

# ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 246 K  
Detaljplan för

## **Halmstad 7:95, Förskola vid Stenstorp**

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-06-18



# ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 246 K  
Detaljplan för

## **Halmstad 7:95, Förskola vid Stenstorp**

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-06-18

---

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

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

Planbeskrivningen och illustrationskartan 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**

Planen skall ge möjlighet för en ny förskola om fyra avdelningar väster om skolområdet i Stenstorp, Kärleken. Alternativt kan planen även rymma en gruppbostad.

### **BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§**

#### **Ställningstagande**

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Se vidare bifogad

behovsbedömning.

## **PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING**

### **Markägoförhållanden**

För all mark inom plan är kommunen markägare.

## **PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Senast antagen översiktsplan för området är ÖP 2000, där planområdet ligger i kanten av "Befintligt grönområde". En översiktlig planutredning daterad 2008-01-28 har behandlats i kommunstyrelsen 2008-02-19, §30 och kommer att ingå i en ny ÖP för staden. Här har förslag till markanvändning aktualiserats.

### **Gällande detaljplaner**

Idag gäller detaljplan KÄRLEKEN, Naturpark och idrottsområde som vann laga kraft 1989-11-23. Det nu föreslagna planområdet är där betecknat "samlings- och föreningslokaler, gårdsbutik" och i södra delen "NATUR". Verksamheten avsågs inrymmas i den gamla ladan som nu är riven. För ladan angavs bevarandebestämmelser.

### **Uppdrag**

2007-11-14, § 495, gav byggnadsnämnden kontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva ny bostadsbebyggelse och utökning av skola och förskola i Sofiebergs norra del. Då kommunstyrelsen gett förskolor högsta prioritet bryts området för ny förskola ut och hanteras med enkelt planförfarande.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur, kultur och landskapsbild**

#### **Mark och vegetation**

Området har rymt lada och boningshus från ett småjordbruk där den uppvuxna grönskan finns kvar.

#### **Geotekniska förhållanden**

Övre marklagret sand. Området ingår i "Översiktlig geoteknisk undersökning, Kårarp och Norra Utmarken, Tyréns Stockholm 1980". Utredningen finns på byggnadskontoret.

#### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

I gällande plan från november 1989 finns bevarandebestämmelse för den gamla ladan med inriktning att nyttja den som föreningslokal/gårdsbutik. Byggnaden har rivits efter långtgående förfall.

#### **Landskapsbild**

Området är kuperat med höjder i öster och söder. Delar av jordbrukslandskapet återstår men har successivt fått vika för bostadsbebyggelse och anläggningar för bl a skolor och idrott.

### **Bebyggelse och markanvändning**

#### **Befintlig bebyggelse**

En kommunal sporthall har uppförts i nordväst. I öster ligger Stentorps-skolan som successivt har utökats med diverse nya byggnader. Förskolor har även inrymts i äldre bostadshus. I väster gränsar en idrottsbyggnad, för IF Centern, med omkringliggande bollplaner. Idrottsbyggnadens område

har utökats i detta planförslaget eftersom byggnaden placerats utanför gränsen för idrottsområde enligt den gällande planen.

#### Planerad bebyggelse

Inom tomten som är på ca 5000 kvm planeras en förskola i tre avdelningar med möjlighet för ytterligare en avdelning, totalt ca 800 kvm. Angöringsparkering föreslås inom tomten och barnen lämnas vid entréerna från gården. Södra delen är trädbevuxen och lämplig yta för utelek där möjlighet ges i plan att uppföra mindre byggnader. Ett staket eller motsvarande är angeläget mellan förskolan och Kärlekens IP. Detaljplanen ger även möjlighet för gruppbostad.

#### Grönstruktur

Söderut ligger grönområde med gång- och cykelväg med belysning.

#### Gator och trafik

##### Gatu- och vägnät

Mesta trafiken når området via Göteborgsvägen i öster. Enligt tidigare program och ny planutredning kommer området på sikt att från Göteborgsvägen få en ny infartsgata norr om skolområdet. Hela skolområdet blir därmed mer gång- och cykelvänligt

#### Tillgänglighet ...

##### ... inom planområdet

Byggnaden blir i ett plan och skall bli tillgänglig för rullstolar och barnvagnar.

##### ... för gång- och cykelväg

Närliggande cykelväg är grusad och går delvis i brant backe. Vid detaljplaneringen i öster är inriktningen att även anlägga mer lättillgängliga gång- och cykelvägar i anslutning till skolområdet..

##### ... för kollektivtrafik

Till hållplats beräknas avståndet bli 200-350 meter med ny detaljplan och planerad kollektivtrafiksträckning. Idag ligger en hållplats för buss nr 40 alldeles nära inpå.

