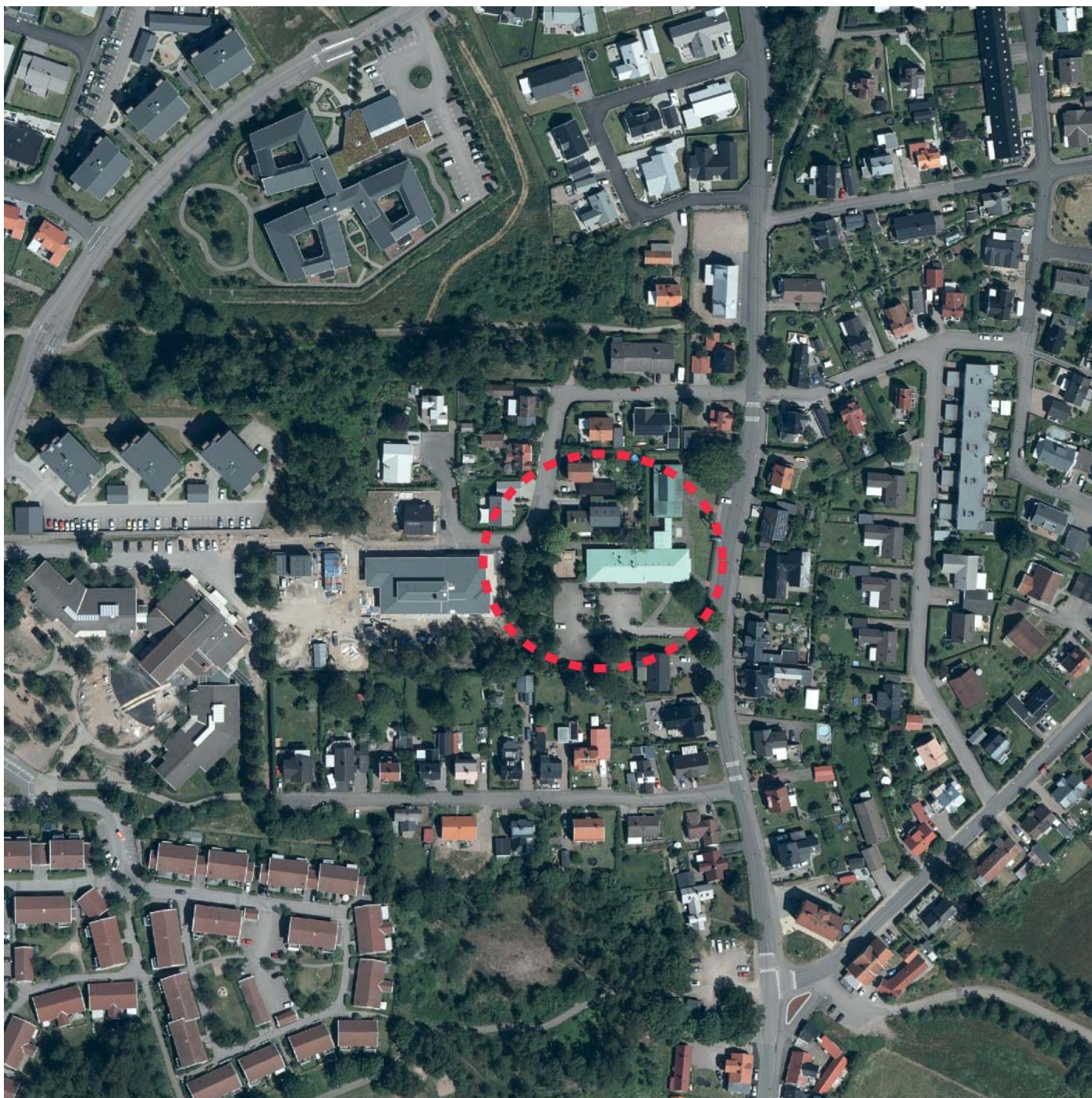


PLANBESKRIVNING

Tillhörande Ändring av detaljplan för SOFIEBERG, skola med fritidshem och daghem, Halmstad

MAGISTERN 15



KÄRLEKEN, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2020/5

Standardförfarande, KS 2019/00603

Antagen av kommunstyrelsen 2020-11-03

Laga kraft 2020-12-01

INLEDNING

PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag 2010:900 i nu gällande lydelse. Eftersom föreslagen åtgärd ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen görs den som en ”ändring av detaljplan”.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning och plankarta med tillägg till planbestämmelser. Plankartan redovisas med utformning efter genomförda ändringar. Handlingarna ska läsas tillsammans med planhandlingar tillhörande detaljplan 1380K-P840, laga kraft 1993-05-18.

1. Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P840.
2. Ursprunglig detaljplan med ändring.
3. Ursprunglig planbeskrivning med ändring.
4. Samrådsredogörelse.
5. Granskningsutlåtande.

Underliggande detaljplan 1380K-P840:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Särskilt utlåtande efter samråd vid revidering
- Samtliga i planbeskrivningen nämnda handlingar finns tillgängliga på ”plan- och bygglovskontoret” (Samhällsbyggnadskontoret).

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom del av 1380K-P840 på fastigheten Magistern 15. Tillkommande byggrätt ska möjliggöra en sammanhängande byggnation på fastigheten.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Halmstads församling inkom 2019-04-26 med begäran om planbesked för att kunna bygga en 2-avdelnings förskola på fastigheten Magistern 15, centralt belägen i stadsdelen Kärleken. Åtgärden strider mot gällande detaljplan vad avser största tillåtna byggnadsyta samt mark som inte får bebyggas. För fastigheten gäller ett servitutsavtal med intilliggande fastighet Magistern 1, väster om Magistern 15 (Magistern 1 är den härskande fastigheten) gällande ett område på cirka 265m². Området utgör en remsa om 5 meter på fastigheten Magistern 15 (den tjänande fastigheten) längs fastighetsgränsen till Magistern 1. Syftet är att säkra plats för bullerdämpande skyddsåtgärder samt lek för Sofiebergsskolan, Magistern 1. Området är markerat prickat, ”marken får inte bebyggas”.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Området som berörs av planändring består av fastigheten Magistern 15 som ligger intill Göteborgsvägen

i stadsdelen Kärleken. Fastighetens storlek är 5807m².

Markägoförhållanden
Marken är privatägd.



Orienteringskarta, rött inringat område markerar läget för Magistern 15 inom området Kärleken, Halmstad.

MILJÖBEDÖMNING

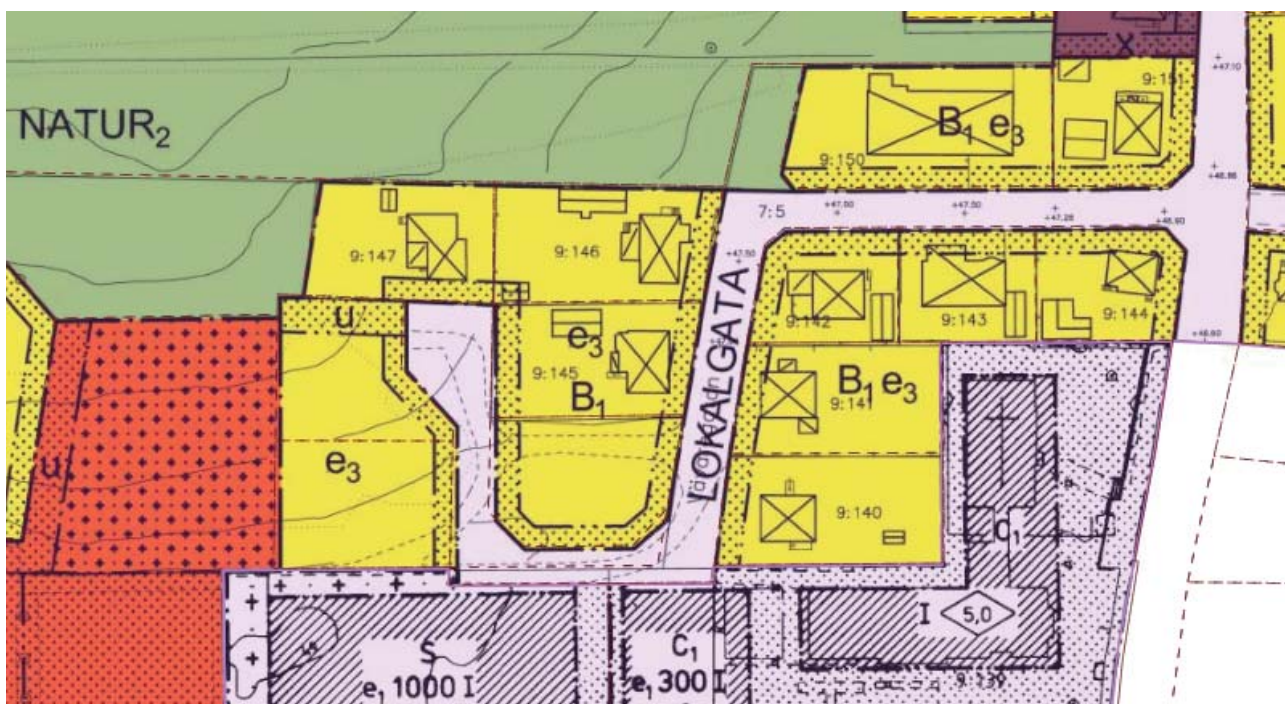
Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. De miljömål som direkt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Ställningstagande

Föreslagen ändring av planen är av ringa omfattning och anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.



