

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 198
Detaljplan för
JÄRPEN 8 (Förskola Oskarström)
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 18 maj 2005

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Planens syfte och huvuddrag

I Oskarström behövs fler platser inom barnomsorgen. Järpen 8 bedöms som lämplig tomt för en ny förskola. Tomten, numera obebyggd, har tidigare innehållit en byggnad för äldreboende. (Järpen 2, ingår inte i planförslaget, innehåller ett enbostadshus som ändrats till förskola). För att klara angöringen föreslås att Skyttegatan breddas 2,0 m i dess västra del genom att mark ianspråktas från Järpen 8.

Markområdet är kuperat. Detta kräver stor omsorg vid både detaljprojektering och plangenomförande. **Handikappolitisktprogram**, antaget av kommunfullmäktige 1998-06-25 § 85, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information.

Plandata

Planområdet, c:a 0,4 ha, är beläget i centrala Oskarström c:a 300 m väster om Nissan. Det omfattar Järpen 8 jämte Margaretagatan och Skyttegatan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig plan

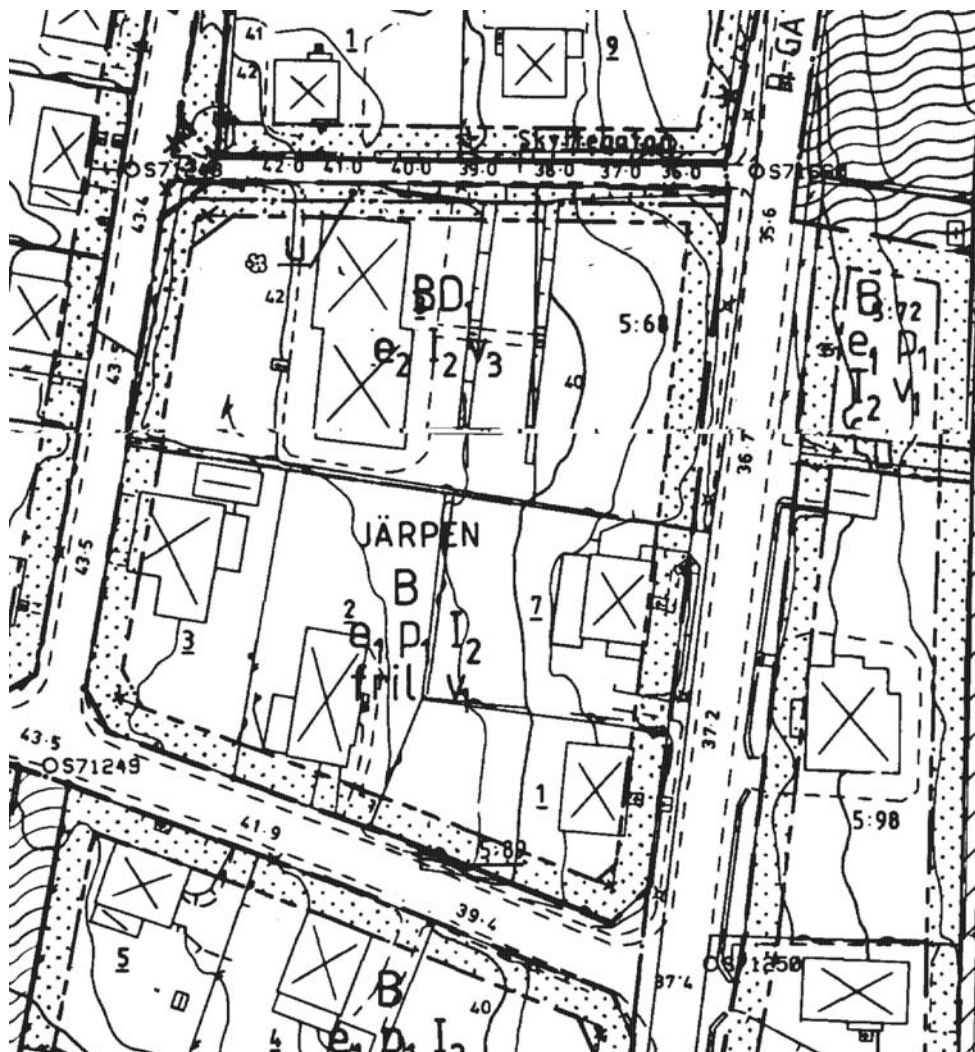
Delöversiktsplan (ÖP 2000), antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, anger allmän bebyggelse för kvarteret Järpen.

