjliggöra tillbyggnad. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner.

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Detaljplanen möjliggör bebyggelse som kommer att påverka omgivningens utblickar över det öppna landskapet mot väster. För vissa omgivande fastigheter kommer utsikten över det öppna landskap mot väster att minska till följd av tillkommande byggnader. Inom detaljplanen har byggnadernas placering och höjd avvägts på ett sådant sätt att inskränkningen av utsikt från omgivande fastigheter bedöms vara acceptabel ur ett helhetsperspektiv, då omgivande fastigheter fortsatt kommer att ha utsikt. Förvaltningen bedömer att det allmänna intresset av att tillgodose utbildningsbehovet och bygga större undervisningslokaler för skola i detta område, överväger det enskilda intresset av opåverkad utsikt från omgivande fastigheter. Detaljplanen kommer att ha viss påverkan på stads- och landskapsbilden i området, som i dagsläget präglas av friliggande enbostadshus i en- till två våningar av varierande karaktär. Detaljplanen möjliggör uppförande av nya undervisningslokaler. Tillkommande byggnaders placering och höjd har studerats med utgångspunkt i områdets förutsättningar och detaljplanens påverkan på landskapsbilden har bedömts vara acceptabel och uppvägas av intresset att bygga ändamålsenliga undervisningslokaler i området.

Nya bebyggelsens placering och utformning

För att möjliggöra för en utveckling av Iseråsskolans verksamhet med större och mer ändamålsenliga lokaler för att bedriva skolverksamhet behöver skolan byggas till.

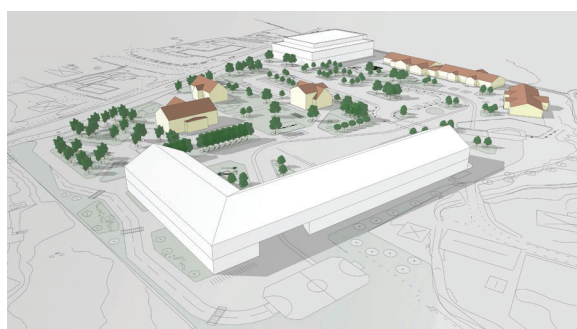
En ny större huvudbyggnad som rymmer huvudentré med samlad administration, elevhälsa, kök, matsal och servicelokaler planeras enligt förvaltningen Service förläggas i den nordöstra delen av planområdet. Byggnaden ska även inrymma slöjd och årkurs F-3 samt en hubb för årskurs 4-6. De yngre eleverna får nära till skolgården som gränsar till skogen. Detaljplanen medger en flexibel byggrätt i avseende på möjlig placering av byggnader inom planområdet. Huvudsakligen kommer de tillkommande byggnaderna att byggas i två upp till tre våningar. Skolan tillåts vara upp till tre våningar hög för att frigöra mer yta till skolgård. Med hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden föreslås tillkommande bebyggelse, undantaget idrottshallen, utformas med sadeltak. Idrottshallen placeras i planområdets sydvästra del, fristående från övriga skolbyggnader för att skolgården inte ska upplevas som instängd samt för att möjliggöra insyn och rörelsestråk. Genom att placera idrottshallen samt parkering i detta läge ökar orienterbarheten för besökare till idrottshallen att hitta till platsen samt minskar bilkörandet längre in på skolfastigheten.



Vy av tänkt skola ovanifrån. Nya byggnader illustreras med vita huskroppar, befintlig bebyggelse är färglagd.



Vy av tänkt skola från Mariedalsvägen

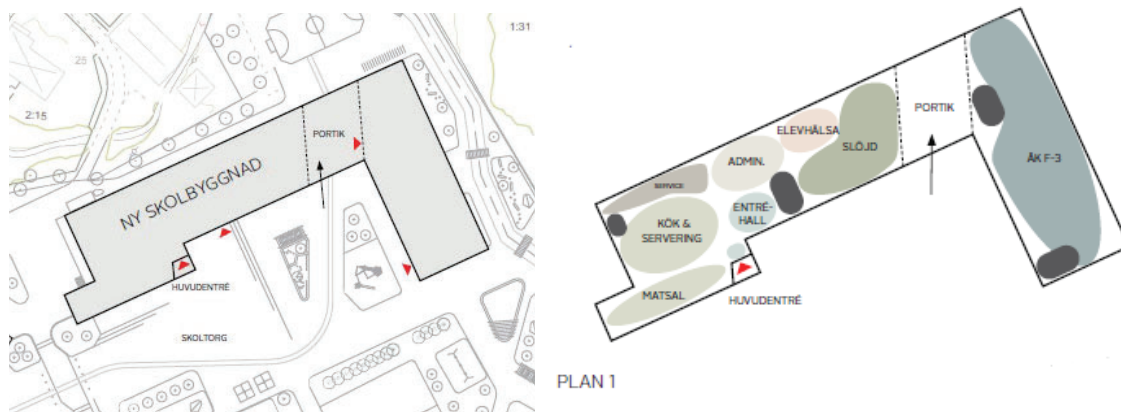


Vy av tänkt skola sett från norr, i förgrunden syns den nya skolbyggnaden

Med Idrottshallens placering i nära anslutning till Mariedalsvägen möjliggörs en kvalitativ utveckling av detta stråk. Målet är att genom god gestaltning öka den upplevda tryggheten i det offentliga rummet.

Detaljplanen möjliggör en förbättring och utveckling av mötesplatser, till exempel genom att idrottshallen kommer att utgöra en given målpunkt i Onsala. Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen medföra positiva effekter för området och generera en trevligare och tryggare närmiljö som nyttjas under en större del av dygnet än vad som sker idag.

Enligt förvaltningen Service planeras huvudbyggnaden bli en L-formad tvåvåningsbyggnad med träfasad och sadeltak belagt med tegel. Den vinklade byggnadsvolymen bildar fond bakom de äldre skolhusen och hjälper till att skapa gårdsrum av olika karaktär.



Matsalsbyggnaden med huvudentré i ett plan bildar tillsammans med skoltorget navet på skolan och dess centrala placering fungerar även väl vid såväl evenemang kring idrottshallen som vid uthyrning. Nybyggnaden anpassar sig till omgivande marknivåer. I Plan 1 tas nivåskillnaden upp med en invändig trappa i anslutning till den centralt belägna hissen. De mer publika funktionerna får därmed en något generösare rumshöjd. En öppning/portik i markplan stärker sambanden mellan skolgårdsrummen på båda sidor av den nya skolbyggnaden. Genomsikten skapar trygghet samt bjuder in till lek och lärande utomhus vid berget/skogen och fotbollsplanen. Huvudentrén tydliggörs både från den gamla huvudentrén till skolan (grindstolparna mot Mariedalsvägen) och från idrottshall och busshållplats.

Kvartersmark

Skola och besöksanläggningar

Skolbyggnaderna föreslås utformas på ett sådant sätt att de kan nyttjas av andra under de tider då det inte bedrivs undervisning i skolan. Tanken är att föreningar ska kunna nyttja exempelvis idrottshall, specialsalar och samlingsrum för olika ändamål för att gynna idrott och kulturliv samt skapa mötesplatser för alla olika grupper i samhället.

Enligt Kungsbackas ”Anvisningar för dagvatten” (2022-06-01) ska fördröjning/utjämning av dagvatten ske på kvartersmark om den hårdgjorda ytan inom fastigheten är större än 1000 m². Det innebär att fördröjning av dagvatten behöver ske inom skolans fastighet. Denna skulle med fördel kunna integreras i skolgården i form av en multifunktionell yta.

Skolbyggnaderna ska placeras så att det inte skapas instängda områden och höjdsättning av marken ska ske så att skyfallsvatten leds bort från byggnaderna.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns ett område för tekniska anläggningar. Inom området har Ellevio en befintlig anläggning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

SKOLA - S

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en skola samt idrottshall för att tillgodose behovet av utbildningsplatser inom orten.

Tekniska anläggningar - E

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utrymme för tekniska anläggningar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta tillåtna byggnadsyta (BYA)

Högsta tillåtna BYA är 8 500 kvadratmeter för att säkerställa yta för skolans och idrottshallens behov idag samt med möjlig framtida utbyggnad.