Del av detaljplan 1380K-P1031 (färgat) och del av 1380K-P840.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun som beaktats. Projektet motsvarar intensionerna i Lokalförsörjningsstrategi 2019-2028 och sorteras under "Pågående dialog med fristående fsk (förskola) inför 2019-20".

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Magistern 15 omges i norr och söder av bostadsbebyggelse. Öster om fastigheten går Göteborgsvägen och väster om fastigheten har en ny skolbyggnad uppförts. Cirka 150 meter norr om fastigheten finns ett grönstråk som kopplar till ett större grönområde nordväst om området.

RIKSINTRESSE

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret då det ligger inom påverkansområde för civil flygplats och väderradar.

BEBYGGELSE

Fastigheten är idag bebyggd med kyrka och församlingshem. Den västra byggrätten har hittills inte utnyttjats.

GATOR OCH TRAFIK

Fastigheten magistern 15 gränsar till Göteborgsvägen i öster och Vävaregatan (lokalgata på bild ovan) i norr. Den senare är en återvändsgata med vändplan.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSE

Utnyttjandegrad och begränsning av markens bebyggande

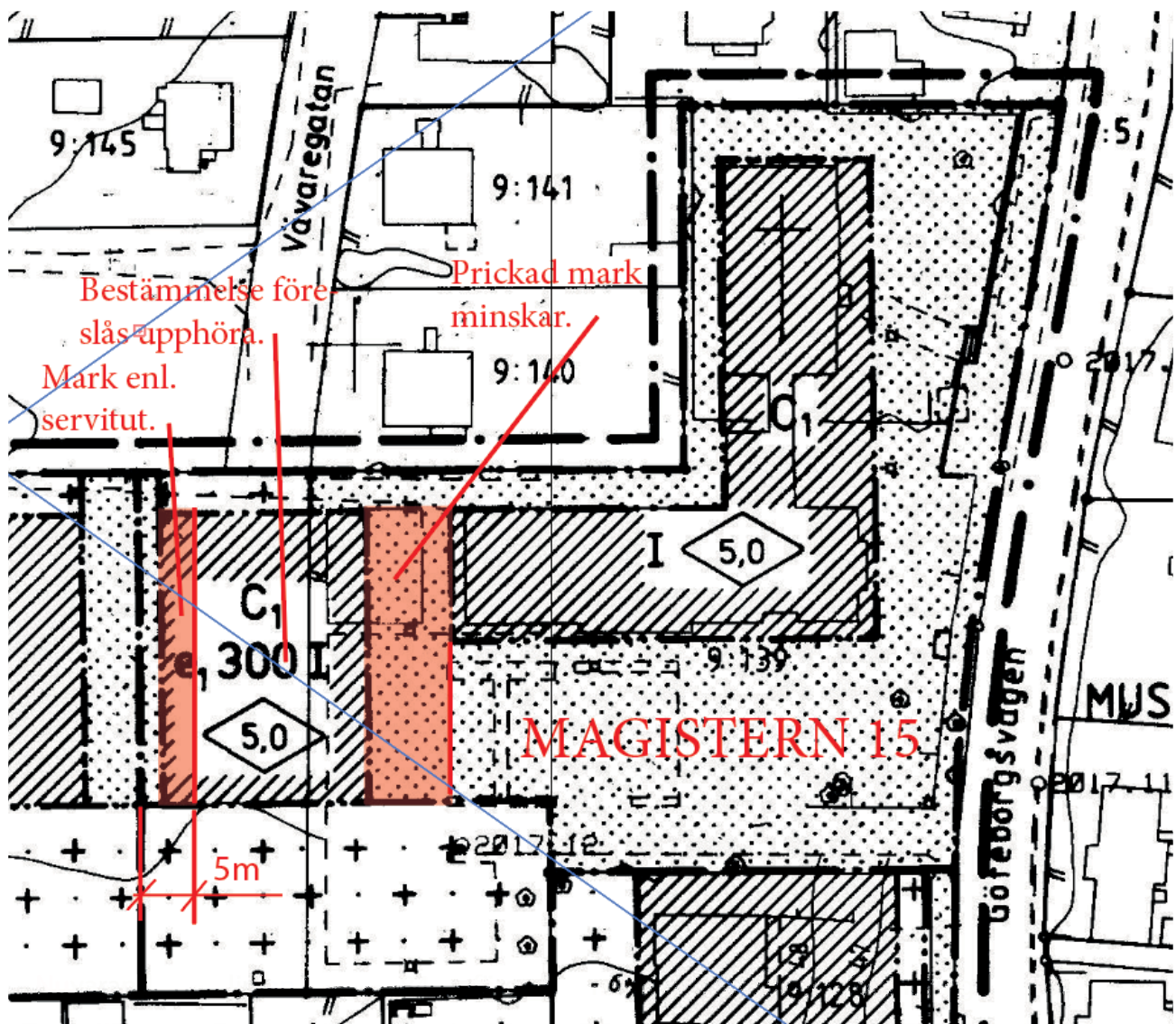
Utifrån platsens karaktär och intilliggande miljö bedöms området tåla en utökad byggrätt med föreslagen tillkommande hårdgjord yta.

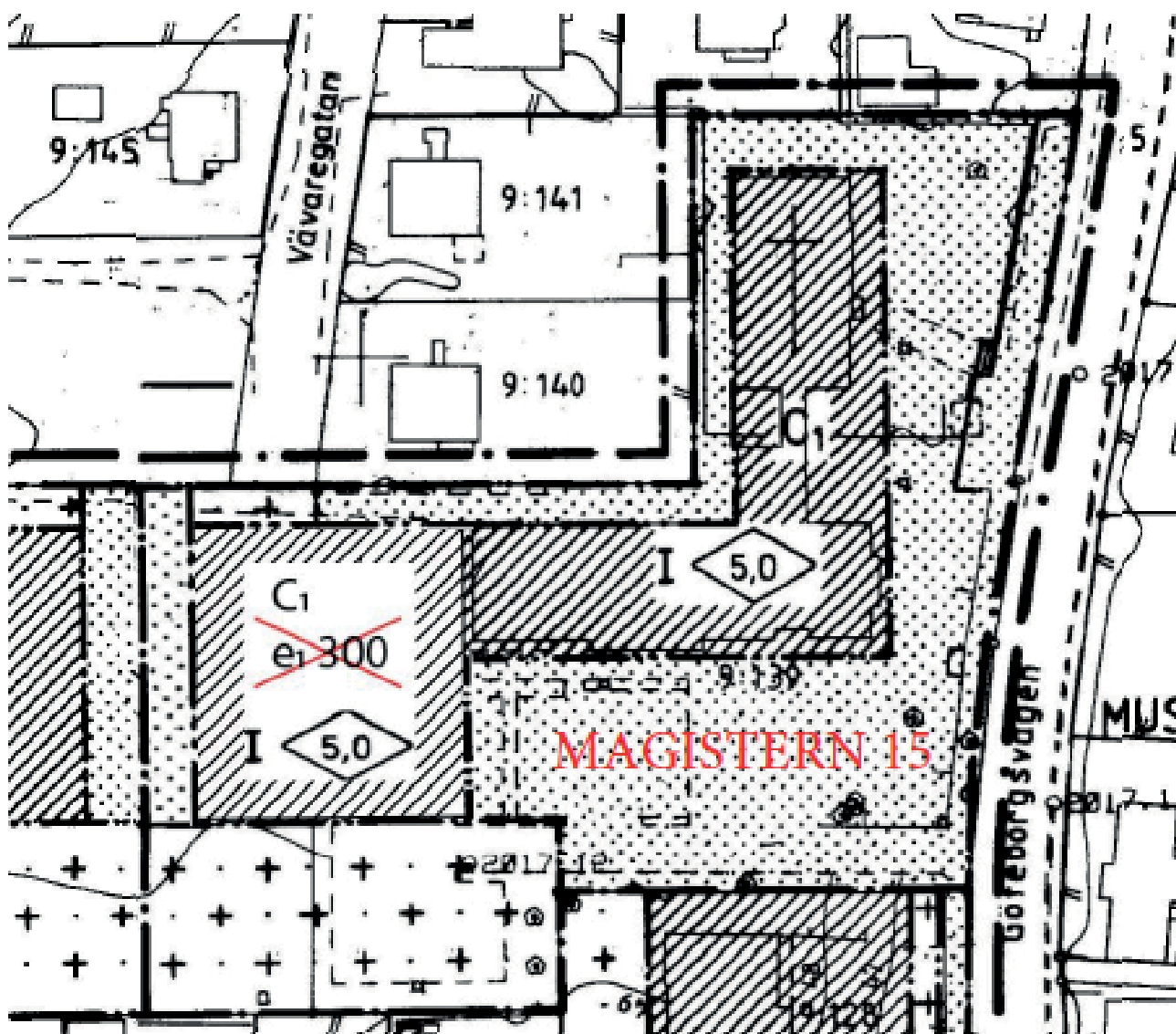
Ändrade bestämmelser

Bestämmelsen e1 300 för fastigheten Magistern 15 tas bort.

