

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 167

Detaljplan för

VISAN 1 och del av VALLÅS 1:1

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 13 november 2002

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

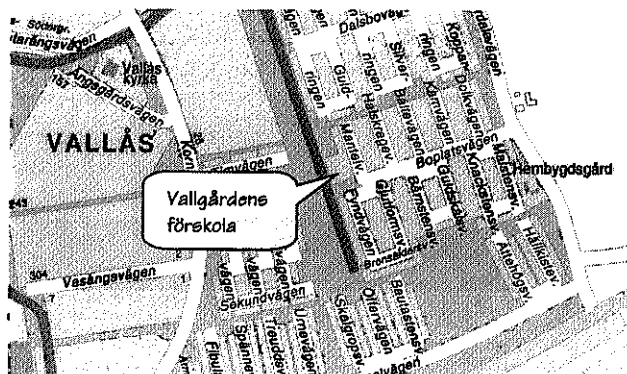
Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Visan 1 inrymmer Vallgårdens förskola. Förskolan har önskemål om att utvidga fastigheten för att uppnå en bättre fungerande utemiljö för verksamheten. En utökning på ca 15 meter söderut på befintlig parkmark föreslås.

Planområdets läge och omfattning

Planområdets ligger inom ett villaområde på Vallås och är på ca 4 600 kvm.



Markägförhållanden

Fastigheterna Visan och Vallås 1:1 ägs av kommunen.

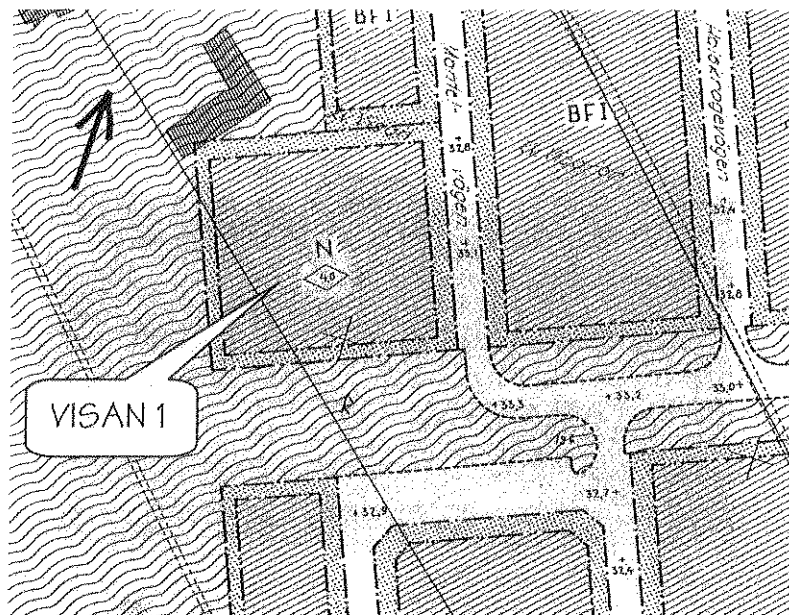
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt ÖP 2000 (antagen av KF 2002-04-25) är området redovisat som befintlig bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan fastställd den 26 augusti 1969 (arkiv nr 460). Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur gällande plan från 1969.

Kommunala beslut i övrigt

Servicenämnden beslutade 2002-10-25, § 124 att hos kommunstyrelsen begära att byggnadsnämnden får i uppdrag att ändra detaljplanen .

Kommunstyrelsen har 2001-12-18, § 323, uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för Visan 1.

Byggnadskontoret får i uppdrag av byggnadsnämnden 2002-01-16, § 9 att upprätta detaljplan för Visan 1 och del av Vallås 1:1.