Höjd på byggnadsverk -h₁

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd på byggnaderna. Högsta tillåtna nockhöjd är satt till 16 meter för att möjliggöra 3 våningar.

Största takvinkel – o₁

Bestämmelsen reglerar största takvinkel till 27°

Begränsning av markens nyttjande – prickad mark

Marken får inte förses med byggnad. Syftet med regleringen är att byggnader inte ska placeras på ett sådant sätt att det påverkar sikt på gång- och cykelväg samt Mariedalsvägen.

Prickmarken i planområdets norra och västra delar syftar till att säkerställa ett avstånd från Knapabäcken samt dike, Bäck nr 1-2.

Prickmarken i den norra delen av planområdet ”bollplanen” syftar till att ytan ska hållas öppen för att möjliggöra utelek och bollplan.

Upphävande av strandskydd - a

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet. Syftet med upphävandet är att utvecklingen av skolan inte ska hindras. Planområdet är sedan 1850-talet taget i anspråk med syfte att bedriva skola, strandskyddets syften har därmed spelat ut sin roll.

Marreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar - u₁

Bestämmelsen u “markreservat för allmännyttiga ledningar” syftar till att säkerställa tillräcklig yta för att kunna anlägga och sköta befintliga och tillkommande allmännyttiga ledningar.

Varsamhetsbestämmelse - k1

Skolbyggnad A



Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens utvändiga originalkaraktär vad gäller utformning och materialval ska underhållas med utgångspunkt i dess ursprungliga karaktär. Vid utvändiga underhållsåtgärder skall utförande beträffande utseende, material och kvalitet väljas, om möjligt, i överrensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är tidstypisk för byggnadens karaktär. Fasadpanelen ska vid behov i första hand lagas och skarvas, i andra hand bytas mot ny, likvärdig panel med profil lika den äldre, befintliga och målas i röd kulör. Sadeltaket ska läggas med rött lertegel likt befintligt takmaterial. Vid behov av fönsterbyte ska nya fönster utformas lika de äldre, befintliga fönsterna som förlaga, av trä. Andra eventuella åtgärder ska anpassas väl till byggnadens stil, form och volym och gå i samklang med byggnadens ursprungliga utformning. Kommunantikvarien eller annan antikvarisk kompetens bör konsulteras vid renovering.

Varsamhetsbestämmelse - k2

Skolbyggnad B



Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval ska underhållas med utgångspunkt i dess ursprungliga karaktär. Vid utvändiga underhållsåtgärder skall utförande beträffande utseende, material och kvalitet väljas, om möjligt, i överrensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är tidstypisk för byggnadens karaktär. Fasadpanelen ska vid behov i första hand lagas och skarvas, i andra hand bytas mot ny, likvärdig panel med profil lika den äldre, befintliga och målas i ljus kulör. Sadeltaket ska läggas med rött lertegel likt befintligt takmaterial. Vid behov av fönsterbyte ska nya fönster utformas med de äldre befintliga fönsterna som förlaga, av trä. Andra eventuella åtgärder ska anpassas väl till byggnadens stil, form och volym och gå i samklang med byggnadens ursprungliga utformning. Även invändigt finns interiörer som dörrar, paneler och lister som ska bevaras så långt som det är möjligt. Kommunantikvarien eller annan antikvarisk kompetens bör konsulteras vid renovering.

Byggnad får inte rivas - r₁

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden inte rivs. Byggnaden bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och får därmed inte rivas.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor**Markägoförhållanden**

Fastigheten inom planområdet är Iserås 19:1 och ägs av Kungsbacka kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ansvar för allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Närmast belägen allmän platsmark finns nordöst om intilliggande villaområdet. Allmän platsmarken som angränsar till aktuell detaljplan består av ett mindre skogsparti.

Ansvar för vatten och avlopp

Detaljplanen är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Detaljplanen är däremot belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, det är därmed de enskilda fastighetsägarna som ansvarar för hantering av dagvatten. Förvaltningen för Service ansvarar därmed för hantering av dagvatten inom skolfastigheten Iserås 19:1.

Dikningsföretag

Iseråsskolan släpper idag ut dagvatten via Knapabäcken innan vattnet når ut till havet. Det finns två dikningsföretag som förvaltar Knapabäcken mellan Iseråsskolan och havet. Dikningsföretaget närmast Iseråsskolan heter *Bäcken nr 1-2* och dikningsföretaget längre bort heter *Knappegårdsbäckens nedre avdelnings dikningsföretag*.

Iseråsskolan är belägen inom fastigheten Iserås 19:1 som bildades år 1986 genom avstyckning och sammanläggning. Iserås 19:1 härstammar bland annat från fastigheterna Iserås 9:1 (idag avregistrerad) och Lindfjäll 2:3. Iserås 9:1 och Lindfjäll 2:3 var några av de fastigheter som blev delägare i dikningsföretaget Bäcken nr 1-2 när dikningsföretaget bildades.

Skolfastigheten Iserås 19:1 härstammar därmed från fastigheter som har eller hade del i dikningsföretaget. Iserås 19:1 bedöms ha övertagit Iserås 9:1s rätt att släppa ut vatten.

Kungsbacka kommun har andelstal i Knappegårdsbäckens nedre avdelnings dikningsföretag och har därmed rätt att fortsätta släppa ut dagvatten till dikningsföretaget.

Efter fördröjning av dagvatten inom planområdet kommer behovet av att släppa ut dagvatten till Bäcken nr 1-2 vara samma som idag, förutsättningarna för Knapabäcken förändras därmed inte av ny detaljplan.

Exploateringsavtal

Det kommer inte att tecknas ett exploateringsavtal för detaljplanen eftersom kommunen är markägare och ingen allmän platsmark kommer att byggas ut till följd av detaljplanen.

Tidplan

Detaljplanen innehåller endast kvartersmark och fastighetsägaren styr tidplanen själv för utbyggnad. Bedömd byggstart är beräknad ske under år 2024 under förutsättning att detaljplanen får laga kraft i enlighet med detaljplanens tidplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbestämning av osäkra fastighetsgränser har genomförts inför planarbetet för att kunna genomföra detaljplanen. I övrigt är det inga lantmäteriatgärder som anses nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätt kan komma att bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området.

Om det skulle uppstå behov att nyttja en anläggning gemensamt för flera fastigheter är det möjligt att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning, genom en anläggningsförrättning

hos Lantmäteriet. I dagsläget finns inga kända behov som skulle föranleda att bilda en gemensamhetsanläggning inom planområdet.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis Lantmäteriet.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Iserås 19:1 belastas av ett antal avtalsservitut (för kraftledning och transformatorstation) till förmån för fastigheter som ägs av Ellevio AB. I plankartan har det lagts in u-områden och E-område, servituten bedöms därmed inte påverkas av detaljplanen.

I en lantmäteriförrättning från år 1940 (aktnummer 13-ONS-1200) beslutas att fastigheterna Lindfjäll 2:3 och 2:5 har rätt att ta väg över Iserås 19:1 (dåvarande Iserås 4:5). Fastigheterna har därmed fortsatt rätt att, för den markanvändning och ändamål som fastigheterna hade vid servitutets bildande, ta sig igenom planområdet även efter ny detaljplan. Vad gäller Lindfjäll 2:15 som också är belägen norr om planområdet har kommunen inte kunnat hitta någon rättighet att ta väg över Iserås 19:1. Det råder därmed osäkerhet om det finns någon skriftlig utfartsrättighet för Lindfjäll 2:15 som belastar Iserås 19:1. Lindfjäll 2:15 bedöms ändå kunna fortsätta ta sig genom planområdet likt Lindfjäll 2:3 och 2:5.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätter

I detaljplanen finns reserverat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA, tele/fiber- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas inom u-området.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Två ledningsrätter, aktnummer 1384-94/29.1 (vattenledning) och 1384-94/29.2 (starkström), är belägna inom del av Iserås 19:1, men är belägna utanför planområdet och påverkas därmed inte av detaljplanen. Den del av Iserås 19:1 där ledningsrätterna är belägna var tidigare outredd mark men utreddes och registrerades i registerkartan av Lantmäteriet år 2022. Ledningsrätterna verkar dock inte ha registrerats så att de belastar Iserås 19:1 i fastighetsregistret.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En befintlig återvinningsstation finns idag inom planområdet. Återvinningen föreslås att få en ny lokalisering inom Iserås 4:110 som ligger cirka 250 meter från nuvarande placering.