Prickad mark på Magistern 15 väster om ökad byggrätt, gränsande till fastigheten Magistern 1, är 5 meter bred motsvarande servitutsavtal 2018-12-03. Nuvarande byggrätt för denna del i gällande plan är 300m² och ytan är ca. (670-70m² enligt servitutsavtal) 600m².

Planbestämmelse gällande prickad mark uppdateras enligt Allmänna råd PBL till lydelsen: "Marken får inte förses med byggnad". Detta innebär att marken får tillföras tex. ett plank.





Förslaget. Utsnitt ur "Ändring av detaljplan", 1380K-P840. Föreslagen ny byggbar yta är ca 870m² och byggrätten obegränsad.

KONSEKVENSER

I "Strategisk plan 2019-2023, beslutad av kommunfullmäktige den 25 april 2019" står bland annat följande att läsa om "Visionen Halmstad": "... Halmstads kommun kommer att ha 150 000 invånare år 2050." Särskilt antalet skolbarn kommer att öka rejält..." Ett fokusområde är "En bra start i livet." "Den inkluderande kommunen innebär bland annat, " Om invånarna känner en tillhörighet till vår kommun, till ett föreningsliv, till skola, till arbete eller till något annat sammanhang som upplevs meningsfullt – då stärks också känslan av inkludering."

Föreslagen åtgärd bedöms gynna "ett meningsfullt sammanhang" enligt Strategisk plan.

Genom en relativt enkel planändring kan byggrätten ökas och fler angelägna förskoleplatser tillskapas. Fastigheten kan därmed utnyttjas effektivare. Ändringen påverkar inte möjligheten för bullerdämpande skyddsåtgärder samt lek för Sofiebergsskolan. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljbestämmelser och tillåter Magistern 15 att bygga till exempel en förskola.

Dagvatten kan behöva fördröjas på fastigheten om ytterligare ytor på fastigheten hårdgörs.

Beträffande friyta för lek och utevistelse kan följande citeras ur PBL 8 kap. 9§: ”... ,ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

Citerat ur Boverkets allmänna råd BFS (2015:1): Vid placering och anordnande av friyta på en bebyggd tomt bör det allmänna rådet till 8 kap. 9 § andra stycket tillämpas i skälig utsträckning....

Den kryssade ytan på fastigheten söder om den utökade byggrätten är ca. 890m². Ytan är sammanhängande och därmed effektiv samt motsvarar ca. 30m² för vardera 15 barn i 2 avdelningar. Friytan för utelek bedöms som ”tillräckligt stor” respektive ”skälig” för detta innerstadsläge. Ytterligare yta bör kunna tillkomma då tex. hela byggrätten inte förväntas utnyttjas. En förskolebyggnad med två avdelningar uppskattas till ca. 580m² byggnadsarea. Dispositionen av fastighetens totala fria yta bedöms i bygglovsskedet.

Parkeringsbehovet för bil och förskola är enligt ”parkeringsnorm för Halmstads kommun”, (KF 2016-12-13), 8st per 1000m² BTA (zon 2). P-platser för angöring tillkommer. Behovet är enligt normen 6 p-platser och uppskattningsvis 2 p-platser för angöring. P-platserna kan samnyttjas då förskoleverksamheten sker dagtid och övrig verksamhet huvudsakligen på kvällstid. Utanför entrén till församlingshemmet finns 10 p-platser och vid Göteborgsvägen 16. Dessa p-platser täcker kyrkans nuvarande behov.

Parkeringsbehovet för cykel och förskola är enligt parkeringsnormen 10 st per 1000 m² BTA. Behovet är 7 p-platser för cykel. Ett tillkommande behov av cykel p-platser för församlingshem och kyrka bedöms kunna rymmas samlat framför entrén till församlingshemmet. Yta för cykelparkering finns även utmed Göteborgsvägen.

Byggnadshöjden påverkas inte av föreslagen ändring och områdets läge inom Halmstad centralort medför att kommunen inte bedömer att ändringen av detaljplanen på ett negativt sätt kommer påverka riksintresset.

GATOR OCH TRAFIK

Trafik, parkering och angöring liksom tillgänglighet för räddningstjänsten löses på kvartersmark. Inlastning/sophantering löses via Vävaregatan alternativt Göteborgsvägen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet till friyta, avvägd mängd sol, ljusinsläpp till fastigheten osv regleras i bygglovet.

GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Därför görs ändringar i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplan 1380K-P840, laga kraft 1993-05-18, gäller fast med ändrad utnyttjandegrad och yta för prickmark för Magistern 15.

Laholmsbuktens VA AB kan inte erbjuda grövre eller fler dagvattensserviser till fastigheten.

Tidplan

Tid	Planprocess
1:a kvartalet 2020	Samråd
2:e kvartalet 2020	Granskning
3:e kvartalet 2020	Antagande
	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplan är 5 år från och med det datum ändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart de ändrade planbestämmelserna.

Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Ändringen omfattar ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Servitut

Nuvarande servitut som belastar Magistern 15 efter en tidigare fastighetsreglering, avser att iordningsställa och vidmakthålla bullerdämpande skyddsåtgärder samt lekyta för Sofiebergsskolan.

Medverkande tjänsteman. Michaela Häggqvist, exploateringsingenjör

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic

Planchef

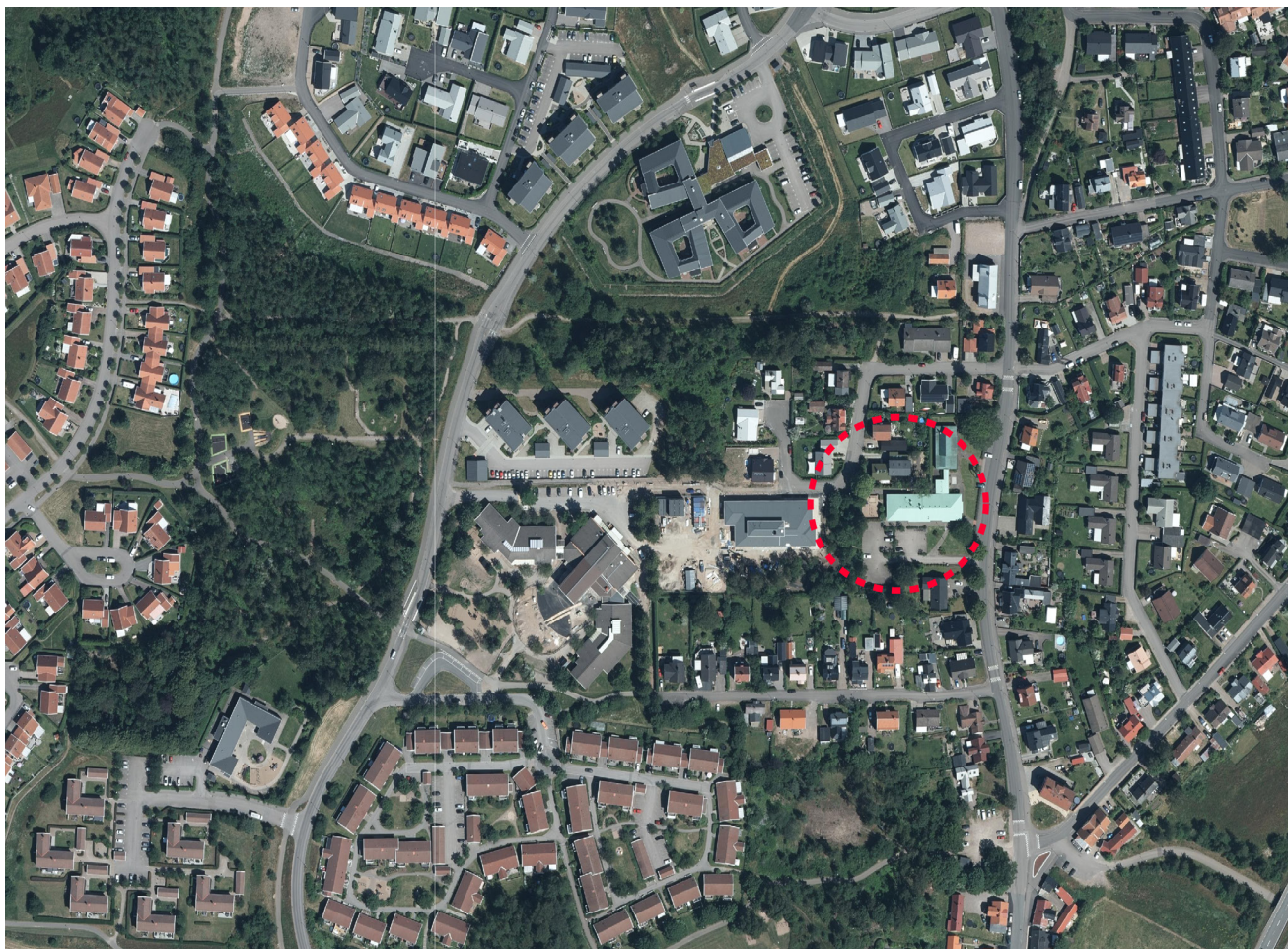
Mikael Östman

Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande Ändring av gällande detaljplan för SOFIEBERG ,
skola med fritidshem och daghem, Halmstad.