Förutsättningar och förändringar

Förskolan

Vallgårdens förskola, (bild 5), består av tre avdelningar med 60 barn och 13 vuxna. Förskolan är belägen i slutet av Boplatsvägen, en lokalgata med anslutning till Nordalavägen. Tomten gränsar i norr och väster mot ett större parkområde. Bussgatan genom Vallås går ca 10 meter väster om tomten. Villabebyggelse gränsar i norr och öster till förskolan. Söder om förskolan finns ett parkområde som utgör fortsättning på Boplatsvägens gatuområde. Detta område bedöms som lämpligast att utnyttja för förskoletomtens utvidgning. Området består av en gräsyta med två mindre björkar. Några nivåskillnader finns ej. Vallgårdens tomt föreslås utökas från ca 3100 kvm till ca 4600 kvm. En utökning på ca 1500 kvm. Mot angränsande villatomt i söder lämnas ett 13 m brett parkstråk med gång- och cykelväg. Den tillkommande tomtdelen, (bild 1), är avsedd att vara fri- och lektyta för barnen på förskolan. Nuvarande tomt bedöms av förskolans personal vara alltför liten för verksamheten. Personalen ser ett behov för barnen att få en större fri gräsyta där de kan leka grupp lekar och där de äldre barnen kan cykla. För att få en luftigare gård på framsidan av förskolan vill man flytta en befintlig lekstuga och placera den vid björkarna på det nya området. Plank eller mur får ej uppföras runt området av stadsbildsskäl. En gravhög har tidigare funnits i området men utgrävt och tagits bort. Ytterligare fornlämningar kan finnas i området. Fornminneslagens bestämmelser gäller beträffande markarbeten. De åtgärder som förskolan har planerat att göra i området, utbyggnader av lektytor, plantering av buskar och placering av lekstuga kan ske. Om man finner lämningar vid åtgärder i marken skall länsantikvarien kontaktas.



Bild 1. Den tillkommande tomtdelen söder om förskolan.



Bild 2. Mantelvägen. Förskoletomten med lekstugan till vänster.

Förskolan har fått klagomål från grannarna vid Mantelvägen, (bild 2), på trafiken när föräldrarna lämnar och hämtar barnen. Ut- och ingången till förskolan, som nu ligger utmed Mantelvägen, kan istället läggas i den nya tomtgränsen mot den befintliga parkeringen, (bild 3 och 4). Den parkeringsplatsen, med ca 12 platser, ger plats för föräldrarnas bilar.



Bild 3 och 4. Parkeringsplatsen söder om planområdet

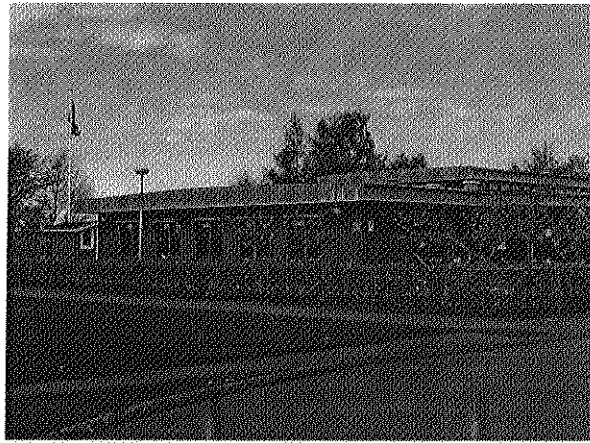


Bild 5. Vallgårdens förskola.

Kulturmiljöer och fornlämningar

En gravhög har tidigare funnits inom planområdet, markerad på ekonomiska kartan. En utgrävning har gjorts. Ytterligare fornlämningar kan finnas i området. Planbestämmelsen förn tas med på plankartan. Fornminneslagens bestämmelser gäller. Länsantikvarien skall kontaktas vid senare eventuella grävningar i området.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut. 2002-11-13

§ 398

i tjänsten

Annica Sverman

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2002-12-12

Annica Sverman

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 167
Detaljplan för
VISAN 1 och del av VALLÅS 1:1
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 13 november 2002