Inom planområdet finns ett flertal byggnader som kommer att rivas. Förvaltningen för Service ansvarar för att byggnaderna rivs.

Gång- och cykelväg

En befintlig gång- och cykelväg längst med Mariedalsvägen finns i anslutning till planområdet. Gång och cykelbanan ligger utanför planområdet och genomförandet av aktuell detaljplan påverkar inte den.

Parkering

All parkering för den nya skolans behov ska anordnas av förvaltningen för service inom kvartersmark.

Utbyggnad vatten och spillvatten

Fastigheten inom planområdet försörjs idag med kommunalt dricksvatten och bortledning av spillvatten. Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt dricksvatten och spillvatten (V + S). I samband med ombyggnationen av skolan behöver förvaltningen för Service åtgärda de felkopplingar som förvaltningen för Teknik identifierat vid inventering av skolfastighetens dag- och spillvattennät. Det gäller framför allt dagvattenledningar (stuprör och brunnar) som är felaktigt kopplade på spillvattennätet. Närmaste brandvattenpost ligger i Mariedalsvägen, ca 20 meter från planområdet i anslutning till hållplatsläget Iserås skola. Kapaciteten för brandvatten behöver inte utökas. Inför byggnation ska exploatören kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Dagvatten

Iserås 19:1 ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det är därmed de enskilda fastighetsägarna som ansvarar för hantering av dagvatten.

Kommunen genom förvaltningen för service är skyldig att ordna erforderlig fördröjning och rening av dagvatten från skolbyggnad, skolgård och parkeringsanläggningar. Fördröjning och rening ska anordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till Knapabäcken.

Anläggningar utanför planområdet

Den befintliga återvinningsstation som finns inom planområdet kommer att omlokaliseras till fastigheten Iserås 4:110 som ligger cirka 250 meter söder om nuvarande placering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunstyrelsen (KS) är beställare av den nya skolan. Service utför byggnationen på KS uppdrag. Projektet finansieras genom medel som finns med i kommunens Lokalplan och som beviljats av KS efter investeringsprövning. Kommunen genom förvaltningen för Service (Lokalplanen) står för samtliga kostnader som uppkommer vid planens genomförande såväl

inom som utanför planområdet. Service (Lokalplanen) bekostar till exempel uppförande av skolbyggnad med tillhörande gård, infartsväg, parkeringsanläggningar, diken och andra dagvattenanläggningar inom kvartersmark samt eventuella bullerskärmar. Service får även kostnader för bygglov, lantmäteriförrättning, eventuella anslutningsavgifter till el-, tele/bredband med mera och kostnader för eventuell ledningsflytt. Service får kostnader för drift och underhåll av samtliga byggnader, vägar och andra anläggningar inom kvartersmarken, enligt ovan.

Drift vatten och avlopp

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar däremot inte för dagvattenanläggningar eftersom planområdet inte ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Planekonomisk bedömning

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att detaljplanen är positiv ur allmän synpunkt då den säkerställer befintlig byggnation och bidrar till att det blir fler skolplatser inom Iserås. Nedan tabell redogör för konsekvenser som detaljplanen innebär för olika fastigheter eller rättigheter.

Fastighet/part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
Kommunen, förvaltningen för Service	Planavgift
Kommunen, förvaltningen för Service	Utbyggnad och underhåll av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark.
Kommunen, förvaltningen för Service	Rivning av befintliga anläggningar
Kommunen, VA-kollektivet	Drift och underhåll av kommunala VA-ledningar
Exploatör/fastighetsägarna i planområdet	Eventuella anslutningsavgifter VA, el, bredband, fjärrvärme m m

Kulturvärden

Rivningsförbud

Två byggnader inom planområdet omfattas av rivningsförbud. Byggnaderna anses särskilt värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Rivningsförbudet innebär viss begränsning för fastighetsägaren att nyttja och bebygga fastigheten med nya byggnader. Planområdet bedöms vara tillräckligt stort för att en inskränkning av byggrätten i form av rivningsförbud inte kommer att påverka utvecklingen av skolfastigheten i enlighet med fastighetsägarens önskemål.

Aktuellt planområde är inte detaljplanelagt och byggnaderna omfattas därmed inte av rivningsförbud. Ersättningsanspråk på grund av att rivningsförbud införs är inte aktuellt då kommunen är fastighetsägare.

Om fastighetsägaren hade varit någon annan än kommunen hade det troligen inte gått att införa rivningsförbud utan att fastighetsägaren skulle ha rätt till ersättning för den ekonomiska skadan utifrån 14 kap. § 7 plan- och bygglagen (2010:900), PBL som anger att om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 § PBL, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Bevarandekrav

Bevarandebestämmelser införs för att säkerställa att fasader och detaljer bevaras. Förslaget till detaljplan ger ett starkare juridiskt skydd för den befintliga bebyggelsen än befintlig situation. En avvägning har gjorts mellan att kunna bevara utpekad bebyggelse och exteriöra karaktärsdrag genom att införa bevarandekrav i detaljplanen gentemot skolverksamhetens behov att utveckla ändamålsenliga lokaler och utemiljö. Ett införande av bevarandebestämmelser bedöms inte hindra utveckling av fastigheten nämnvärt.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken (1971:948)

Bäcken nr 1-2 omfattas av generellt biotopskydd (7 kap MB) men bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande enligt dagvattenutredning (Sweco, 2023-06-21). Biotopskyddet omfattar en begränsad del av Knapabäcken i nordväst.

Detaljplanens genomförande kräver upphävande av det generella strandskyddet (7 kap MB 13§).

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

Kommunen ansvarar för att söka och bekosta erforderliga tillstånd och dispens för framtagandet av detaljplanen.

Dispens/tillstånd	Ansvarig
Biotopskydd	Exploatör/Förvaltning för service
Strandskydd	Upphävs inom detaljplanen

Upplysningar

Ett genomförande av detaljplanen kräver bygglov, startbesked och slutbesked innan nybyggnation får tas i bruk. Exploatören ansvarar för att söka dessa hos kommunen.

Planeringsföresättningar

Kommunala

Detaljplan

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda planområdet. Öster om planområdet angränsar aktuell detaljplan till detaljplan O93 antagen år 1966. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked 2017-02-09 §67.

Byggnadsnämnden beslutade även att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för skoländamål inom 19:1 och genomföra samråd och granskning.

Ansökan omfattade fastigheten Iserås 19:1 och avsåg att möjliggöra om- och tillbyggnad av Iseråsskolan med tillhörande verksamhet.

Då planarbetet inte startade 2017 i samband med planbesked och uppdragsbeslut togs ärendet upp igen 2022 för att aktualisera tidigare uppdragsbeslut. Detta gjordes genom att byggnadsnämndens arbetsutskott 2022-08-11 §387 gav uppdraget att pröva lokalisering av skola inom den föreslagna platsen. De båda uppdragsbesluten från 2017 och 2022 är båda aktuella vilket innebär att beslut om samråd och granskning finns från 2017.

Översiktlig planering

Fastigheten ligger inom utvecklingsorten Onsalas yttre del för bebyggelse i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige år 2022. Detaljplanen följer översiktsplanen.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Den statliga vägen Mariedalsvägen intill planområdet är inte utpekade som riksintresse för kommunikation.

Försvarmaktens influensområde, MB kap 3:9

Riksintressen för totalförsvarets militära del kan i vissa fall redovisas öppet i översiktsplanen, i andra fall inte. Dels finns områden i form av övnings- och skjutfält och flygflottiljer som redovisas öppet, dels områden som av sekretesskäl inte kan redovisas öppet. De senare har oftast koppling till spanings-, kommunikations- och underrättelsesystem.

Planområdet ligger i den yttersta kanten av Försvarmaktens influensområde. Utvecklingen av fastigheten Iserås 19:1 bedöms inte påverka Försvarmaktens influensområde.