MAGISTERN 15



KÄRLEKEN, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2020/5

Standardförfarande, KS 2019/00603
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-10-20

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL). Eftersom föreslagen åtgärd ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen görs den som en ”ändring av detaljplan”.

Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan återopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-04-28 genomförts under tiden 30 april - 28 maj 2020.

Yttranden har inkommit från berörda 13 remissinstanser och följande har inkommit med synpunkter på planförslaget:

Barn- och ungdomsnämnden- ingen erinran.

Byggnadsnämnden

Fastighetsnämnden- ingen erinran.

HEM

Kommunala lantmäterimyndigheten- ingen erinran.

LBVA AB

Länsstyrelsen

Miljönämnden

Räddningsnämnden- ingen erinran.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2020-04-24, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Fem sakägare har inkommit med synpunkter på planförslaget.

Yttranden som inkommit berör i huvudsak.

-Disposition av fastighetens markyta.

-Trafiksituationen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planerad förskola uppförs i privat regi och på privat mark. Den ska därför inte prövas enligt Halmstad kommuns policy för byggnation av förskolor utan enligt allmänna lagar.

Planbeskrivningen kompletteras enligt ”Kommentarer”. En planbestämmelse gällande prickad mark uppdateras enligt Allmänna råd PBL. Bestämmelsen gäller prickad mark.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Granskningsyttrande över ändring av detaljplan för Magistern 15, Halmstads kommun.

Ärendet.

Området ligger intill Göteborgsvägen i stadsdelen Kärleken. Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom fastigheten.

Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande den 13 mars 2020 (dnr 402-1258-20).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett upphävande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

-Har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖNÄMNDEN

Yttrande – granskning för detaljplan gällande Magistern 15 (KS 2019/00603)

Beslut

Miljönämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Detaljplanen måste visa att den yta som föreslås för utevistelse är tillgänglig för förskolan i relation till andra behov på fastigheten, till exempel genom att det samlade parkeringsbehovet beskrivs för de verksamheter som bedrivs vid kyrkan och församlingshemmet, inklusive förskolan.
2. Byggrätten ska begränsas till det som behov som finns för att etablera en förskola med högst två avdelningar.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har översänt förslaget om ändring av detaljplan för Magistern 15 för yttrande.

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten för att möjliggöra en sammanhängande byggnation på fastigheten. Halmstads församling har ansökt om planbesked för att kunna bygga en förskola med två avdelningar. Idag bedrivs förskoleverksamhet i en avdelning. Den byggnation som planeras strider mot gällande detaljplan både vad avser byggnationens storlek och möjlig placering.

Bygg- och miljöförvaltningens bedömning

Vid samrådet lämnade miljönämnden följande yttrande:

Miljönämnden anser att det måste klargöras att tillräcklig plats finns för de byggnationer och de utomhusytor som behövs för den förskoleverksamhet som planeras innan ändringen av detaljplanen genomförs.

Efter samrådet har planbeskrivningen kompletterats med ett resonemang om uteytans storlek. Det anges där att ytan på fastigheten söder om den utökade byggrätten är cirka 890 kvadratmeter. Ytan är sammanhängande och därmed effektiv samt motsvarar cirka 30 kvadratmeter för vardera 15 barn i 2 avdelningar. Friytan för utelek bedöms som "tillräckligt stor" respektive "skälig" för detta innerstadsläge. Ytterligare yta bör kunna tillkomma då till exempel hela byggrätten inte förväntas utnyttjas. En förskolebyggnad med två avdelningar uppskattas till cirka 580 kvadratmeter byggnadsarea.

Bygg- och miljöförvaltningen gör följande bedömning.

Den del av fastigheten som används och kan användas för förskoleverksamheten bedöms vara förhållandevis liten. Detaljplanen måste säkerställa att en tillräckligt stor och ändamålsenlig friyta som är lämplig för lek och utevistelse kan anordnas vid verksamheten. För att visa att detta är säkerställt behöver detaljplanen visa att den yta som föreslås är tillgänglig för förskolan i relation till andra behov på fastigheten och byggrätten behöver begränsas ytterligare.

Den yta som enligt planbeskrivningen ska användas som friyta för förskolan är idag parkering. Det behöver klargöras att de kvarvarande parkeringsplatserna är tillräckliga för de parkeringsbehov som finns för de verksamheter som bedrivs vid kyrkan och församlingshemmet, inklusive förskolan.

Den byggrätt som följer av förslaget medger att en större förskola än två avdelningar kan byggas. Med hänsyn till de begränsade möjligheterna som finns för att anordna friyta för lek och utevistelse måste byggrätten begränsas till det som behövs för att etablera en förskola med högst två avdelningar (cirka 30-35 barn). Om byggrätten begränsas ytterligare frigörs även en något större yta för lek och utevistelse.

Kommentar till punkt 1.

Parkeringsbehovet för bil och förskola är enligt "parkeringsnorm för Halmstads kommun", (KF 2016-12-13), 8st per 1000m2 BTA (zon 2). P-platser för angöring tillkommer. Behovet är enligt normen 6 p-platser och uppskattningsvis 2 p-platser för angöring. P-platserna kan samnyttjas då förskoleverksamheten sker dagtid och övrig verksamhet huvudsakligen på kvällstid. Utanför entrén till församlingshemmet finns 10 p-platser och vid Göteborgsgvägen 16. Dessa p-platser täcker kyrkans nuvarande behov.

Parkeringsbehovet för cykel och förskola är enligt parkeringsnormen 10 st per 1000 m² BTA. Behovet är 7 p-platser för cykel. Ett tillkommande behov av cykel p-platser för församlingshem och kyrka bedöms kunna rymmas samlat framför entrén till församlingshemmet. Yta för cykelparkering finns även utmed Göteborgsvägen.

Kommentar till punkt 2.

Att begränsa användningen av föreslagen mark C1 med en utnyttjandegrad vore till nackdel för bestämmelsens möjliggörande beträffande "Kyrka och församlingsverksamhet". Att tillräcklig friyta för lek förverkligas vid byggnation av en förskola säkerställs i bygglovsskedet.

BYGGNADSNÄMNDEN

Granskningsremiss detaljplan MAGISTERN 15
(beslut om vidaredelegation)

Beslut.

1. Byggnadsnämnden beslutar att granskningsyttrande till kommunstyrelsen i ärende KS 2019/ 00603 delegeras till förvaltningschef för vidare delegation till förvaltningen att yttra sig inom granskningstiden. Samordning ska ske mellan miljö och bygg.

Ärendet.

Ändring av detaljplan för Magistern 15, utökad bygg rätt för förskola i privat regi (Svenska kyrkan, Kärlekens kyrka) är utskickad på granskningsremiss till berörda nämnder. Byggnadsnämnden yttrade sig i samrådsskedet. Ändringar är gjorda i granskningsförslaget men ytterligare förtydliganden bedöms behövas för att genomförandet av ändringen ska kunna ske utan hinder.

Då byggnadsnämndens uppdaterade delegationsordning inte medger att remiss till kommunstyrelsen i granskningsskedet kan beslutas på delegation av förvaltningen föreslår bygg- och miljöförvaltningen att aktuellt beslut delegeras till förvaltningen att yttra sig inom angiven granskningstid. Samordning ska ske mellan miljö och bygg.

Ärendets beredning.

Ärendet har beretts på bygg- och miljöförvaltningens ärendeberedning 2020-05-13 och byggnadsnämndens presidieberedning 2020-05-18.

Förslag till beslut.

1. Byggnadsnämnden beslutar att granskningsyttrande till kommunstyrelsen i ärende KS 2019/ 00603 delegeras till förvaltningschef för vidare delegation till förvaltningen att yttra sig inom granskningstiden. Samordning ska ske mellan miljö och bygg.

Beslutsgång.

Byggnadsnämnden beslutar enligt föreliggande förslag.

Yttrande

Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärende KS 2019/ 00603 i enlighet med följande

delegationsbeslut:

Byggnadsnämnden anser att den förändring som föreslås nu tydliggjorts i granskningshandlingarna. Byggnadsnämnden har dock fortsatt några påpekanden.

Det finns ett servitut längst i väster på fastigheten Magistern 15. Syftet här är att säkra plats för bullerdämpande skyddsåtgärder samt lek för Sofiebergsskolan på Magistern 1. Området markeras prickat, "marken får inte bebyggas" i den ändrade planen. Byggnadsnämnden vill uppmärksamma om att denna bestämmelse "marken får inte bebyggas" innebär att byggnadsverk inte får uppföras, dvs plank får inte uppföras inom den prickade marken.