##### ... biltrafik inkl parkering och angöring

Lämpligen anläggs parkering med angöring inom tomten nära entrén. Personalen kan parkera på idrottsplatsens parkering på andra sidan gatan.

#### Teknisk försörjning

##### Avfall

Enligt Halmstads energi och miljö AB brukar kommunens skolor ha sopsortering i egen regi.

##### Vatten och avlopp

Befintlig ledning, som bl a försörjer idrottsbyggnaden i väster, ligger inom föreslagen byggrätt och måste utgå. Ny ledning (ca 90 meter) måste anläggas i tomtens norra kant eller utefter gatan. Närmaste allmänna VA-anläggning där en separat förbindelsepunkt kan upprättas är den allmänna pumpstationen vid Stenstorpsskolan. Någon anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen är inte möjlig för fastigheten.

## Värme och el

Ledningar går i Stenstorpsvägen och bör lämpligen förlängas för att nå planområdet. Möjligheter till fjärrvärmeanslutning finns. Befintligt kabelskåp vid planerat parkeringsområde förutsätts kunna stå kvar.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Mark och vegetation

Träden i området har markerats på grundkartan. Inriktningen är att träden bevaras förutom de inom byggnadsytan.

### Växt- och djurliv

Den planerade tomten gränsar i söder till grönområde med varierad fauna.

### Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända inom området.

### Lokalklimat

Kärleken kan upplevas som ett blåsigt område men med de uppvuxna träden blir närlumatet gynnsamt.

### Geologi och geotekniska undersökningar

Se ovan

### Grönstruktur

Små förändringar

### Friluftsliv, närrekreation och friytor

Grönområde och idrottsområde gränsar till tomten.

### Bebyggelse och landskapsbild/stadsbild

Påverkas marginellt.

### Hälsa och säkerhet

#### Trafiksäkerhet och buller

Barn lämnas vid angöring nära entrén utan att korsa gata. Området kring byggnaden kommer att omgärdas av stängsel.

#### Buller

Långt från större gator.

#### Grundförhållanden

Marken består av sand och ingen radon förväntas.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonas Orring  
Peter Sjösten

Fastighetskontoret, mark och exploatering  
Fastighetskontoret, byggnadstekniska enheten

### Byggnadskontoret

# ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 246 K  
Detaljplan för

## **Halmstad 7:95, Förskola vid Stenstorp**

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-06-18

---

## 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 reglering av förskola/gruppboad genom ändrad markanvändning och gränsjusteringar.

Av bifogad behovsbedömning framgår att planen inte bedöms medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

#### **Tidplan för detaljplanens handläggning**

Samrådsbeslut i BN mars 2008

Antagande i BN juni 2008

Laga kraft (tidigast) juli 2008

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning**

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för förskola eller gruppboad. Fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Ingen allmän platsmark inom planområdet. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörd fastighet.

#### **Huvudmannaskap**

Halmstads kommun blir huvudman för den allmänna platsmarken när området senare planläggs i sin helhet.

## **Avtal**

Nuvarande ledning som tas ur bruk är tryggad genom avtal som eventuellt ändras.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Planförslaget berör del av Halmstad 7:95 som skall avstyckas.

### **Ledningsrätt och servitut**

Befintlig ledning, som bl a försörjer idrottsbyggnaden i väster, ligger inom föreslagen byggrätt och måste utgå. Ny ledning (ca 90 meter) måste anläggas i tomtens norra kant eller utefter gatan.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Omläggning av ledning belastar projektet.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar**

Annan ledningsdragning bör redovisas.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Jonas Orring

Peter Sjösten

Fastighetskontoret, mark och  
exploatering

Fastighetskontoret, byggnadstekniska  
enheten

## **Byggnadskontoret**

Anders Sennerdal

Finn Aurell

## ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 246 K  
Detaljplan för

### **Halmstad 7:95, Förskola vid Stenstorp**

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-06-18

---

## **BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING**

---

### **LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM**

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

### **DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen skall ge möjlighet för en ny förskola om fyra avdelningar väster om skolområdet i Stenstorp, Kärleken. Alternativt kan planen även rymma en gruppbostad. Området är en rivningstomt som hyst lada och tillhörande boningshus för tidigare småjordbruk.