Högexploaterad kust, MB kap 4:4

Syftet med riksintresset är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv. Iseråsskolans verksamhet hindrar inte denna utveckling.

Avfallshantering

Inom planområdets sydvästra del finns en återvinningsstation, ÅVS. Placeringen av en ÅVS inom en skolfastighet bedöms inte vara lämplig och kommer att avvecklas från platsen. Förvaltningen för Teknik är informerad och alternativ lokalisering inom närområdet söks.

Totalförsvär

Kommunen berörs av ett riksintresse Sjöövningsområde samt Påverkansområde civil flygplats. Kommunen berörs också av ett riksintresse benämnt ”påverkansområde övrigt”.

Rörligt friluftsliv

Fastigheten ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Planområdet utgörs idag av en skola och är idag inte tillgängligt för friluftsliv.

Kustområdet i Kungsbacka kommun omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Området i sin helhet är enligt 4 kapitlet §2 miljöbalken av riksintresse och inom kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Högexploaterad kust

Planområdet ingår i det område som är utpekad som högexploaterad kust.

Kustområdet räknas till högexploaterade kust och syftet med att peka ut som riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

Skyddade vattendrag

Knapabäcken som planen avvattnas till är en så kallad vattenförekomst som klassificerats till måttlig ekologisk status och omfattas även av ett generellt strandskydd om 100 meter. Strandskyddet avses upphävas inom planområdet då fastigheten Iserås 19:1 i sin helhet är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

Natura 2000

Planområdet omfattas inte av Natura 2000.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet är i sin helhet exploaterat med byggnader, parkeringsplatser och utemiljöer för skolans verksamhet. Det är kommunens bedömning att platsen utifrån sitt läge och sin beskaffenhet är lämplig för skoländamål.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljökvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. I Onsala finns ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet och normerna är juridiskt bindande enligt Miljöbalken. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. Enligt miljökvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i de försurade eller övergödda vattendragen och i kustvattnet.

I dagvattenutredningen (Sweco, 2023-06-21) bedöms den ekologiska och kemiska statusen i Knapabäcken och dess recipient inte påverkas negativt av det renade dagvattnet från planområdet efter exploatering med nedsänkt växtbädd. Koncentrationen av ex. fosfor är högre i det renande vattnet än den naturliga halten i Knapabäcken. Exploateringen kommer att sänka koncentrationen av dagvattenföroreningar jämfört med befintlig situation och därför bedöms planerad exploatering inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att uppnå beslutade MKN för vatten om föreslagen dagvattenanläggning implementeras. Detaljplanens genomförande kommer möjliggöra för bättre hantering i form av fördröjning och rening före avledning till recipienten jämfört med nuläget. Recipientens förutsättningar att uppnå uppsatta miljökvalitetsmål förbättras således.

Buller

I bullerutredningen (Ramboll, 2023-05-03) bedöms riktvärdena för buller klaras inom merparten av skolans utemiljö. Skolans utbyggnad ger generellt en liten ökning av buller till omgivningen, ca 1 decibel vilket kan betraktas som försumbart.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av hårdgjorda ytor så som asfalterade ytor och samt bebyggelse. Enligt undersökning om betydande miljöpåverkan så finns det inte värden som påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Landskap och rekreation

Planområdet består av främst av hårdgjorda ytor i form av byggnader och skolgård och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden. Planförslaget har inte någon större påverkan på landskapsbilden. Planområdet gränsar i sydväst till åkermark.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Exempel på försörjande ekosystemtjänster är matproduktion, dricksvatten och produktion av material.

Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på reglerande ekosystemtjänster är rening av luft och vatten samt pollinering.

Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempel på kulturella ekosystemtjänster är kulturarv, hälsa och pedagogik och kognitiv utveckling.

Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. Exempel på stödjande ekosystemtjänster är biologisk mångfald, fotosyntes och jordbildning.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Inom planområdet finns idag i huvudsak stödjande ekosystemtjänster i form av Knapabäcken samt av diket, Bäckan nr 1-2. Dessa är belägna i anslutning till planområdet och erbjuder en stödjande ekosystemtjänst genom det biologiska värden som Knapabäcken och diket har för exempelvis groddjur, fåglar och andra vattenanknutna djur och växter. Diket bidrar också med reglerande ekosystemtjänst genom den vattenreglerande funktion diket har, genom upptag av dagvatten och vattenutjämning.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via diken till recipienten Knapabäcken. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning upprättats av Sweco (2023-06-21) Utredningen konstaterar att planförslaget inte innebär någon betydande ökning av hårdgjorda ytor även om en omlokalisering av byggnader sker. Med klimatförändringar förväntas de stora regnen öka och för att inte förvärra situationen i det mottagande vattendraget och dikningsföretaget Knapabäcken krävs fördröjning av dagvatten. För att uppnå Knapabäckens miljö kvalitetsnormer och följa Kungsbacka kommuns dagvattenplan krävs viss rening.

Marken inom planområdet har en lutning västerut, enligt topografisk analys i SCALGO live. Genom skolgården rinner ett delvis kulverterat dike i nordlig riktning som kan påverkas av den tänkta exploateringen. Längst med norra planområdets gräns rinner Knapabäcken förbi och utanför områdets västra del finns diket, Bäckan nr 1-2 där kraftig växtlighet återfanns. Dagvatten från området avvattnas idag via ledning utan rening eller fördröjning. Dagvattenutlopp är i direkt anslutning till Knapabäcken eller till ett biflöde till Knapabäcken.

Strandskydd

Merparten av planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken. Det strandskyddade området utgörs av Knapabäcken samt diket, Bäckan nr 1-2

som löper längst med fastighetens västra fastighetsgräns inom detaljplansområdet. Strandskyddet är 100 meter. De naturvärden som förekommer inom strandskyddat område utgörs av Knapabäcken i sig eftersom vattendrag alltid bidrar till ett områdes naturvärden genom att tillföra variation på platsen och erbjuda livsmiljö samt ledstruktur för vattenanknutna arter. I Knapabäcken finns rapporterade förekomster av den akut hotade fiskarten ål samt öring och bäcknejonöga

Hälsa och säkerhet

Buller

Inom planområdet är det relativt lite trafik, viss genomfartstrafik till bostäderna norr om planområdet sker. Vägbuller från närliggande Mariedalsvägen i söder bedöms som låga och påverkan på detaljplanen bedöms som försumbar.

En bullerutredning har tagits fram av Ramboll (2023-05-03). Planområdet påverkas i mindre utsträckning av trafikbuller från Mariedalsvägen. Utredningen visar att vägens dragning inom skolfastigheten är den avgörande faktorn för hur bullerutsatt skolgården blir. Samtliga utredda alternativ till utformning av skolgård och vägdragning visar att riktvärdena för trafikbuller klaras inom merparten av skolgårdsytan.

Skolans utbyggnad ger generellt en liten ökning av buller till omgivningen, ca 1 decibel för bostäder öster om skolan om det alternativ som bullrar mest genomförs, vilket i normala fall kan betraktas som försumbart. Vid jämförelse över alternativa tillfartsvägar inom skoltomten är befintlig vändslinga att föredra då den ger mindre bullerpåverkan på befintliga bostäder omedelbart öster om skoltomten. Alternativet med ny angöringsväg öster om skolbyggnader ger upphov till ljudnivåer vid bostäder öster om skoltomten som underskrider riktvärden för nybyggnad av väg. Påpekas bör dock att nivåerna beräknas öka i förhållande till alternativet med att använda befintlig körslinga till området. Bostäder utmed Mariedalsvägen kommer även dessa att få en ökning av ljudnivåerna i samband med en ökad trafikering till Iseråsskolan. Ökningen är dock mindre än en decibel och dessa bostäder bör provas mot riktvärden för befintliga bostäder. Sammantaget görs bedömningen att inget av de prövade alternativen kommer att ställa krav på genomförande av särskilda bullerskyddsåtgärder, vare sig inom skolans område eller vid närliggande bostäder.