Boverkets allmänna råd BFS 2015:1 anger att – "Vid placering och anordnande av friyta på en bebyggd tomt bör det allmänna rådet till 8 kap. 9 § andra stycket tillämpas i skäligen utsträckning. Vid skälighetsbedömningen bör särskilt beaktas förutsättningarna för ändamålsenlig verksamhet på friytan."

Av vikt är att lämplighetsbedömningen av förslaget utgår från de förutsättningar som ändringen av detaljplanen medger, bl a vad gäller relationen byggrätt/ friyta. Om ytan inom vilken byggnation tillåts uppgår till 870 m² är det detta som ska tas som utgångspunkt i lämplighetsbedömningen – inte en siffra som fastighetsägaren angivit i ansökan. I annat fall behöver det tydliggöras att hela ytan inte kommer kunna bebyggas. Vid skälighetsbedömningen av storleken på friytan så bör enligt BFS 2015:1 särskilt beaktas förutsättningarna för ändamålsenlig verksamhet på friytan. Storleken är inte allt utan innehåll och kvalitet spelar stor roll för ytans ändamålsenlighet.

Av vikt är också att se till att övriga funktioner som tar mark i anspråk och som behövs för skolverksamhet, för församlingshem och kyrka får plats inom fastigheten när skolans friyta är tryggad. De funktioner som idag ligger inom planerad friyta behöver nytt utrymme när förskolan byggs till. Här finns bl a annat en parkering. Tydliggör i detaljplanens beskrivning att denna fråga är utredd och att utrymme finns om detta krävs.

I förslaget ökar den byggbara ytan från 300 m² idag till 870 m². För att kyrkan ska kunna bedriva en ändamålsenlig skolverksamhet på fastigheten bedömer byggnadsnämnden att en begränsning av byggrätten kan vara lämplig för att tydliggöra att hela den yta som nu gjorts möjlig för byggnation inte kommer kunna bebyggas.

Kommentar.

Se kommentar till miljönämnden beträffande "begränsning av byggrätten".

Friytan för lek kantas av fullvuxna träd. Dessa bidrar till ytans ändamålsenlighet och kvalitet.

Servitutsbelastningen för Magistern 15 gäller liksom tidigare. Formuleringen "marken får inte bebyggas" återfinns som bestämmelse i plan 1380K-P840 som vann laga kraft 1993. Bestämmelsen var enligt "äldre plan- och bygglagen" ÄPBL inte definierad. Avsikten med förslagets tillkommande prickade mark är att tillåta bullerdämpande skyddsåtgärder samt lek enligt servitut. Bullerdämpande skyddsåtgärder kan vara ett plank. En tolkning enligt nutida PBL skulle motsvara "marken får inte förses med byggnad". Planbestämmelsen ändras till denna lydelse.

BARN- OCH UNGDOMSFÖRVALTNINGEN

-Har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

FASTIGHETSKONTORET

-Har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

HEM, HALMSTADS ENERGI- OCH MILJÖ AB

Refererande till handlingen över ovannämnda ärende meddelas att Halmstads Energi och Miljö

AB har följande synpunkter:

Transportväg skall vara anpassad för lastbilar. Backning får ej förekomma, vändzon skall finnas för lastbil om det inte är genomfart.

Hem ser helst att avfallshanteringen hanteras från Göteborgsvägen då Vävaregatan är ett sämre alternativ.

Kommentar.

Planförslaget omöjliggör inte något av alternativen. Detta gäller sopbil och även leveranser. En bedömning av trafiksituationen i området är utförd i samband med upprättandet av detaljplanerna 1380K-P840 och 1380K-P1031.

LBVA, LAHOLMSBUKTENS VA

Ärende LBVA 2020/00125

Laholmsbuktens VA ABs förslag till beslut.

Laholmsbuktens VA AB, har inget att erinra gällande rubricerad ändring av detaljplan.

Sammanfattning av ärendet.

Halmstads församling har inkommit med en begäran om planbesked för att kunna bygga en 2-avdelnings förskola på fastigheten.

Laholmsbuktens VA AB:s ställning om att det inte är möjligt att erbjuda grövre eller fler dagvattenserviser till fastigheten och att dagvatten kan behöva fördröjas på fastigheten om ytterligare ytor hårdgörs, har tagits i beaktande.

Kommentar.

Det bedöms att dagvatten kan fördröjas inom egen fastighet.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

- Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten för brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Försvarsmakten.
- Skanova.
- Teknik- och fritidsnämnden.
- HEM Nät AB.
- E.ON Energidistribution AB.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

E post inkommen 2020-05-21. Ägaren till fastigheten Halmstad 9:151.

Hej!

Det har kommit till vår kännedom att det planeras en förskola intill kyrkan, Magistern 15, Halmstad. Vi bor på Hörndalsvägen 24 och är oroliga för att detta kommer innebära mycket mer trafik på vår gata. Både när det gäller lämning och hämtning av barn, varutransporter mm. Hörndalsvägen och Vävaregatan används idag nästan som en gång- och cykelväg för barn och deras föräldrar som tar sig till och från Sofiebergsskolan. Detta diskuterades redan för några år sedan då man planerade att leda in varutransporterna till skolan denna vägen. Det såg så klart bra ut på papper, men när vi som bor här hade fått säga vår åsikt och ansvariga var ute och tittade på vägen i verkligheten så förstod man ganska snart att det inte var en bra idé. Samma sak gäller förstås nu, det är ingen bra idé. Det bästa hade varit att leda in trafiken till och från förskolan via Göteborgsvägen, där det redan finns en bra väg till kyrkans parkering. Detta för att minska risken för olyckor. Vi hoppas verkligen att ni tar detta i beaktande när ni planerar den nya förskolan.

E post inkommen 2020-05-26. Ägaren till fastigheten Halmstad 9:150.

Hej

Härmed vill jag överklaga den detaljplan som ska ske på Magistern 15 där Kyrkan ska bygga ett Privat dagis.

Detta för att det kommer att bli en ökad biltrafik på Hörndalsvägen / Vävaregatan.

Idag är det många barn som cyklar / går till skolan och ovan nämnda vägar har inga trottoarer, då ska trafik till / från dagis samsas om utrymmet som inte är stort idag.

Med den trafik vi har nu hur ska det då bli med ännu mer trafik??

Möjligheten kan vara istället att trafiken går från Göteborgsvägen och genom Kyrkans parkering.

E post inkommen 2020-05-28. Ägaren till fastigheten Halmstad 9:143.

Vi bor på Hörndalsvägen 17 och har inget att invända mot att kyrkan bygger en förskola på sin mark.

Däremot har vi invändningar mot att Hörndalsvägen och Vävaregatan eventuellt används för varu- och andra transporter till förskolan.

Det skulle medföra ökad, och tung, trafik.

Vägarna är smala och trafikeras idag livligt som skolväg av låg- och mellanstadiebarn på Sofiebergsskolan, till fots och på cykel, själva eller med sina föräldrar.

Eftersom vägarna har lite biltrafik är det en relativt trygg skolväg för dem, trots att gatorna saknar trottoarer eller markeringar för fotgängare och cyklister.

Det är av avgörande betydelse för barnens säkerhet att det inte förekommer frekvent biltrafik på gatorna. Idag trafikeras de mest av boende på Hörndalsvägen och Vävaregatan som är medvetna om att det är viktigt att hålla låg hastighet för säkerheten på gatan.

Under den tid då socialförvaltningen bedrev boende på Vävaregatan 8 lade vi ofta märke till att såväl personal som transportfordon höll alldeles för hög hastighet, sannolikt eftersom de inte var medvetna om att gatan ofta trafikeras av barn.

För att tvinga ner hastigheterna valde vi ibland att parkera på gatan, och på så sätt göra den smalare.

Alla transporter till kyrkans förskola bör ske från Göteborgsvägen för att bibehålla skolbarnens säkerhet.

Det kan hävdas att det är säkrare för förskolebarnen om varutransporter sker från Hörndalsvägen och Vävaregatan.

Men det vore definitivt att öka riskerna för de skolbarn som använder gatorna som sin skolväg.

Förskolebarnen är övervakade av vuxna hela tiden och riskerna med transporterna kan enkelt minimeras även om de sker från Göteborgsvägen.

Låg- och mellanstadiebarnen som använder Hörndalsvägen och Vävaregatan som skolväg är i ofta själva utan några vuxna.

Låg- och mellanstadiebarn är inte säkerhetsmedvetna i trafiken.

Vi anser att de ska få ha kvar sin säkra skolväg.

Låt alla transporter till kyrkans förskola ske via Göteborgsvägen.

E post inkommen 2020-05-14. Ägaren till fastigheten Halmstad 9:140.

Efter att ha tagit del av samrådsredogörelsen för Magistern 15 så anser jag följande.

Beslutsfattare och politiker samt berörda tjänstemän borde besöka platsen och se med egna ögon hur trångt det är i kvarteret.

Att anlägga ytterligare en fastighet till inklämd blad alla vanliga villor kommer att blir trångt och områdes sista gröna ytor försvinner.

Det börjar allt mer likna en stad än ett villa område.

Att bygga en förskola på platsen Magistern 15 är egentligen inga problem förutom trafiken. Vad som inte framgår i någon beskrivning är just hur trafiken till och från den blivande förskolan ska planeras. Detta förbises grovt och förringas i dokumenten.