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär utvidgning av tomtmark.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	Maj -02
Antagande i BN	November -02
Laga kraft (tidigast)	December -02

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.
Servicekontoret ansvarar för utformningen av förskoletomten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Visan 1 utvidgas åt söder.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut 2002-11-13

§.....398.....

i tjänsten

Annica Srenson

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2002-12-12

Annica Srenson

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 167

Detaljplan för
VISAN 1 och del av VALLÅS 1:1
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i juni 2002

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Tid: 2002-06-19 kl. 17:30

Plats: Byggnadskontoret, Rådhuset, Halmstad

Närvarande: Enligt närvarolistan deltog 13 sakägare samt Leif Eriksson, tekniska kontoret, Ingvar Lundholm, servicekontoret, Anders Sennerdal och Ann-Britt Thörner, byggnadskontoret samt personal från Vallgårdens förskola.

Framförda synpunkter redovisas nedan:

Leif och Jytte Gunnarsson, Vildanden 5: Hur höga får uthusen vara? Bestäm i planen. Blir det fler uthus än lekstugan? Om det blir en planändring finns önskemål om att man minskar på utökningen av tomten. Gångstigen norr om Vildanden 5 kan då flyttas närmare barnstugan. Mycket mopedtrafik på den där. Gräs eller grönska bör då ersätta nuvarande gångstigen. Utöka istället mot bussgatan. Kan godta planen då. Anpassa planen höjden till lekstugan som skall flyttas. Besökare borde kunna parkera på p-platsen. Kan reglera detta även om inte planen genomförs. Inget emot barnen och verksamheten. Men vi är de som blir mest berörda.

Roland Johansson, Vildgåsen 4: Varför används inte marken norr om daghemmet? Kan man inte ta hälften av marken som är mot norr och hälften åt söder? Eventuellt mot väster också. Varför större tomt nu?

Anette Isaksson, Visaren 1: Stor förlust för oss om förslaget antas. Tar bort den fria utsikten och ljuset mot parkområdet. Inga problem med trafiken på Mantelvägen. Sämre andrahandsvärde på husen sedan. Kommer grinden mitt emot att vara kvar? Önskar flytta den östra gränsen några meter västerut. Lite mer friytor med gräs mot vår fastighet.

Jan Johansson, Visan 2: Har blivit tillfrågade om tomt framför oss för barnomsorgen. Skulle ta utsikten och fri sikt. Blir instängda av förskolan.

Magnus Hansson, Visaren 4: Vid tomtgränsen mot bussgatan finns lite grönska kvar. Öka tomten mot bussgatan och minska mot söder. Trafikproblem med tillbud finns idag på Mantelvägen. Kan hända olyckor. Flytta södra grinden till kortsidan. Behåll bara norra grinden för personal och inlastning av varor. Lagg gc-vägen rakt mot gatan, (Boplatsvägen) så man slipper gira.

Representanter från Vallgårdens förskola: Några fler uthus än den flyttade lekstugan är det inte tänkt att vara på tomten. Har försökt att få utvidga mot norr. Att utvidga tomten mot bussgatan i väster har vi ingen nytta av. En minskning på några meter av utvidgningen av tomten har vi ingenting emot.

Ingvar Lundholm, servicekontoret: Utvidgningen på just 18 meter borde kunna regleras något.

Leif Eriksson, tekniska kontoret: 2,5 meter bred gcm-bana. En minskning av utvidgningen av tomten på ca 2,5 meter kan göras.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 167

Detaljplan för
VISAN 1 och del av VALLÅS 1:1
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 13 november 2002

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-05-15 § 169 genomförts under tiden 6 juli – 31 juli 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte på byggnadskontoret den 19 juni 2002. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Från berörda sakägare har fyra skrivelser inkommit med synpunkter, samt en skrivelse från Vallås Fastighetsägarförening.