Risk för olyckor

Risken för olyckor inom planområdet bedöms som låg. Viss genomfartstrafik kommer att ske över skolgården och består främst av leveranser till skolan men även av genomfartstrafik till två befintliga bostadshus som ligger norr om planområdet.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom ett riskområde för översvämning. Enligt dagvattenutredningen bör byggnader inte byggas i L-form för att undvika att skapa instängda områden och därmed risk för översvämning vid skyfall. Byggnader ska också placeras så de inte täcker ett tydligt avrinningsstråk.

Risk för erosion

Det finns en mindre pågående erosion i Knapabäcken och i befintligt dike, Bäck nr 1-2, som ansluter till Knapabäcken. Enligt kommunens kartdatabas ligger området inte inom ett riskområde för erosion.

Risk för ras och skred

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har idag goda möjligheter att ställa upp utryckningsfordon inom planområdet

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalrisk för radon. Enligt den geotekniska utredningen, konsult Sweco 2023-05-30, bedöms jorden vara normalradonmark. Mätningar har utförts i sex stycken undersökningspunkter inom planområdet

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga potentiell förorenade områden enligt Länsstyrelsens kartsnitt.

Geotekniska förhållanden

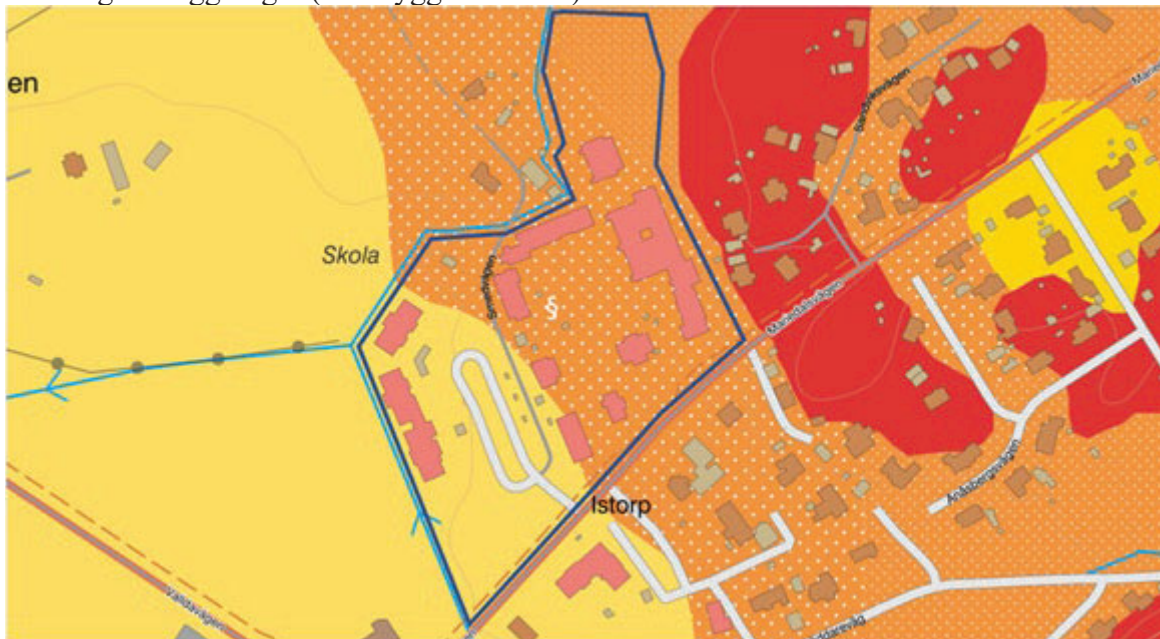
I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Sweco 2023-05-30).

Enligt den geotekniska utredningen bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering.

Öster om aktuellt område förekommer ett högre parti med berg i dagen.

I väster förekommer lera ner till ca 8 á 10 m djup som därunder följs av lerskiktad sand. Leran har torrskorpekaraktär inom den översta metern.

Centralt i området överlagras leran av svallsand. Fyllning förekommer inom ytor för befintliga anläggningar (överbyggnader mm).



Utdrag ur jordartskartan (www.squ.se). Gräns för aktuellt område anges med mörkblå linje. Färgbeteckningar: Lera: gult; Sand: orange; Berg: rött.

Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande med relativt små marklutningar inom områden med lera. Lokalt sämre stabilitet kan förväntas i branta bäckslänter. För planen anges en lastfrizon inom 5 m från vattendragen (Knapabäcken och Bäck nr 1-2).

Leran som förekommer under torrskorpan bedöms vara sättningsbenägen och det rekommenderas att höjning av mark minimeras inom ytor där sättningar behöver begränsas. I annat fall kan åtgärder behövas vilket kan vara användande av lätta fyllnadsmaterial (exempelvis lättklinker).

Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet rekommenderas att utföras med pålning. Byggnader med två våningar eller mer förutsätts behöva pålgrundläggas. Detta beror på placering och laster. Grundförhållandena är bättre mot öster och möjligen går det inom vissa ytor plattgrundlägga byggnader, vid behov med lastkompensationsåtgärder.

Lättare konstruktioner (enplansbyggnader) bedöms kunna plattgrundläggas på likvärdigt sätt som befintliga byggnader vid behov med kompensationsåtgärder (avlastning under hus med exempelvis cellplast). I samband med detaljprojektering för exploatering av området måste de geotekniska förutsättningarna utredas mer noggrant.

Hydrologiska förhållanden

Dagvattenutredningen utförd av Sweco (2023-06-21) redogör för de hydrologiska förhållandena. Höjdnivåerna inom utredningsområdet ligger mellan +7,5 och +15,5. Lutningen i området är från nordöst till sydväst inom området. Ett delvis kulverterat dike återfinns i mitt i planområdet med streckning från söder till norr. Enligt SCALGO Live sker dagvattenavrinning i huvudsak i nordvästlig riktning, för att sedan ansluta till dikningsföretaget i väst och Knapabäcken i norr. Knapabäcken mynnar ut i kustvattenförekomsten Öckerösund. Uppströmsliggande områden tillrinner planområdet. Intilliggande vägar avvattnas via vägdiken.

I tidigare geotekniska undersökningar i väst (arkivnummer 810) anges grundvattennivåer omkring 1,2 till 1,3 m under markytan. Mätning gjordes under januari 1990.

I tidigare geotekniska undersökningar i väst/sydväst anges grundvattennivåer omkring 0,5 till 1,5 m under markytan (arkivnummer 1411). Mätning gjordes under oktober 2007.

I tidigare geotekniska undersökningar i nordost anges grundvattennivåer omkring 0,5 meter under markytan (arkivnr 1872). Undersökning utfördes i mitten av januari 1969

Enligt utredningen bedöms jordlagren i området bestå av organiska ytjordskiktet som underlagras av rostfläckig torrskorpelera. Torrskorpan underlagras av lera.

Social hållbarhetsanalys

Mångfald

Planområdet består av en bebyggd fastighet med skolverksamhet och tillhörande utemiljö. Området är beläget i anslutning till åkermark samt till villaområden med äganderätt. Från skolfastigheten tvärs över Mariedalsvägen på den östra sidan finns en förskola och bostadsbebyggelse i form av villor. Upplåtelseformen av bostäder i närområdet är homogen och består främst av villor med äganderätt.

Vardagsliv

Området ligger kollektivtrafikhärligt med avgångar mot Kungsbacka stad vilket skapar en möjlighet för ett gott vardagsliv.

Planområdet i sig fungerar som både en skola och som en arbetsplats. De huvudsakliga målgrupperna är således elever och skolpersonal.

I anslutning till planområdets norra del finns ett mindre skogsområde. Tillgängligheten fram till skogsområdet är god och är en uppskattad plats för skolans elever. Inom skogsområdet är tillgängligheten låg med få svårtillgängliga stigar, nivåskillnader och uppväxt sly.

På östra sidan om Mariedalsvägen finns en detaljplan som medger verksamheter, handel, kontor och service. Området är i nuläget inte utbyggt. Den service som är utbyggd ligger vid Mariedalskrysset cirka 100 meter sydväst om aktuellt planområde och består av en drivmedelsstation, pizzeria och ett fåtal mindre verksamheter.

I "Onsala centrum" beläget cirka 2 km nordöst om planområdet. I "Onsala centrum" finns förskola och grundskola för årskurs 7-9. Det finns även vård- och omsorgsboende, matbutik, drivmedelsstation, pizzeria.