Det är under rubriken GATOR OCH TRAFIK i Planbeskrivningen och granskningshandligen för Sofieberg som detta tydligt framgår. Där står kort och gott- Trafik, parkering och angöring liksom tillgänglighet för räddningstjänsten löses på kvartersmark. Inlastning/ sophantering löses via Vävaregatan alternativt Göteborgsvägen.

Vad som då inte framgår är att Vävaregatan kan ej nå eftersom det är en återvändsgata annat än att köra in på Hörndalsvägen från Göteborgsvägen.

Hörndalsvägen nämns inte ?

Men det är det enda sättet att nå Vävaregatan på och Hörndalsvägen är endast Obs! 5-6 meter bred.

Redan nu är detta lilla vägparti dvs. Hörndalsvägen extremt trafikerat av boende och besökare samt av barn och föräldrar som cyklandes är på väg till och från den nyöppnade skolan.

Redan nu är det mycket trångt och sikten är usel.

Många bilar parkeras dessutom av besökare och boende på gatan utmed fastigheterna både på Hörndalsvägen och Vävaregatan.

Att planera någon form av trafik vad det än är... från detta håll via Hörndalsvägen och Vävaregatan till den nya och planerade förskolan och dagiset som Svenska kyrkan vill bygga är galet.

Det kommer att uppstå olyckor och trafikproblem. Det är helt klart.

Därför måste dem om ska besluta om detta verkställande besöka platsen och se med egna ögon hur trångt det är.

Jag anser att Samrådsredogörelsen och Planbeskrivningen är ofullständig vad det gäller just trafiken som är det absolut viktigaste.

Jag förutsätter att alla begriper att om man anlägger ett dagis och en förskola med personal, nyttotrafik och besökare som ska lämna och hämta småbarn då är trafiken och tillgång till parkeringsplatser det allra mest viktigaste. Utöver detta ska verksamhet i Kyrkhemmet fortgå som vanligt ?

Det är gudstjänster och begravningar, dop etc. besökare av olika slag till möten och repetitioner för musik mm.

Det enda sättet att genomföra detta projekt på är att planera så att A L L trafik till och från fastigheten Magistern 15 sker från Göteborgsvägen.

Uppfarten och infarten till den parkering som Kyrkan och Kyrkhemmet har idag från Göteborgsvägen måste breddas betydligt och helt ändras för att tillmötesgå det som komma skall.

Större träd måste fällas och en tegelmur måste flyttas bakåt utmed Göteborgsvägen så att fler och större parkeringsplatser tillkommer.

Det måste tydligt framgå i alla handlingar att trafik till och från den nya förskolan och Fastigheten Magistern 15 sker från Göteborgsvägen för att undvika kaos och olyckor Norr om Kyrkhemmet.

Framförallt för att skapa förutsättningar vid själva byggandet av förskolan. Tung trafik måste kunna komma fram när fastigheten byggs.

E post inkommen 2020-05-24. Ägaren till fastigheten Halmstad 9:142.

Jag vill bara framföra en oro angående ändringen av detaljplanen för Magistern 15. Jag hoppas att man väljer att leda in trafik till den nya förskolan via Göteborgsvägen så att vi som bor på Hörndalsvägen och Vävaregatan inte får en ökad trafik på våra gator. Ett av skälen till att vi ville bosätta oss här var för att det är en återvändsgata där man som barnfamilj slipper alltför mycket trafik. Det är även många barn som cyklar till Sofiebergsskolan via Hörndalsvägen/Vävaregatan så jag hoppas man tänker på deras säkerhet när man planerar för exempelvis varutransporter samt vid byggandet av den nya förskolan.

Sammanfattande kommentar.

Se kommentar till HEM.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Halmstad 9:151	-	Hörndalsvägen 24 302 30 Halmstad
Halmstad 9:150	-	Hörndalsvägen 26 302 30 Halmstad
Halmstad 9:143	-	Hörndalsvägen 17 302 30 Halmstad
Halmstad 9:140	-	Fastarp 205 305 92 Holm
Halmstad 9:142	-	Hörndalsvägen 19 302 30 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Mikael Östman
planarkitekt

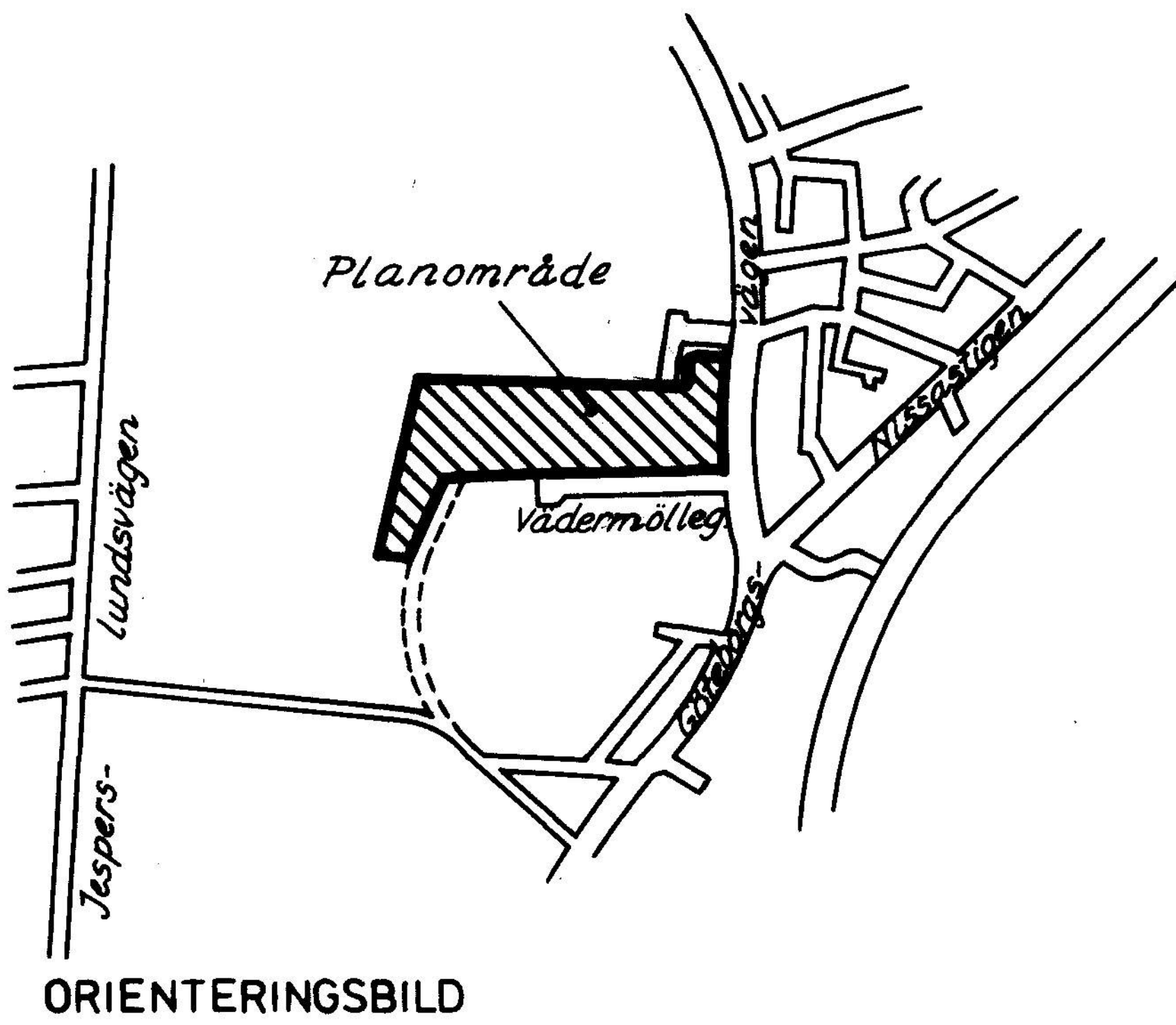
Ändring av detaljplan.

Bestämmelse ändras för fastigheten MAGISTERN 15.
Utnyttjandegrad e1 300 utgår och planbestämmelse
gällande prickad mark uppdateras enligt Allmänna
råd PBL.