Yttranden från statliga och kommunala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

Tekniska kontoret

skriver bl.a.: "Med anledning av synpunkter på parkeringar utmed Mantelvägen är det värdefullt att en grind på Visan 1 sätts upp utmed den södra fastighetsgränsen. Detta för att på lättaste sättet nå befintlig parkeringsplats norr om kv.Vildgåsen. För ett antal år sedan diskuterades en utbyggnad av bussgata mellan befintlig bussgata väster om Visan 1 och Boplatsvägen. Detta för att kunna genomföra en "helglinje" för bussar mellan Vallås och Snöstorp. Frågan är om dessa planer skrinlagts för all framtid.

Vid utvidgning av fastigheten Visan 1 kommer befintlig gc-bana utmed södra gränsen att försvinna. Tekniska nämnden föreslår att planområdet utökas att även

omfatta en ny gc-bana utmed södra gränsen i dess nya läge. För att erhålla större trafiksäkerhet i anslutningen mellan gc-banan utmed södra fastighetsgränsen och Boplatsvägen föreslås att södra gränsen på Visan 1 enligt förslaget flyttas något norrut."

Kommentar:

Eftersom det är problem med trafiken på Mantelvägen när föräldrar lämnar och hämtar sina barn sätts en grind upp utmed den södra fastighetsgränsen, för att man på så sätt lättare skall nå parkeringsplatsen i söder, som då istället bör användas. Den norra grinden kan behållas för varuleveranser och personal. Den södra gränsen för utvidgningen till Visan 1 flyttas tre meter norrut. En ny GCM-bana, (gång, cykel och moped) läggs utanför den nya södra fastighetsgränsen. I samråd med stadsbyggnadskontoret har det bedömts att utbyggnad av bussgatan inte är aktuell att genomföra.

Landsantikvarien skriver följande:

År 1971 genomfördes en arkeologisk undersökning av en gravhög "Klyftehög" i anslutning till berörda område. Av planritningar men också fotografier framgår att det, förutom gravhögen, fanns ett stort antal förhistoriska lämningar runt högen. Mängden lämningar antyder att området hyser en eller flera förhistoriska boplatser av betydande omfattning och dignitet. Enligt vår bedömning bör en arkeologisk utredning göras för att klarlägga fornlämningens utbredning.

Kommentar:

Länsantikvarien bedömer att ytterligare utgrävning ej behövs. Bestämmelsen fortsas med på plankartan och i planbestämmelserna för den utvidgade tomtdelen. Om man finner något vid eventuell senare grävning i marken skall man kontakta länsantikvarien. Bitr. länsantikvarie Marianne Foghammar har godkänt det reviderade planförslaget.

Yttranden utan erinringar

Barn- och ungdomsnämnden
Hallandstrafiken AB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Socialnämnden
Stadsbyggnadskontoret

Energiverken
Räddningsnämnden
Servicenämnden
Skanova Networks AB

Skrivelser från sakägare

Magnus Hansson, Visaren 4, har inkommit med en skrivelse med fotobilagor angående trafiksituationen på Mantelvägen. Följande förslag ges inför kommande utbyggnad:

1. Öppna grindar i riktning mot syd mot parkeringsplats för in- och avlastning av barn.
2. Bibehåll en grind (den norra) på Mantelvägen för personal och varuleveranser.
3. Tillse att skyltningen angående återvändsgator i området blir tydlig.

Alternativ om utbyggnaden dröjer:

1. Flytta södra grinden på Mantelvägen till södra kortsidan mot grönområdet för att på så sätt leda barn och föräldrar till parkeringen.
2. I övrigt som punkt 2 och 3 ovan.

Kommentar:

Skrivelsen överlämnas till tekniska kontoret angående skyltningen. I övrigt se

kommentar till tekniska kontorets yttrande.