Trygghet

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse som består av tre mindre bostadsområden. Ett av bostadsområdena avskärmas av Mariedalsvägen. Planområdet utgörs av en skola med tillhörande skolgård. Idag går en mindre väg, Smedvägen, genom skolgården och nyttjas som tillfartsväg för två bostadshus norr om planområdet. Skolverksamheten bidrar till att det blir rörelse i området under dagtid. Kvällar och helger är området relativt oanvänt. Nuvarande idrottshall har i mindre utsträckning hyrts ut och till föreningar och privata sammankomster utanför skolverksamhetens ordinarie öppettider.

Nuvarande skolgård är uppdelad i två delar som separeras av Smedvägen, parkering och busshållplatser för skolskjuts. Den västra skolgården och dess byggnader har tidigare nyttjats som en förskola, skolgården är därför helt inhägnad. Den östra skolgården är avskärmd från Mariedalsvägen och Smedvägen med staket. Staket finns även längst med Knapabäcken samt längst med diket, Bäck nr 1-2, som finns i väster.

Mobilitet

Planområdet ligger intill Mariedalsvägen som är en statlig väg. Till området finns det goda möjligheter att åka kollektivt, cykla eller promenera. Busshållplats *Iserås skola* finns intill planområdet och en utbyggd gång- och cykelväg finns på den västra sidan av Mariedalsvägen. Gång- och cykelvägen tillhör huvudnätet av gång- och cykelvägar i kommunen.

Samvaro

Inom planområdet är befintlig skola en mötesplats där den främsta aktiviteten sker under dagtid på vardagar då skolan är verksam. Vid Mariedalskrysset finns några mindre verksamheter, tex gym, skönhetsalong, pizzeria och en drivmedelstation.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med skolbyggnader ifrån olika tidsepoker. Den äldsta byggnaden är uppförd år 1847. Skolan har byggts ut i omgångar. Det finns tre äldre skolbyggnader med kulturhistoriskt värde inom området. Mer om de äldre byggnadernas kulturhistoriska värden beskrivs i nästa stycke.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Kulturhistoria



Skolbyggnad A

Till Iseråsskolan hör tre äldre skolbyggnader. Den äldsta (A) byggnaden flyttades hit år 1847 efter att sockenstämman bestämt att ett skolhus måste ordnas i Onsala. År 1842 genomfördes en folkskolestandard i landet och det beslöts att det skulle finnas fasta skolor tillgängliga för alla. Detta var dock inte så lätt att genomföra i praktiken. År 1843 lämnades ett förslag in till sockenstämman i Onsala om att inrätta fasta skolor inom varje pastorat, men hindren var många; det saknades timmer för att bygga med och inte heller ved för bränsle och det var allmänt fattigt och eländigt, eftersom sjöfarten hade avstannat betydligt. År 1846 bestämdes det i sockenstämman att ordna ett skolhus i Onsala och det blev så att man köpte en byggnad från kapten Alexander Cullberg och en tomt på Iserås.



Skolbyggnad B

Undervisningen fungerade dock inte så bra i Onsala visade det sig. Det ledde bl a till att ytterligare en skolbyggnad i Iserås (B) uppfördes och stod klart år 1887. År 1926 byggdes den första gymnastiksalen vid skolan i Mariedal.



Skolbyggnad C

Den tredje äldre byggnaden (C) är en lärarbostad som uppfördes runt år 1946.

Samtliga äldre skolbyggnader är uppförda i trä med flera välbevarade detaljer. Den äldsta byggnaden (A) är troligen en timrad stuga i ett och ett halvt plan med en hög sockel av natursten som på senare tid putsats in. Sadeltak lagd med rött tvåkupigt lertegel. Den är klädd med locklistpanel som är lite blandad men den äldre locken har profil. På många ställen är panelen skarvad och lagad. Fasaden är rödmålad. Byggnaden har kopplade, utåtgående tvåluftsfönster med spröjs samt även mindre enluftsfönster med spröjs, alla av trä och vitmålade. Enkla betonggjutna trappor med smidesräcken. Huset har en mindre entréveranda från väster och en större tillbyggd entré med snedtäcka från öster. Byggnaden är B-klassad i den kulturhistoriska värderingen och har ett högt kulturhistoriskt värde som den allra första skolbyggnaden i Onsala.

Byggnad (B) är också B-klassad i den kulturhistoriska inventeringen. Det är en större byggnad i två och en halv våning med naturstenssockel och locklistpanel samt sadeltak lagt med rött lertegel. Byggnaden har delvis spröjsade T-postfönster, alltså fyraluftsfönster med spröjs, men även bredare sexlufts-fönster med spröjs samt vackra spröjsade tvålufts-fönster med spetsig överdel i de båda gavelröstena. På andra våningen längs husets långsidor finns små liggande spröjsade halvåningsfönster. Samtliga fönster verkar vara original eller åtminstone äldre. Huset är vackert utsmyckat med renässansinspirerade snickerier såsom tympanonöverstycken på fönster och entré på första våningen, enkla men fina hantverksmässigt utförda fönsteröverstycken och profilerade taktassar. Byggnaderna har en välbevarad karaktär och utgör tillsammans en viktig del i skolmiljöns historiska kontext och berättar om ortens tidiga samhällshistoria.

Byggnad C utgör också en viktig del i skolmiljöns årsring och historiska kontext såsom uppförd i mitten på 1940-talet som lärarbostad. Här har dock renoveringar och ombyggnader påverkats byggnadens karaktär i större omfattning och därför får den inga bevarandeföreskrifter i plan. Däremot ska underhåll och eventuella ombyggnader alltid ske med hänsyn till byggnadens ursprungliga arkitekturstil och karaktär.

Service

Kommersiell och kommunal service (taggas som service)

Inom planområdet finns en kommunal skola. På andra sidan om Mariedalsvägen från skolan sett finns en kommunal förskola. Inom planområdet finns idag en återvinningsstation som kommer att få en ny lokalisering cirka 250 meter söder om befintlig placering.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet angränsat till Mariedalsvägen, väg 946. Vägen är statlig väg och Trafikverket är väghållare. Mariedalsvägen utanför skolan är skyltad till 30 km/timmen och vägbredden är cirka 6 meter. En enskild väg, Smedvägen, korsar planområdet och är tillfartsvägen för bostadsbebyggelsen norr om skolan. Smedvägen har en vägbredd på 3 meter

Den senaste trafikmätningen för det aktuella vägnätet genomfördes av Trafikverket år 2014. För Mariedalsvägen uppmättes årsmedeldygnstrafik (ÅDT) till 2830 fordon/dygn.

I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram (Sigma Civil, 2023-03-31). Mätningar har gjorts under ett dygn som visar 2900 fordon/dygn på Mariedalsvägen. År 2045 beräknas trafiken uppgå till 3570 fordon/dygn. Trafikalstringen från skolan år 2014 beräknas till 590 fordon/dygn. Efter ombyggnad av skolan beräknas trafikalstringen uppgå till 1100 fordon/dygn, se tabell nedan. Planerat färdigställande av skolan är år 2025 och Trafikverkets trafiktillväxttal (Trafikverket, 2023) har använts för uppräknings till år 2045 (+ 20 år). Uppräkningen har gjorts med 1,08% per år fram till 2040 och därefter 0,51% per år då Kungsbacka tillhör Stor-Göteborg.

	Trafikflöde (ÅDT)	
	Nuläge	Efter ombyggnad
300 elever F-6 skola	590	
500 elever F-6 skola		980
Idrottshall		120
Summa	590	1100

Sammantaget beräknas 4080 bilar/dygn färdas på Mariedalsvägen i anslutning till planområdet år 2045 inklusive skolans tillkommande trafik och Trafikverkets uppräkningsstal.

Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg går längs med Mariedalsvägens nordvästra sida. Gång- och cykelvägen ligger utanför planområdet och ingår i kommunens huvudvägnät och bedöms ha god standard.