KS 2019/00603

Antagen av kommunstyrelsen 2020-11-03

Laga kraft 2020-12-01



Grundkartan upprättad den 27 augusti 1990 av:

Thomas Högberg
Stadsingenjör

Koordinatsystem: Halmstad
Höjdsystem: Rh 70
Måtklass: III
Beteckningssystem: TFA 4.6 B-2

Grundkartan kompletterad den 2 mars 1993 av:

Thomas Högberg
Stadsingenjör

Grundkartans beteckningar:

- fastighetsgräns
- gräns för ledningsrätt
- registernummer
- byggnad
- kyrka
- väg
- stig
- staket
- häck
- stodmur
- ägsgänsgräns
- åker
- träd
- nivåkurvor
- fastställd gatuhöjd
- teleledning i mark
- ledningsstolpe
- polygonpunkt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet
Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns (linje ritad 3 mm utanför det område som förslaget gäller)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gällande användningsgräns avsedd att utgå

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmän plats
- Lokal trafik
- Anlagd park
- P-plats
- Parkering

Kvartersmark

- Bostäder
- Kyrka med församlings- och barnstugeverksamhet
- Skola, barnstuga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- + 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- tunnel Gång- och cykeltunnel

UTNYTTJANDEGRAD

- e, 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter
- e2 Endast en huvudbyggnad per fastighet med högst 2 lgh. Minsta tomtstorlek 700 m² för enbostadshus. Minsta tomtstorlek 1000 m² för tvåbostadshus. Största byggnadsarea per fastighet 250 m² inklusive uthus, carport och garage, dock högst 1/3 av fastighetsarean

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och mindre tillbyggnader där byggnadsnämnden så finner lämpligt
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Läget kan justeras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från angränsande tomt. Gäller ej med huvudbyggnad sammanbyggt uthus, garage eller carport. Garage och carport skall placeras minst 6 meter från gata

Utformning

- I, II Högsta antal våningar. Där inget annat anges är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 3,5 meter. Högre byggnadshöjd kan accepteras i sluttande terräng där byggnadsnämnden prövar lämpligt. Högsta byggnadshöjd 3 meter för uthus, carport och garage.
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta taklutning 30° för uthus, carport och garage som placeras närmare tomtgräns än 4,0 meter

STÖRNINGSSKYDD

- m Särskild uppmärksamhet skall iaktas med hänsyn till vägtrafikbullen (se Planbeskrivning: Störningar)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandebild
- Genomförandebild är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lagplikt

- Bygglag krävs inte för uteplatser och skärmtak, med en öppen area upp till 20 m² minst 4 meter från tomtgräns
- De bygglagsfria åtgärderna får vidtas under förutsättning att övriga planbestämmelser följs, dock medräknas ej skärmtaket i byggnadsarean

Undantagsbestämmelse

- På tomt där byggnad vid planens antagande strider mot planbestämmelse kan utan hinder härav byggas medges för åtgärd som kräver bygglov och som följer planbestämmelserna

ILLUSTRATIONER

- ballplan
- Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
SOFIEBERG, SKOLA MED FRITIDSHEM OCH
DAGHEM, KÄRLEKEN, S: T NIKOLAI, HALMSTAD

PLAN- OCH BYGGLOVSKONTORET 29 augusti 1990, reviderad 17 februari 1993,
reviderad 10 mars 1993

Anders Sennedahl
avdelningschef

Finn Aurell
planarkitekt

godkänd för samråd av
godkänd för utställning av
antagen av
vunnit laga kraft

BN 30 maj 1990
BN 29 augusti 1990
KF 22 april 1993
18 maj 1993

ritad av

Detaljplan för
SOFIEBERG, skola med fritidshem och daghem
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-08-29
Reviderad 1993-02-17
Reviderad 1993-03-10

Ändring av detaljplan.

Bestämmelse ändras för fastigheten
MAGISTERN 15. Utnyttjandegrad e_1 300 utgår
och planbestämmelse gällande prickad mark
uppdateras enligt Allmänna råd PBL.

PLANBESKRIVNING

KS 2019/00603
Antagen av kommunstyrelsen 2020-11-03
Laga kraft 2020-12-01

HANDLINGAR

- Plankarta och bestämmelser
- Illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Särskilt utlåtande efter samråd vid revidering

Övriga handlingar tillgängliga på plan- och bygglovskontoret.

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- översiktlig geoteknisk utredning för Kårarp
- preliminär parkeringsberäkning
- dispositionsplan Sofieberg

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen omfattar en nybyggnad av en åldersintegrerad barn- och skolverksamhet från 6 - 9 år. (Inflyttning planeras ske augusti 1994). Samtidigt planläggs den oreglerade närliggande bebyggelsen bestående av kyrka och bostadshus. Kyrkområdet utvidgas för att möjliggöra en framtida barnstuga.

PLANDATA**Läge**

Se omstående karta.

Areal

Planområdets yta är ca 4,0 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger Halmstad 9:88, 9:137 och 9:138.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

"Förslag till dispositionsplan för Sofieberg, Kärleken" godkändes av kommunstyrelsen 1988-04-07.

I översiktsplan 90 är området betecknat som "allmän tätortsbebyggelse."

En fördjupad översiktsplan för Kärleken - Kårarp antogs av kommunfullmäktige i maj 1991.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt. Söderut gränsar HFAB:s område för hyresbostäder (detaljplan antagen av KF 1989-04-27). I sydväst gränsar detaljplan för framtida centrum - affärsområde (antagen av KF 1990-01-25)

Kommunala beslut i övrigt

I kommunstyrelsens arbetsutskott beslutades 1989-03-21 att utredningen: "Sofieberg - Kärleken, förslag till modell för samverkan mellan skola-social-fritid-kultur" 1989-03-09 skulle ligga till grund för fortsatta diskussioner inom facknämnderna och som underlag för budgetarbete samt fysisk detaljplanering.

Efter byggnadsnämndens godkännande av detaljplanen 31 oktober 1990, § 716, överlämnades förslaget till kommunfullmäktige för antagande. Förslaget har återremitterats till byggnadsnämnden för en revidering (kommunstyrelsens arbetsutskott 1993-02-16).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I sydvästra delen av föreslaget skolområde går en höjdrygg. Mot norr sluttar terrängen 5 meter i höjd inom området.

Trädvegetationens utbredning framgår av kartan "Nuvarande markanvändning".

I östra delen fram till kyrkan finns stora bestånd att ta tillvara. I granplanteringen finns flera lövträd som kan bevaras.

Geoteknik och radon

I "Översiktlig geoteknisk undersökning 1980" bedöms förhållandena bra. Några borrhningar inom planområdet har dock ej skett. Mer detaljerade undersökningar görs av exploatören.

Enligt Markradonutredning för Halmstad, 1989-04-26, ligger planområdet inom normalriskområde. Då rekommenderas att husen byggs med radonskyddande utförande (gängse byggteknik med tätade håltagningar).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Befintliga småhus är i ett plan med inredd vind - ibland källare eller suterräng. Åldern växlar liksom fasadmaterialet. 1½ plans traditionella trähus dominerar.

Skola, fritidshem och deltidsgrupp

Med byggstart oktober 1993 planeras en utbyggnad av en åldersintegrerad barn- och skolverksamhet från 6 - 9 år. Inflyttning beräknas ske augusti 1994. De första åren nyttjas nordvästra flygeln tillfälligt för daghemsverksamhet.

I skissförslag till skolbyggnad rymmer huvudbyggnaden slöjdsalar, kök och gymnastik med omklädning i suterrängplan (skyddsrum). Dessa utrymmen kommer också att nyttjas av mellanstadieelever från Kärlekens skola.

Uteytorna omsluts av två flygelbyggnader med de så kallade hemvisterna. Här tillbringar barnen sin mesta tid och även måltider intas här.

Illustrerade byggnader har en bruttoarea på ca 3000 m². Skolområdet rymmer också bollplan och löparbanor.

Tidigare planerat daghem uppförs ej utan det mellersta området kommer att ingå i skolfastigheten som reservyta för framtida utbyggnadsbehov (daghem eller skola). Inom detaljplan Sofieberg centrum - affärsområde finns också utrymme för framtida daghem.

Kyrkan

Kärlekens kyrka uppfördes 1958 och kompletterades nyligen med församlingsbyggnader. Tomtens disponering framgår av kartan "Nuvarande markanvändning".

Planförslaget rymmer en utvidgning mot väster för en kyrklig barnstuga i anslutning till befintlig lekplats.

Tillgänglighet

De offentliga byggnaderna blir rullstolstillgängliga. Skolans suterrängvåning nås med hiss eller lift.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas.

Friytor

Skolans bollplan avses vara tillgänglig för allmänheten under icke reserverade tider.

Gator och trafik

Gatunät

Från den planerade uppsamlingsgatan i väster angörs skolan. Någon genomfart mot öster till gamla Kärleken blir det ej i förslaget. Trafikmängden på uppsamlingsgatan uppskattas till ca 2000 fordon/årsmedeldygn. (Om Kärleken byggs ut enligt den fördjupade översiktsplanen där den planerade Kårarpsleden leder förbi genomfartstrafiken).

Angöring och parkering

Norra delen av skolområdet får infart till parkering och inlastning. Skolgården bör vara tillgänglig för servicefordon, lämpligen söderifrån.

Den mesta av parkeringen förläggs utanför skolområdet utefter Sofiebergsvägen. Vid Sofiebergsvägens fortsatta utbyggnad tas parkering och vändplats bort och parkeringen förläggs inom en utökad skoltomt.

För kyrkans barnstuga nyttjas befintlig parkering inom fastigheten med infart från Göteborgsvägen.

Gång- och cykelvägnät

Gång- och cykelvägnätets uppbyggnad framgår bäst av illustrationen. En grusad gångväg norrut mot Kärlekens skola (nybygget vid Stenstorpsvägen) är redan anlagd. Viss omläggning sker kring skolan. Utrymme har avsatts i planen för framtida gångtunnel.