Planförslaget anses förenligt med översiktsplanernas intentioner.

Gällande detaljplan

Planområdet berörs av detaljplanen för **OSKARSTRÖM, delområde VI** med laga kraft 1991-10-22 (839). Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger att Järpen 8 skall användas för serviceboende, gruppboende för äldre. Byggnaden får inte vara högre än en våning. Vind får inte inredas. Inom övriga tomter medger detaljplanen friliggande hus med högst 2 lägenheter.

Utdrag ur gällande detaljplan skala c:a 1:1000



Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2005-03-01 § 74 uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan som möjliggör exploatering av Järpen 8 med förskola.

Byggnadsnämnden har 2005-03-09 § 108 godkänt planförslaget för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär endast måttlig förändring av nuvarande, tillåten, markanvändning. Planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte ansetts behövligt.

Mark och vegetation

Den exploateringsbara marken utgör öppen, starkt kuperad, gammal tomtmark. Busk- och trädvegetation (rododendron och björk) är samlad till ett fåtal punkter. Om möjligt bör vegetationen bevaras.

En geoteknisk utredning, upprättad 1989-11-02 av Öhman & Öhman AB i Varberg (nr 89635) för kv Långed 7 tyder på att undergrunden under matjordslagret består av grusig stening sand. Grundläggning bedöms kunna ske på plattor. Fastighetskontoret avser komplettera utredningen.

Det bedöms inte föranleda någon risk för markradon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelse

Exploateringsområdet omges av friliggande enbostadshus. Järpen 2 innehåller ett enbostadshus som anpassats till förskola. Målsättningen är att ersätta denna med en ny förskola på annan plats. Järpen 2 ingår därför inte i detta planförslag.

Halmstad kommun har för avsikt att förlägga en förskola med tre avdelningar på Järpen 8. Varje avdelning har plats för tjugo barn. (Planbestämmelserna medger även alternativ markanvändning av tomten för enbostadshus eller serviceboende). Föreslagen taknockshöjd, 6,0 m, är satt så att utsikten över Oskarström från Vakteln 18 och 19 inte påverkas.

Del av tomten används som angöring och parkering av besökare och personal till förskolan på Järpen 2. De båda förskolornas parkerings- och angöringsbehov bör samordnas vid planeringen av Järpen 8.

Angöring och gatunät

Med hänsyn till lutningen bör Järpen 8 likt med Rapphönan 1 angöras från Skyttegatan via Margaretagatan. Av den anledningen föreslås breddning av Skyttegatan med 2,0 m. Av trafiksäkerhetsskäl kan inte tomten angöras från Gamla Nissastigen.

Med anledning av att lutningsförhållandena inte möjliggör annan angöring än från Margaretagatan (förhållandena har utretts av tekniska kontoret) föreslås fartdämpande åtgärder på Margaretagatan och i korsningen Viktoria-gatan – Margaretagatan.

I övrigt gränsar Järpen 8 till G:a Nissastigen, Margareta- och Skyttegatan.

Gamla Nissastigen utgör huvudgata. Margaretagatan och del av Skyttegatan kan betraktas som lokalgator.

Margaretagatan har gångbana på sin västra sida. Utmed Järpen 8 finns sikt-skyrmmande häck som behöver åtgärdas för trafiksäker angöring av tomten.

Skyttegatan har c:a 4 meters gatubredd. Körbanebredden är c:a 3,0 m. I sin västra del kan den betraktas som lokalgata. Dess östra del, anslutningen mot huvudgatan Gamla Nissastigen, är starkt kuperad. Av den anledningen är förbud mot motordrivet fordon. På grund av hög granhäck är sikten begränsad vid anslutningen till Gamla Nissastigen. Gatan föreslås som naturområde i dess nedre del.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunal el- och VA-anläggning samt gas via Sydkraft Gas AB. Del av Järpen 8 berörs av ledningsområde för vattenledning. I planförslaget är området u-betecknat. För tomten finns proppad anslutning till spill- och renvatten i Skyttegatan. Dagvattenhanteringen skall lösas i samråd med tekniska kontoret.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglov

Under förutsättning att övriga planbestämmelser följs får för friliggande enbostadshus utan bygglov uppföras en carport om högst 20 m² och en tak-täkt uteplats eller inglasat uterum om högst 25 m².