Parkering

Skolans parkeringsbehov ska anordnas av förvaltningen Service på kvartersmark inom den egna fastigheten. Skolans och idrottshallens behov av parkering sker genom parkeringsytorna inom planområdet. Parkeringsytorna inom planområdet nyttjas främst av skolans personal och för hämtning och lämning av elever till skolan samt för idrottshallens behov utanför skoltid. Cykelparkering anordnas på ett flertal platser inom skolgården. Vid beräkning av parkeringsbehov för skolan antas att cirka 67 % av personalen tar bilen till arbetet, enligt resvaneundersökningen från 2017. Med detta antagande behöver antalet parkeringsplatser uppgå till cirka 60 stycken.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Iserås består av busstrafik. Hållplatserna Iserås skola och Mariedal finns inom gångavstånd från planområdet. Turtätheten vid Mariedal är 15 minuter.

Söder om planområdet finns hållplatslägena Iserås skola där buss 730 avgår från, tillgänglighet från planområdet till hållplatserna bedöms som mycket god. Bussarna avgår till Kungsbacka station. Det saknas cykelparkering.

Cirka 200 meter sydväst om planområdet finns hållplatslägena Mariedal där buss 730,731 och 734. Bussarna avgår till Kungsbacka station. Hållplatslägena har ledstråk, anslutande gångbana och kontrastplattor närmast kantstenen. Det norra hållplatsläget är även anslutet till cykelvägnätet.

Ingen utökning av turtätheten planeras på grund av skolans utbyggnad.

Utöver kollektivtrafik finns även skolbussar som trafikerar och har sin angöring inom planområdet. Hållplatsläget inom skolan är dimensionerad för tre skolbussar på rad.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Skolan är ansluten till kommunalt dricksvatten och spillvatten. Befintliga ledningar har tillräcklig kapacitet för en utbyggnad av skolans verksamhet.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i Mariedalsvägen, ca 20 meter från planområdet i anslutning till hållplatsläget. Möjligheten till brandvatten finns. Normalt är trycknivån vid den befintliga brandposten mellan +57,8 och +60,6 med ett snitt på +59,3 meter över havet. I snitt går det åt 14,3 l/s i zonen.

Värme

En pelletspanna inom fastigheten försörjer skolan med värme. Planområdet är idag inte anslutet till fjärrvärmenätet.

El och tele

Inom planområdet finns ledningar under mark för el och tele/bredband (Skanova, Ellevio och Kungsbacka bredband)

Bredband

Anslutningspunkt för bredband söder om planområdet i Mariedalsvägen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns i Gottskär cirka 2,5 kilometer sydöst om planområdet

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan angöra skolan via väg inom kvartersmark. Inom skolans område finns det plats för miljörum. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2018).

Konsekvenser

Kulturmiljö

Planens påverkan bedöms som ringa. Planområdet innehåller idag kulturhistoriska värden i form av två byggnader. Viss påverkan sker på upplevelsen av befintlig bebyggelse som finns med i bebyggelseregistret, påverkan är ringa och bedöms ej som negativ då tillkommande byggnader är anpassad till omgivande områdets bebyggelse.

Natur

Markanvändning och markförhållanden

Detaljplanens genomförande påverkar befintliga diken inom och i anslutning till planområdet. De beräknade flödena till kringliggande vattendrag överstiger de i avtal angivna värdena. Genomförandet av detaljplanen kommer att fördröja och rena dagvattnet och kommer därmed förbättra dagens situation.

Landskapsbild

Detaljplanen påverkar landskapsbilden genom att tillåta högre byggnader än de som finns inom området idag. Förslaget bedöms ha liten påverkan på landskapsbilden. Skala, volym och placering har anpassats för att minimera påverkan på landskapsbilden.

Skyddade områden och arter

Detaljplanområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt miljöbalken 7 kap. 13§. I övrigt saknas områdesskydd inom detaljplanområdet enligt miljöbalkens regler.

Knapabäcken omfattas av så kallade miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken kapitel 5 som inte får överskridas. Knapabäcken omfattas även delvis av ett dikesföretag som angränsar till detaljplanområdet. Dikesföretaget omfattas av juridiska bestämmelser och styr bland annat hur stora vattenvolymer som får släppas till vattendraget.

I Svenska Elfiskeregistret (SERS) finns en elfiskepunkt i Knapabäcken strax väster om Smedvägen. Från denna punkt har det rapporterats förekomst av ål (akut hotad, CR) samt öring och bäcknejonöga.

Naturvärden och biologisk mångfald

Detaljplanens genomförande förbättrar kvalitén på dagvattnet gentemot dagens situation eftersom dagvattnet kommer att renas innan inom fastigheten innan det släpps till Knapabäcken och diket, Bäck nr 1-2.

Naturvärdena i eller angränsning till detaljplanområdet är huvudsakligen koncentrerat till Knapabäcken. Det förekommer enstaka trädrader inom området som har en viss ålder och värde för den biologiska mångfalden som livsmiljö, skydd och födoresurs. Trädraderna omfattas inte av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 §.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i undersökningen (Kungsbacka kommun, 2023-11-02) samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd som genereras av Knapabäcken och diket, Bäck nr 1-2. Området som berörs av strandskydd inom detaljplanen är idag ianspråktaget och utgörs av skolbyggnader och skolgård. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet är att planområdet i sin helhet är ianspråktaget samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Strandskyddet upphävs inom detaljplanen

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen större ökning av hårdgjorda ytor, men en ändring i lokalisering av byggnader. Med klimatförändringar förväntas de stora regnen öka och för att inte förvärra situationen i det mottagande vattendraget och dikningsföretaget Knapabäcken krävs en fördröjning av dagvatten. Enligt skyfallsanalys bör byggnader inte byggas i L-form för att undvika att skapa instängda områden och därmed risk för översvämning vid skyfall. Byggnader ska också placeras så de inte täcker ett tydligt avrinningsstråk.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

För att uppnå Knapabäckens miljökvalitetsnormer och följa Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy krävs viss rening. Två anläggningar föreslås för att fylla ovan ställda krav. Den ena utgörs av en nedsänkt växtbädd som ska rena och fördröja vatten från den västra delen av planområdet där en ny infart med parkering ställer större krav på rening. Anläggningen föreslås placeras långt norrut i delavrinningsområdet för att möjliggöra tillrinning av dagvatten utan pumpning. Den andra anläggningen föreslås vara en 20 cm djup multifunktionell yta som vid torrväder kan användas som exempelvis fotbollsplan. Denna anläggning fördröjer men renar också vatten innan det släpps till Knapabäcken. Med föreslagna åtgärder anses föreslagen exploatering inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller negativ förändring på miljökvalitetsnormerna om reningsåtgärderna genomförs. Genomförs inte reningsåtgärder finns risk att miljön påverkas negativt.

Buller

Detaljplanen medför en liten ökad trafikmängd och det kommer inte påverka bullernivåerna nämnvärt. Möjligheten att följa miljökvalitetsnormen är god.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Beräkningar har gjorts för tre alternativa lösningar för skolbyggnaders placering och vägdragning. Samtliga tre alternativ för den planerade skolans utemiljö inom skolområdet visar att riktvärdena för trafikbuller klaras inom merparten av skolgården.

Bullerutredningen (Ramboll, 2023-05-03) visar att bullernivåerna är på en sådan nivå att riktlinjerna för skolans skolgård inte överskrids.

Skolans utbyggnad genererar en liten ökning av omgivningsbuller, cirka 1 decibel, för de befintliga bostadsområdena.

Sammantaget görs bedömningen att inget av de prövade alternativen kommer att ställa krav på genomförande av särskilda bullerskyddsåtgärder, vare sig inom skolans område eller vid närliggande bostäder.

Översvämning

Planförslaget innebär ingen större ökning av hårdgjorda ytor. Med klimatförändringar förväntas de stora regnen öka och för att inte förvärpa situationen i det mottagande vattendraget och dikningsföretaget Knapabäcken krävs en fördröjning av dagvatten.

Byggnaderna ska placeras och utformas så att inga instängda ytor uppstår samt för att tillgodose att säker avledning av skyfall kan ske och att dagvatten kan avrinna till föreslagna dagvattenanläggningar. Enligt skyfallsanalys (Sweco, 2023-06-21) bör byggnader inte byggas i L-form för att undvika att skapa instängda områden och därmed risk för översvämning vid skyfall. Byggnader ska också placeras så de inte täcker ett tydligt avrinningsstråk.