Kollektivtrafik

I framtiden planeras de flesta bussturer passera uppsamlingsgatan väster om skolan, vidare norrut. (Vissa turer skall göra en sväng via Norra Utmarken och Gamla Kärleken).

I väntan på uppsamlingsgatans utbyggnad ligger läns- trafikens busshållplats vid Göteborgsvägen närmast (ca 300 m från skolan). Till lokalbussens hållplats vid "Stenen" är gångavståndet ca 400 m.

Att ge bussen en provisorisk genomfart i väntan på uppsamlingsgatans utbyggnad har diskuterats. Efter samråd med länstrafiken föreslås ingen sådan lösning.

Störningar

Fönster- och fasadkonstruktion i skolbyggnaden skall vara utförd så att inomhusnivån för trafikbuller i undervisningslokaler och arbetsrum inte överstiger 30 dBA (ekvivalentnivå) för en trafikmängd av 2000 fordon/årsmedeldygn på den planerade Sofiebergsvägen väster om skolan. Ekvivalentnivån vid barnens huvudsakliga vistelseytor utomhus får ej överstiga 55 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Alla befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunal Va-anläggning.

För anslutning av den planerade skolan erfordras en tillfällig pumpstation för spillvatten. Denna placeras norr om planområdet eller söder om parkeringen inom skolområdet. Vid senare utbyggnad av Va-ledningarna för områdena norr om det aktuella planområdet kan den tillfälliga pumpstationen utgå.

Omhändertagande av dagvatten från planområdet förutsättes ske i huvudsak genom LOD inom respektive tomt, alternativt i en samlad anläggning norr om planområdet.

Värme

Skola och daghem planeras uppvärmas med fjärrvärme.

El

Elförsörjning sker från befintlig station söder om Norsbergsvägen.

Tele

Rikstelekabel, som planeras tas ur bruk inom några år, går genom skolområdet. Efter samråd med televerket föreslås en kulvertering av kabeln under skolbygg-naden. Samtidigt planläggs ett U-område i reserv.

Avfall

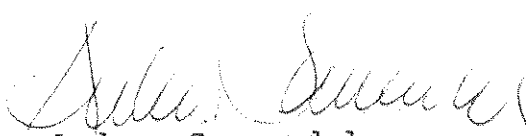
Avfall skall kunna hämtas vid skolans inlastning.

Administrativa frågor

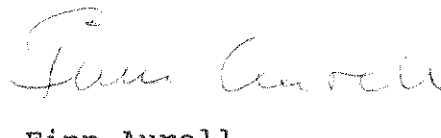
Vissa lättnader i lovplikt för uterum föreslås.

Genomförandetiden föreslås bli 5 år.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Finn Aurell
planarkitekt

REVIDERING 1993-02-17

Efter en återremiss från kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås följande revideringar:

- Norra delen av planförslaget utgår.
- Skoltomten ges en sydligare infart från lokalgatan där också vändplats ordnas (tidigare park).
- En cirka 50 meter lång tvärparkering bildas utefter lokalgatans västra kant (tidigare park). Vid utbyggnaden bör viss vegetation bevaras.
- Vid framtida detaljplanering av Sofiebergsvägens förlängning avses parkering, vändplats och infart återställas till park.

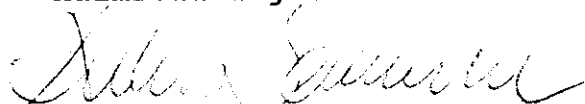
Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration ändras i konsekvens med ovanstående revideringar.

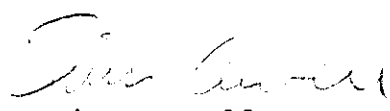
Ytterligare nya förutsättningar som påverkar plangenomförandet:

- Daghemmet byggs ej ut som tidigare planerat. Området föreslås nyttjas av skolan.
- Efter godkännande av detaljplanen 1990-08-29 har "Översiktsplan för Kärleken och Kårarp" färdigställt och antagits av kommunfullmäktige 1991-05-23, § 74. Där redovisas planerat trafiknät kring området med en uppskattad fordonsmängd av cirka 2000 fordon/dygn på Sofiebergsvägen utanför skolan. (Tidigare angavs 4000 fordon/dygn). Detta ger något lägre krav på bulleravskärmning.
- Skolbyggnaderna har förskjutits 2 meter söderut. (Inom den byggbara ytan).
- Provisorisk pumpstation anläggs norr om skolan eller inom skoltomten.
- Gångtunnel byggs ut i senare skede.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning aktualiseras i enlighet med ovanstående nya förutsättningar.

Halmstad dag som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef

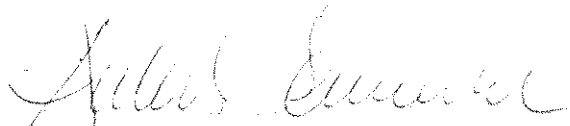

Finn Aurell
planarkitekt

REVIDERING 1993-03-10

U-området inom skoltomtens sydöstra hörn utvidgas.
Trädplantering nära U-område utgår på illustrations-
kartan.

Viss redigering av plan- och genomförandebeskrivning
bl. a. utbyggs ej gångtunnel inom planens genom-
förandetid.

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Finn Aurell
planarkitekt

Vunnit laga kraft 1993-05-18



Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 22/4-1993

§ 42

I Växten



Detaljplan för
SOFIEBERG, skola med fritidshem och daghem
 Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Till: KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 2014-1993

6. 40

I förtiden

Plan- och bygglovskontoret 1990-08-29
 Reviderad 1993-02-17
 Reviderad 1993-03-10

Vunnir laga kraft 1993-05-1

Janet Larsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd	juni, juli 1990
Utställning	september 1990
Godkännande i byggnadsnämnden	oktober 1990
Godkännande i byggnadsnämnden efter revidering	mars 1993
Antagande i kommunfullmäktige	april 1993
Skolutbyggnad: Fastighetsbildning och nybyggnadskarta (ansökan i mars) tidigast	maj 1993
Utbyggnad av gator och VA (Gångtunnel utbyggs i samband med fram- tida vägutbyggnader. Ej inom genom- förendetiden 5 år)	sommar 1993
Utbyggnad av park och gc-vägar	sommar 1994
För en skolstart i augusti 1994 planeras byggskedet börja	oktober 1993

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 5 år.

ANSVARSFÖRDELNING

Handläggare i detaljplaneskedet anges inom parantes.

Anläggning

Kommunala byggnader
(skola, daghem)

Kyrkans barnstuga

Lokalgator och
gång- och cykeltunnel

Genomförande- och drifts- ansvarig

Fastighetskontoret
(Ebbe Jansson, Pål Albing)

Halmstads kyrkoförvaltning

Gatukontoret
(Leif Eriksson)

Park med gång-
cykelvägar (även
"x-områden")

Parkkontoret
(Torsten Rosenqvist)

Allmänt VA-nät

Gatukontoret
(Carl-Åke Agne)

El och fjärrvärme

Halmstads Energiverk

Tele

Televerket

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Av hela området för skola och barnstuga bildas en fastighet enligt plan.

För befintliga villatomter anpassas planen efter fastighetsgränserna. De villatomter som på plankartan har fastighetsbeteckningen Halmstad 9:124 och 9:123 har redan ombildats enligt förslaget. Halmstad 9:128 utökas mot gata på mark som idag ägs av kyrkan. För en utbyggnad av kyrkans barnstuga förvärvar kyrkan mark av kommunen.

Handläggare: Stadsingenjörskontoret
(Thomas Högberg, Göran Grimsö)
Mark- och bostadskontoret
(Tommy Andersson, Rune Blomberg)

PLANEKONOMI

Områdets allmänna gator, grönområden och tekniska anläggningar kommer att byggas ut genom kommunens försorg och handläggs av mark- och bostadskontoret. En preliminär kostnadsbedömning, som bygger på uppgifter från respektive förvaltning, har gjorts i samarbete med mark- och bostadskontoret.

Plankostnader:

Mark inkl. fastighetsbildning m m	300 kkr
Parkanläggning inkl. gc-vägar inom park	275 kkr
Lokalgata med p-plats	300 kkr
Summa:	875 kkr

Kostnader VA: utbyggnad inkl. pumpstation 430 kkr

Intäkter VA: 60 kkr

TEKNISKA FRÅGOR

Se planbeskrivning.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal
avdelningschef

Finn Aurell
planarkitekt

Datum
2020-12-09

Dnr
KS 2019/00603

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 3 november 2020, § 277 beslutat anta förslag till ändring av detaljplan för **MAGISTERN 15, Halmstad**.

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2020/5.

Länsstyrelsen har den 25 november 2020 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap.10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och ändringen har därmed **vunnit laga kraft den 1 december 2020**.

Samhällsbyggnadskontoret den 9 december 2020.



Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Byggnadsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten
Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen
Strategi- och utredningsavdelningen
Miljönämnden
HEM

Forts. nästa sida

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

LBVA AB
Räddningstjänsten
Halmstads församling
Peter Wahlbeck
Sara Mazurs
Anette Mikaelsson
Gunvor Ny
Hans och Liselott Nilsson
Åsa Karlsson

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215