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dagen den vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Barn- och ungdomsförvaltningen	Mari-Anne Öberg
Fastighetskontoret	Torbjörn Andrén
Tekniska kontoret	Leif Eriksson

Lisbeth Thurnäs på byggnadskontoret har svarat för administrationen och uppritningen av planen.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 198
Detaljplan för
JÄRPEN 8 (Förskola Oskarström)
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 18 maj 2005

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5:28, föreskriver om enkelt planförfarande.

Tidplan

Samråd	mars 2005
Antagande i BN	maj 2005
Laga kraft (tidigast)	juni 2005

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Plangenomförande

Planförslaget berör den kommunalägda tomten Järpen 8. Tomten är aktuell för en förskola. Alternativt medger planförslaget avstyckning av tomten för friliggande enbostadshus. Om en sådan situation uppstår bör med hänsyn till terrängförhållandena tomten inte avstyckas i mer än två tomtplatser. Tomterna bör av trafiksäkerhetsskäl angöras från Skyttegatan.

Planförslaget föreslår breddning av Skyttegatan med 2 m för att klara angöringen av tomten.

Plangenomförandet förutsätter trafikdämpande åtgärder på Margaretagatan och i korsningen Margaretagatan – Viktoriagatan. Kostnaden härför har av tekniska kontoret beräknats till 30.000:-. Dagvattenhanteringen skall lösas i samråd med tekniska kontoret.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 198

Detaljplan för

JÄRPEN 8 (Förskola Oskarström)

Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 18 maj 2005

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-03-09 § 108 genomförts under tiden 11 mars – 11 april 2005. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Planförslaget har även varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens hemsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte på Valhallaskolan i Oskarström den 29 mars 2005. Mötet bevistades av 9 sakägare / hyresgäster. Vid mötet framkom att de närvarande samfällt var negativa till att Margaretagatan - Skyttegatan används som angöringsgata till förskolan. Man önskade att förskolan istället skulle angöras från Gamla Nissastigen – Skyttegatan. Vidare poängterades att tidigare funnits planer på nyt äldreboende inom Järpen 8. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

Sakägare / kringboende har bekräftat synpunkterna skriftligen. Myndigheterna och förvaltningarna har inte haft några erinringar mer än att Vägverket av trafiksäkerhetsskäl föreslagit stängselskyldighet mot Gamla Nissastigen. Detta har tillgodosetts. Med anledning av de boendes synpunkter föreslås i samråd med tekniska kontoret farddämpande åtgärder på Margaretagatan och i korsningen Viktoriagatan – Margaretagatan. Platserna är belägna utanför planområdet men har omnämnts i både plan- och genomförandebeskrivningen som en av förutsättningarna för plangenomförande. Justeringarna är av redaktionell art och har inte krävt förnyat samråd.

Planförslaget föreslås antas.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Underhand ingen erinran.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m.fl.

Barn- och ungdomsnämnden

Ingen erinran, men framhåller att planeringen av utemiljön kräver extra omtanke på grund av tomtens nivåförhållanden.

Kommentar

Synpunkterna har redan uppmärksamats i planbeskrivningen då det av denna bl.a. framgår följande: ”Markområdet är kuperat. Detta kräver stor omsorg vid både detaljprojektering och plangenomförande. Handikappolitisktprogram, antaget av kommunfullmäktige 1998-06-25 § 85, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information”.

Kopia av skrivelsen har översänts till fastighetskontoret för beaktande vid tomtens detaljprojektering. Synpunkterna anses därmed vara tillgodosedda.

Synpunkterna har inte medfört någon planteknisk åtgärd.

Halmstads Renhållnings AB

På grund av tomtens lutning påpekas att angöringen måste utforma så att sophämtning kan ske på plan mark.

Kommentar

Kopia av skrivelsen har översänts till fastighetskontoret för beaktande vid detaljprojekteringen av tomten. Synpunkterna anses därmed vara tillgodosedda.

Synpunkterna har inte medfört någon planteknisk åtgärd.

Sydkraft Gas AB och Sydkraft AB (el)

Bolagen framhåller att tomten kan anslutas till naturgas. Vidare uppmärksammar att Skytteгатans norra del berörs av en elkabel som förutsätts kunna kvarstå.

Kommentar

I planförslaget ingår Skytteгатan som allmänplats. Av planbeskrivningen framgår att tomten kan anslutas till naturgas.

Synpunkterna har inte medfört någon planteknisk åtgärd.

Tekniska nämnden

Ur gatu- och trafiksynpunkt föreslås att förskolan på grund av nivåförhållandena ansluts från Margaretagatan som kompletteras med hastighetsdämpande åtgärder norr om Skytteгатan och i korsningen Viktoriagatan / Margaretagatan. Kostnaden, c:a 30.000:-, förutsätts belasta exploateringsverksamheten.