Erosion

Det finns en mindre pågående erosion i Knapabäcken och i befintligt dike, Bäck nr 1-2 som ansluter till Knapabäcken. Dagvattnet leds idag via ledningar genom planområdet med utlopp i Knapabäcken och diket, Bäck nr 1-2. Genomförandet av detaljplanen innebär inte en ökning av dagvatten eftersom andelen hårdgjorda ytor endast ökas marginellt. Dagvatten föreslås ledas till reningsanläggning genom ytlig avrinning vilket i sig kan ha en fördröjande effekt. Kommunen bedömer att risken att erosionen skulle ta fart på grund av detaljplanens genomförande som mycket liten. Vid utformning av nya dagvattenutlopp till Knapabäcken eller diket, Bäck nr 1-2 ska dessa erosionssäkras.

Skred

Detaljplanens intentioner är genomförbara med hänsyn till säkerheten mot skred förutsatt att rekommendationerna i den geotekniska utredningen följs. Detaljplanen reglerar även var ny bebyggelse får uppföras vilket medverkar till att riks för skred undviks.

Ras

Det föreligger inte någon risk för bergras och blocknedfall som kan påverka området för detaljplanen, inga åtgärder krävs under rådande förhållanden.

Sociala konsekvenser**Mångfald**

Detaljplanen har ingen påverkan på ökad mångfald. Elever och vårdnadshavare som väljer att placera sina barn på Iseråsskolan bor sannolikt i eller kring skolans upptagningsområde. Inom upptagningsområdet bor merparten i småhus eller bostäder med äganderätt.

Vardagsliv

Genom att fler barn och vårdnadshavare inom skolans upptagningsområde förväntas välja Iseråsskolan kan fler barn ta sig självständigt till skolan vilket underlättar vardagslivet för familjer eftersom föräldrar i större utsträckning inte behöver köra sina barn till skolan.

Trygghet

Detaljplanen innebär att fler människor rör sig i området båda dagtid och kvällstid vilket kan påverka den upplevda tryggheten positivt. Den påverkas av byggnadernas utformning, möjlighet till insyn och möjligheten att röra sig till och från skolgården. Det är viktigt att dessa frågor bevakas under bygglovs- och projekteringsprocesserna.

Det är positivt för tryggheten att detaljplanen möjliggör samnyttjande av skolans lokaler. Det medför att fler människor kan röra sig i området även på kvällar och helger. Möjligheten till samnyttjande av lokaler påverkar även mångfalden, vardagslivet och samvaron positivt.

När det gäller mobilitet är trafiksäkra och trygga övergångsställen över Mariedalsvägen avgörande. Dessa ingår inte i detaljplanen men ett genomförande av dessa måste drivas av kommunen tillsammans med Trafikverket.

Tryggheten i området bedöms kunna bli bättre. En konkret åtgärd är att säkerställa att skolans entréer vetter mot gatan för att bidra till rörelse och ögon på gatan.

Mobilitet

Planområdet ligger intill Mariedalsvägen. Till området finns möjligheter att åka kollektivt, cykla eller promenera eftersom det finns två hållplatser intill planområdet och utbyggd gång- och cykelväg på Mariedalsvägens västra sida. Utbyggd gång- och cykelväg finns även längst med Valldavägen/Gathesväg längst med den norra sidan. Detaljplanen har en begränsad påverkan på ökad mobilitet.

Samvaro

Genom att skolans lokaler och idrottshallen kan nyttjas även efter skoltid så ökar möjligheten till samvaro i de nya lokaler som detaljplanen medger.

Barn

Det finns skäl att tro att en större andel barn och vårdnadshavare än idag väljer Iseråsskolan när utbildningslokaler och vistelseytor renoveras och blir mer ändamålsenliga. Läget är strategiskt för skolverksamhet då det finns goda kopplingar från kringliggande bostadsområden till skolan och ett nät av gång- och cykelbanor som eleverna kan använda utan att behöva vistas bland biltrafik. Planområdet har tillräckligt med friyta för mängden elever den avser. Barns önskemål och säkerhet bör vara utgångspunkten vid utformning av

skolgård och mötesplatser. Ett fungerande vardagsliv ur ett barnperspektiv handlar bl.a. om trygga skolvägar men också lekfulla och inbjudande miljöer och möjligheter till att barnen själva ska kunna ta området i anspråk.

Jämlikhet

Tillit och social sammanhållning ökar genom att en ny idrottshall byggs och som ska vara tillgänglig för fler än enbart till skolans verksamhet. Genom ökad närvaro av människor under fler timmar under dygnet ökar den upplevda tryggheten.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Inom planområdet finns byggnader av kulturhistoriskt intresse vilka kommer att skyddas i detaljplanen genom att bestämmelser om varsamhet samt rivningsförbud införs.

Avfallshantering

Inom planområdet finns en återvinningsstation. Återvinningen föreslås att få en ny lokalisering inom Iserås 4:110 som ligger cirka 250 meter från nuvarande placering.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom men i ytterkanten av Försvarens influensområde. Planområdet är redan ianspråktaget på ett sätt så att ett genomförande av detaljplanen och utveckling av fastigheten inte bedöms påverka Försvarens intresse.

Rörligt friluftsliv

Området utgörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Kommunen bedömer att området idag inte är tillgängligt för det rörliga friluftslivet då planområdet är i anspråktaget som skola. Riksintresset bedöms därför inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Högexploaterad kust

Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust, 4 kap. miljöbalken. Området ingår dock i tätbebyggt område och marken är sedan tidigare ianspråktagen. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.

Skyddade vattendrag

Ett upphävande av strandskyddet kan det aktuella fallet ha en positiv effekt genom att fördröjning och rening av dagvatten kommer att ske, vilket inte är fallet i nuläget.

Natura 2000

Närmaste Natura 2000 område är Onsalafjorden som ligger drygt 2 km öster om planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000-området eftersom planområdet redan är ianspråktaget och kommer behålla samma användning som tidigare.

Trafik

Motortrafik

Enligt den trafikanalys (Sigma Civil, 2023-03-31) som tagits fram i samband med planarbetet är slutsatsen att vägnätet klarar av det prognosticerade trafikflödet för år 2050 med den aktuella utformningen. Kapaciteten och framkomligheten i korsningen Valldavägen/Mariedalsvägen/Gathes väg bedöms som tillfredställande med nuvarande korsningsutformning även efter den tillkommande trafiken från utbyggd skola.



Kartbild från år 1963 med Smedvägens dragning från Mariedalsvägen genom planområdet och anslutning i norr till Lunnavägen. Planområdet inom röd markering.

Smedvägen som går genom planområdet är en enskild väg.

Fastigheterna Lindfjäll 2:3 och 2:5 norr om planområdet använder Smedvägen som tillfartsväg, dessa fastigheter har enligt en lantmäteriförrättning rätt att ta väg över Iserås 19:1 för den markanvändning som gällde vid servitutets bildande.

Fastigheterna har därmed fortsatt rätt att, för den markanvändning och ändamål som fastigheterna hade vid servitutets bildande, ta sig igenom planområdet även efter detaljplanen fått laga kraft.

Detaljplanen och genomförandet av detaljplanen förändrar inte det rättsliga förhållandet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg inom planområdet. Utanför planområdet finns idag ett övergångsställe över Mariedalsvägen, Trafikverket är väghållare.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas blir konsekvensen att skolverksamheten inte kan utvecklas, vilket försvårar kommunens möjligheter att bedriva en ändamålsenlig skola. Nollalternativet för planområdet innebär troligen en fortsatt inriktning mot skolverksamhet och parkering på

platsen. Området kommer troligen endast att vara bebyggd med byggnader i dagens omfattning vad gäller volym och placering. Möjlighet till att bevilja nya bygglov inom fastigheten blir begränsad.

Två utpekade byggnaderna med kulturhistoriska värden säkerställs inte genom skydds- och varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud. Avsaknaden av detaljplan kan leda till att dessa värden går förlorade genom att byggnaderna rivs eller förvanskas på annat sätt.