Roland och Ulla Johansson, Vildgäsen 4, motsätter sig utökningen med följande kommentarer:

"Utökningen innebär en förtätning av bebyggelsen, genom att ta i anspråk gemensam grönyta som tillhör områdets boende. När området planerades och tomterna åsattes ett arrende bakades kostnaderna för gemensamma grönytor in i tomtarrendena, varför vi nu när den närmast belägna grönytan reduceras kraftigt kräver att få tomtarrendet sänkt med 2000:- per år. Vi vill om utökning genomförs också få möjlighet till förtur i kommunens tomtkö. Vi föreslår också att befintlig mark utnyttjas på bästa sätt, för att ta så lite som möjligt av de öppna ytorna. Därför föreslår vi att den 3 m breda yta som finns väster om dagistomten, fram till gångväg, tillförs dagistomten, och att motsvarande yta sparas på det öppna området söder om tomten. Vi föreslår också att en vintergrön häck planteras i tomtgräns mellan dagis och grönområde, för att bibehålla den "gröna miljön"."

Kommentar:

Den smala remsa väster om förskolans tomt har förskolan ingen nytta av enligt personalen på förskolan, men en minskning av några meter på utvidgningen av tomten söderut är man positiv till. Beträffande planteringsförslaget överlämnas skrivelsen till servicekontoret och förskolan för kännedom.

Jytte och Leif Gunnarsson, Vildanden 5, skriver:

"Vi kan ej acceptera en utökning av fastigheten Visan 1 med 18 meter i sydlig riktning enligt förslag. Betydande olägenheter från dagis med liv och støj närmare vår fastighet. Även en befarad utökning av cykel- och mopedtrafik utmed vår tomtgräns i norr mot grönområdet. Merparten av trafiken Boplatsvägen – Bussvägen går idag utmed Visan 1 tomtgräns. Även en värdeminskning av vår fastighet väntas.

Men vi kan acceptera en utbyggnad i sydlig riktning under förutsättning att:

-ingen byggnation inom området blir högre än 3 m, typ friggebod.

-utökningen blir max 15 m. Samt att vår gångväg utanför norra tomtgränsen tages bort, belägges med gräs.

-gångvägen går utmed tomtgränsen söder om Visan 1.

-nuvarande hundtoa flyttas till andra sidan bussvägen. Hundarna rastas i parken väster om bussvägen."

Kommentar:

Se kommentar till tekniska kontoret och Vallås Fastighetsägarförening. Byggnadshöjden inom den nya tomtdelen föreslås till 3 meter. Beträffande hundtoaletten överlämnas skrivelsen till tekniska kontoret för kännedom och åtgärd.

Arne och Anette Isaksson, Visaren 1, skriver bl.a. följande:

För vår del innebär förslaget nackdelar:

- den enda "fria utsikt" vi idag har mot väster kommer att försvinna, inhägnas och delvis bebyggas med lekstugor. 1971 gavs information, att inget skulle byggas på denna plats och detta påverkade vårt val av tomt.

- andrahandsvärdet av vårt hus påverkas sannolikt negativt

Vårt krav är – om utökningen verkligen måste genomföras:

- att det lämnas 8 meter av befintligt parkområde orört, väster om nuvarande gångbana ut mot Mantelvägen.

- Att befintlig grind mitt emot vår ingång stänges.

Kommentar:

Planförslaget ändras så att utvidgningens östra tomtgräns dras tillbaka 3 meter.

Vallås Fastighetsägarförening, ordf. Lennart Axelsson, har lämnat in följande yttrande:

”Utökningen av fastigheten Visan 1 i sydlig riktning är acceptabel under förutsättning att:

-den nu befintliga gångvägen får förbli gångväg men flyttas från dess nuvarande dragning längs fastigheten Fyndvägen 2, till att gå utmed den nya utökningen av Visan 1.

-utökningen söderut (18 m) inkluderar gångvägen.

-infarten till Visan 1 flyttas till den nya utökningen och att parkeringsplatsen blir den naturliga parkeringen för besökare till Vallgården.