Ur VA-synpunkt framhålls att förbindelsepunkt för dagvatten saknas och måste lokalt omhändertas inom tomten.

Kommentar

Föreslagena trafikåtgärder berör delar av Margaretagatan som inte ingår i planförslaget. Synpunkterna inarbetas i plan- och genomförandebeskrivningen som en av förutsättningarna för plangenomförande. Kopia av skrivelsen sänts till fastighetskontoret för beaktande.

Lösning för omhändertagandet av dagvattnet kommer att ske i samråd med tekniska kontoret.

Synpunkterna har medfört redaktionell ändring av planförslaget och som inte har krävt något nytt samråd.

Vägverket

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås stängselskyldighet utmed Gamla Nissastigen och Margaretagatan.

Kommentar

I samråd med tekniska kontoret föreslås att planförslaget kompletteras med bestämmelse om stängselskyldighet mot G:a Nissastigen. Tomtangöring planeras från Margaretagatan och Skyttegatan. Stängselskyldighet mot Margaretagatan kan försvåra angöringens planering varför synpunkterna i denna del inte har hörtsammats. Angöringens planering sker i samråd med tekniska kontoret.

Kompletteringen är av redaktionell art och har inte krävt något nytt samråd.

Yttranden utan erinringar

Brandförsvaret
Energiverken
Fastighetsnämnden
Handikapprådet
Landsantikvarien

Kommunstyrelsen / stadskontoret
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
TeliaSonera Networks

Skrivelser från sakägare

Kristine o Rino Lando, Vakteln 1

Trafikföringen förmodas medföra kraftig trafikökning på Margaretagatan och därmed ökad olycksrisk. Det framhålls att många barnfamiljer bor utmed gatan och att denna används för gångkommunikation till byn.

Vidare befaras svårigheter med att angöra Vakteln 1 och att trädgårdsvistelsen negativt påverkas av både trafikbuller och avgaser.

Som alternativ föreslås att Järpen 8 angörs från Gamla Nissastigen. Sikten utmed gatan anses god och kan göras bättre genom siktröjning av skymmande växtlighet i tomtgränserna. Vidare föreslås att gatan hastighetssänks till 30 km/tim utmed förskoletomten.

Kommentar

Angöring av förskolan från Margaretagatan kan inte förorsaka så höga avgashalter eller buller att det kan medföra olägenheter för människors hälsa och miljö. (Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tillstyrkt planförslaget 2005-03-23).

Rapphönan 1 matas från Skyttegatan via Margaretagatan. Marken mellan Margaretagatan och Gamla Nissastigen har en nivåskillnad av c:a 8 m. Av den anledningen är det med bl a hänsyn till tillgänglighetsfrågorna svårt att anordna angöring från Gamla Nissastigen. Tekniska kontoret konstaterar sammanledes efter att ha utrett angöringsmöjligheterna. Se även Vägverkets yttrande.

Då Margaretagatan kvarstår som angöring av förskolan föreslår tekniska kontoret fartdämpande åtgärder på Margaretagatan och i korsningen Viktoriagatan – Margaretagatan. Se vidare tekniska kontorets yttrande.

Framförda synpunkter föreslås lämnas utan åtgärd. Dock har de indirekt medfört att trafikdämpande åtgärder föreslås på Margaretagatan och Viktoriagatan.

Maj o Bore Nilsson, Vakteln 19 Elsie o Nils Larsson, Järpen 3

Fastighetsägarna anser Margaretagatan inte har tillräcklig bredd för den trafik som alstras för hämtning och lämning av c:a 80 barn och leveranser till de båda daghemmen. De anser att Järpen 8 lämpar sig bättre för två villor alternativt äldreboende som det tidigare var. Som alternativ föreslås Målet 1, tidigare område för handelsträdgård, för förskola och daghem eller att Järpen 8 angörs från Gamla Nissastigen.

Kommentar

Målet 1 är inte i kommunal ägo. Fastighetskontoret har underhand uppmärksammat på att Målet 1 ev. kan vara till salu. I övrigt se kommentarer enligt ovan.

Framförda synpunkter föreslås lämnas utan åtgärd.