### **STÄLLNINGSTAGANDE**

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

| MILJÖFAKTOR                                                                           | PÅVERKAN idag |       |      | PÅVERKAN efter antagen detaljplan |       |      | KOMMENTAR                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|------|-----------------------------------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | ingen         | liten | stor | ingen                             | liten | stor |                                                                                            |
| Värdefull natur                                                                       | X             |       |      |                                   | X     |      | Uppvuxen vegetation, ej värdefull.                                                         |
| Miljöbalken 3-4 kap<br>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten | X             |       |      | X                                 |       |      | Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden. |
| Miljöbalken 7 kap.<br>Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.                    | X             |       |      | X                                 |       |      | Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.            |
| Byggnads- eller fornminnen                                                            | X             |       |      | X                                 |       |      | Inga kända fornminnen inom området.                                                        |
| Landskapsbild, stadsbild                                                              | X             |       |      |                                   | X     |      | Landskapsbilden påverkas lite av föreslagen etablering.                                    |
| Miljökvalitetsnormer<br>-kväveoxider<br>-partiklar<br>-ozon                           |               | X     |      |                                   | X     |      | Detaljplan ger endast marginell ökning av nuvarande fordons- trafik med ökning av utsläpp. |
| Störningar<br>-buller<br>-lukt                                                        |               | X     |      |                                   | X     |      | Trafikökningen förväntas bli marginell i området.                                          |
| Förorenad mark                                                                        |               | X     |      |                                   | X     |      | Tidigare verksamhet: småjordbruk.                                                          |
| Olycksrisker                                                                          |               | X     |      |                                   | X     |      |                                                                                            |

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Finn Aurell

## ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 246 K

Detaljplan för

### **Halmstad 7:95, Förskola vid Stenstorp**

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-06-18

---

## 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 2008-03-26 §118 genomförts under tiden 17 april-23 maj 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida under tiden: 17 april – 23 maj 2008.

Samtliga yttranden har inkommit från de 19 berörda remissinstanserna. Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

### YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Citat anges med kursiv stil.

#### **Barn- och ungdomsnämnden:**

**För att det skall bli bra trafikmässigt behövs den nya vägen norr om idrottshallen. Man beskriver de stora trafikmängderna idag. En ny väg bör prioriteras.**

*Planen för Halmstad 7:95 tillåter max fyra avd förskola. Om utbyggnad sker av Sofiebergsområdet och därefter ytterligare bostäder norrut kommer ytterligare förskolor att behövas. Skolorna räcker inte heller till.*

Kommentar: Detaljplan Halmstad 9:158 m fl som omfattar Sofieberg och Stentorpsskolan med ny tillfartsväg planeras antagen juni 2009.

#### **Räddningsnämnden**

*Närmaste brandpost ligger vid Stenstorpsvägen, ca 240 metern från planområdet. För att trygga brandvattenförsörjningen till detaljplaneområdet (samt intilliggande byggnader) bör en brandpost anordnas i*

*korsningen Stenstorpsvägen – Sofiebergsvägen.*

Kommentar: Yttrandet översändes till tekniska kontoret för kännedom.

### **Halmstads Energi och miljö AB**

*Möjligheter till fjärrvärmeanslutning finns. Befintligt kabelskåp vid planerat parkeringsområde förutsätts kunna stå kvar.*

Kommentar: Beskrivningen kompletteras.

### **Tekniska nämnden**

*VA-försörjning: Närmaste allmänna VA-anläggning där en separat förbindelsepunkt kan upprättas är den allmänna pumpstationen vid Stenstorpsskolan. Någon anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen är inte möjlig för fastigheten.*

*Fritidsanläggningar: Ett staket eller motsvarande är angeläget mellan förskolan och Kärlekens IP.*

Kommentar: Beskrivningen kompletteras. Yttrandet översänds till Fastighetskontoret för kännedom.

### **YTTRANDET UTAN ERINRINGAR**

Länsstyrelsen  
Polismyndigheten  
Fastighetsnämnden  
Hallandstrafiken AB  
Handikapprådet  
Kommunstyrelsen  
Kulturmiljö  
Socialnämnden  
E. ON Elnät

**Lantmäterimyndigheten i  
Halmstads kommun**  
Försvaret, Halmstad Garnison  
Hemvårdsnämnden  
Kulturnämnden  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
TeliaSonera

### **SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE**

Inkomna synpunkter medför mindre kompletteringar i beskrivningen.

### **KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR**

Inga kvarstående anmärkningar.

### **Byggnadskontoret**

Anders Sennerdal

Finn Aurell

## UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 18 juni 2008 § 288 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 7:95, Förskola vid Stenstorp, S:t Nikolai, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är E 246 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 juni 2008.

Länsstyrelsen har den 3 juli 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 17 juli 2008.**

Byggnadskontoret den 13 augusti 2008.

Ann-Britt Thörner

### Sändlista

Länsstyrelsen  
Kommunala Lantmäterienheten  
MBK, nybyggnadskartor  
Bygglov  
Planhandläggaren  
Stadskontoret, S Koppang  
Stadskontoret, registrator  
Fastighetskontoret, registrator  
Tekniska kontoret, registrator