-garageinfarten till fastigheten Fyndvägen 2 inte blockeras av slarvigt parkerade fordon.

Föreningen föreslår ett förbud mot uppförande av plank/mur eller hög häck utmed den 18 meter nya gränsen mot öster och väster, införes som planbestämmelse. Detta för att bibehålla det öppna parkstråket som finns från bussgatan till Nordalavägen, så att det även framledes visuellt uppfattas som sammanhängande parkområde. Den parkmark som nu blir kvartersmark har lagts ut för att just skapa ett sammanhängande parkstråk som knyter an till det nordsydliggående parkstråket längs bussgatan. Denna struktur är genomgående för Vallåsområdet. För bibehållande av ett ”visuellt parkstråk” får det anses som mindre lämpligt att tillåta mindre byggnader på den nya tomtdelen. Tillräckliga ytor för mindre byggnader finns på den ursprungliga tomten. Syftet med planändringen har föreningen uppfattat vara, att skapa ändamålsenliga fritytor för lek- och utevistelse inom egen tomt.”

Kommentar:

Planförslaget kompletteras med bestämmelse att plank eller mur ej får uppföras. Bestämmelsen att mindre uthus tillåts inom den nya tomtdelen ändras till att endast mindre byggnader för lek får uppföras. I övrigt se kommentar till tekniska kontorets yttrande.

Sammanfattning och ställningstagande

Vallgårdens förskola, som idag har 60 inskrivna barn är i stort behov av en större tomt. Förskolan föreslås utvidgas med 15 meter söderut. En minskning med tre meter i förhållande till samrådsförslaget.

En gcm-bana (2,5 meter bred) läggs utanför den nya södra gränsen. Gräs eller grönska ersätter den nuvarande gångvägen.

Den södra grinden ut mot Mantelvägen flyttas till den nya södra fastighetsgränsen mittemot den befintliga bilparkeringen. Norra grinden behålls för personal och inlastning av varor.

Den östra gränsen mot Boplatsvägen flyttas tre meter västerut.

Den tillkommande tomtdelen betecknas forn och får endast bebyggas med mindre byggnader för lek. Högsta byggnadshöjd 3 meter. Plank eller mur får ej uppföras.

Kvarstående anmärkningar

Följande har lämnat synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Landsantikvarien

Vallås Fastighetsägarförening, Lennart Axelsson, Nickelvägen 2, 302 59 Halmstad.

Ulla och Roland Johansson, Fyndvägen 1, 302 59 Halmstad.

Magnus Hansson, Mantelvägen 8, 302 59 Halmstad.

Arne och Anette Isaksson, Mantelvägen 2, 302 59 Halmstad.

Jytte och Leif Gunnarsson, Fyndvägen 2, 302 59 Halmstad.

Förteckning av sakägare/boende med besvärsmätt som framfört erinringar:

Ulla och Roland Johansson, Fyndvägen 1, 302 59 Halmstad.

Magnus Hansson, Mantelvägen 8, 302 59, Halmstad.

Arne och Anette Isaksson, Mantelvägen 2, 302 59 Halmstad.

Jytte och Leif Gunnarsson, Fyndvägen 2, 302 59, Halmstad.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Ann-Britt Thörner

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 13 november 2002, § 398, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Visan 1 och del av Vallås 1:1, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 167. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 21 november 2002.

Länsstyrelsen har den 6 december 2002 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft** den 12 december 2002.

Byggnadskontoret den 13 december 2002.


Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl, (e-post)
Byggnadskontoret, Ann-Britt T, (e-post)
Byggnadskontoret, Svenne A
Byggnadskontoret, Bygglovhandläggare, (e-post)
Stadsbyggnadskontoret, Koppang, (e-post)
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-13 72 32
Telefax 035-13 72 82
E-post: lennart.damgaard@halmstad.se