Gunnel o Bengt-Erik Bengtsson, Vakteln 16, Marie o Stefan Bernström, Vakteln 17,

Lena o Magnus Carlsson, Vakteln 18, Stefan Elkén, Vakteln 14
Gordana Eskie o Predrag, Silva Järpen 7, Maria Walldén o Mirco Lukic, Duvan 5
Maj o Bore Nilsson, Vakteln 19, Kristine Lando, Vakteln 1 (även egna skrivelser)
Elsie o Nils Larsson, Järpen 3 (även egen skrivelse)

Samlingsskrivelsen framhåller att föreslagen angöring av förskoletomten är oacceptabel ur trafiksynpunkt. Den anses medföra avsevärd ökad trafik på Viktoriagatan och Margaretagatan. På ritning visas ett alternativ till angöring från Gamla Nissastigen. Vidare föreslås sänkt hastighet på Gamla Nissastigen till 30 km/tim. Förslaget anses även förbättra trafiksäkerheten på Gamla Nissastigen.

Kommentar

Se kommentarer av skrivelse från Kristine o Rino Lando, Vakteln 1.

Framförda synpunkter föreslås lämnas utan åtgärd.

Aleksandra Nesic o Dennis Olsson, Rapphönan 9

Fastighetsägarna framför sin oro över att Skyttegatan öppnas för biltrafik mot Gamla Nissastigen. En sådan åtgärd förmodas medföra olägenheter för fastigheten samtidigt som det är oacceptabelt ur trafiksynpunkt.

Kommentar

Planförslaget tillgodoser synpunkterna. I övrigt se kommentarer av skrivelse från Kristine o Rino Lando, Vakteln 1.

Framförda synpunkter medför ingen åtgärd.

Sammanfattning och ställningstagande

Berörda sakägare / kringboende har uttalat sig negativt till att förskolan inom Järpen 8 angörs från Margaretagatan / Viktoriagatan. Trafik-, buller- och avgasproblem befaras. Man önskar istället en angöring från Gamla Nissastigen. Förskolan är ämnad för 3 avdelningar med c:a 20 barn i varje avdelning. Inom Järpen 2 finns redan en förskola med 20 barn.

Ökningen av trafiken till den föreslagna förskolan kan inte förorsaka så höga avgashalter och buller att det kan medföra olägenheter för människors hälsa och miljö. (Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tillstyrkt detaljplaneändringen 2005-03-23 M § 152).

Med anledning av synpunkterna vid samrådsmötet har tekniska kontoret gjort kompletterande utredningar under samrådstiden. Dessa visar att lutningsförhållandena inte medger angöring från Gamla Nissastigen. Av trafiksäkerhetsskäl föreslår även Vägverket att Järpen 8 bör förses med stängselskyldighet mot gatan. Planförslaget har av den anledningen kompletterats med stängselskyldighet. Vidare föreslås i samråd med tekniska kontoret farddämpande åtgärder på Margaretagatan och i korsningen Viktoriagatan – Margaretagatan. Platserna är belägna utanför planområdet men har

omnämnts i både plan- och genomförandebeskrivningen som en av förutsättningarna för plangenomförande.

Justeringarna är av redaktionell art och har inte krävt förnyat samråd.

Planförslaget föreslås antas.

Förteckning över sakägare med besvärsmätt som framfört erinringar som inte har beaktats

Gunnel o Bengt-Erik Bengtsson	Vakteln 16	Margaretagatan 9	313 33 Oskarström
Marie o Stefan Bernström	Vakteln 17	Margaretagatan 7	313 33 Oskarström
Lena o Magnus Carlsson	Vakteln 18	Margaretagatan 5	313 33 Oskarström
Stefan Elkén	Vakteln 14	Margaretagatan 13	313 33 Oskarström
Gordana Eskie o Predrag, Silva	Järpen 7	Gamla Nissastigen 79	313 33 Oskarström
Maria Walldén o Mirco Lukic	Duvan 5	Viktoriaagatan 5	313 33 Oskarström
Maj o Bore Nilsson	Vakteln 19	Margaretagatan 3	313 33 Oskarström
Elsie o Nils Larsson	Järpen 3	Margaretagatan 2	313 33 Oskarström
Kristine o Rino Lando	Vakteln 1	Margaretagatan 1	313 33 Oskarström

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 18 maj 2005, § 181 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **JÄRPEN 8, Oskarström, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 198. Byggnadsnämndens beslut har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 2 juni 2005 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 6 oktober 2005 avslagit överklagande av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 25 november 2005**.

Byggnadskontoret den 7 december 2005


Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator
Planakten

Postadress
Box 153

Gatuadress
Rådhuset

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82