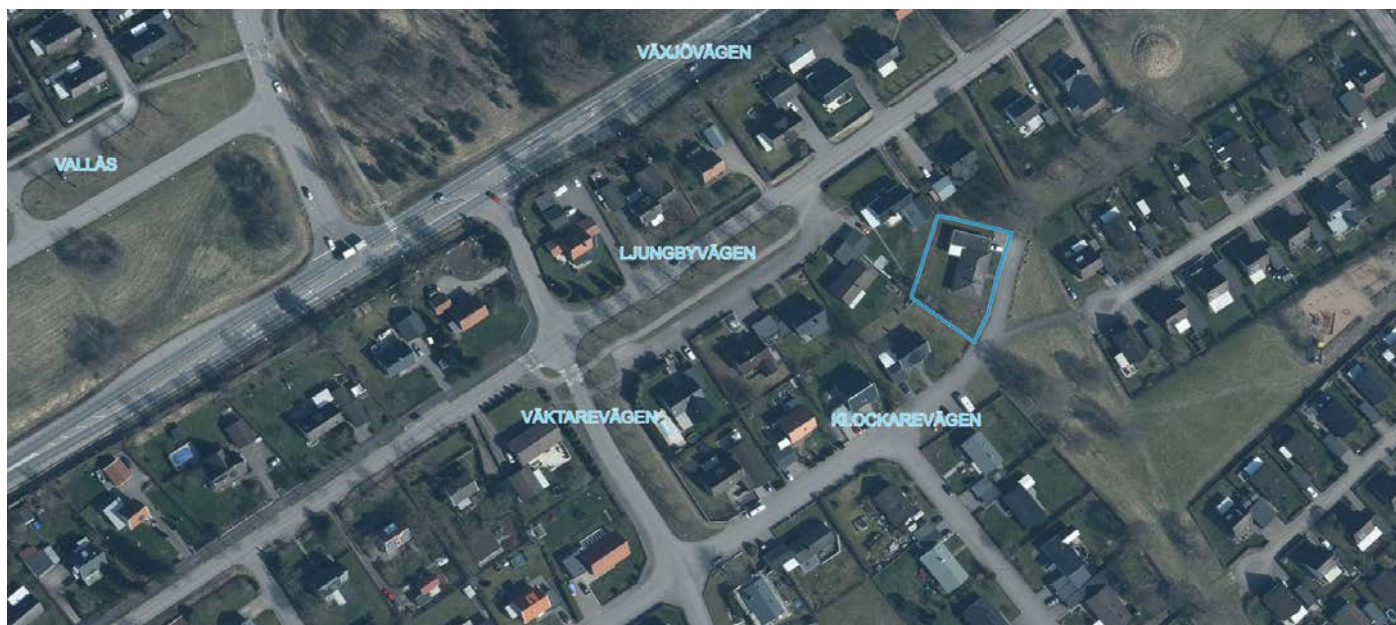


PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan

1380K-SNÖ 16,

Snöstorp 7:21



SNÖSTORP, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2022/9

Standardförfarande, KS 2021/00374
Antagen av kommunstyrelsen 2022-05-31
Laga kraft 2022-06-28

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
10	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
12	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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-SNÖ 16, laga kraft 1965.

1. Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-SNÖ 16.
2. Ursprunglig detaljplan med ändring.
3. Ursprunglig planbeskrivning med ändring.
4. Undersökning av betydande miljöpåverkan.
5. Granskningsutlåtande

På Samhällsbyggnadskontoret finns även:

- Fastighetsförteckning.
- Detaljplan 1380K-SNÖ 16.
- Planbeskrivning, 1380K-SNÖ 16.

Föreslagen åtgärd ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen och görs som en ”ändring av detaljplan”.

Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med ändringen av detaljplanen är att tillföra användningen ”S- skola” på fastigheten Snöstorp 7:21 för att bredda användningen för bostäder så att en mer flexibel användning tillåts. Detaljplaneändringen syftar även till att möjliggöra en utökning av fastighetsägarens företag som redan idag bedrivs i närområdet.

Huvuddrag

Tillkommande bestämmelser i ”Detaljplan 1380K-SNÖ 16” tillförs endast för fastigheten Snöstorp 7:21. Användningen ”S, skola” tillförs för att möjliggöra förskoleverksamhet utöver nuvarande beteckning ”BF1v, område för bostadsändamål, fristående hus, en våning jämte vindsinredning”. Fastighetsägaren vill uppföra en avdelning för förskoleverksamhet på fastigheten för att kunna tillgodose behovet av fler platser. För att kunna få bygglov till sin verksamhet krävs därför en detaljplaneändring.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Fastigheten Snöstorp 7:21 har under många år använts för daglig verksamhet men är sedan i mitten av 2019 utrymd efter att Utbildning- och arbetsmarknadsförvaltningen sagt upp avtalet. Fastigheten var tidigare i kommunal ägo. Efter försäljning är den nu i privat ägo och står idag tom utan användning.

2020-09-15 inkom en ansökan för begäran om planbesked för att kunna använda fastigheten Snöstorp 7:21 för förskole- och/eller bostadsändamål. Åtgärden strider mot gällande detaljplan där fastigheten

enbart är avsedd för bostadsändamål. Sökanden bedömer att hen kan bedriva förskoleverksamhet med de begränsningar fastighetens och byggnadens storlek medför.

Verksamheten tillgodoser om än i liten omfattning ett behov av förskoleplatser som sannolikt inte minskar. Små privata förskolor utgör ett komplement och alternativ till kommunens större enheter.

Kommunledningsförvaltningen fick 2020-11-10, KSU § 195, i uppdrag att i detaljplan pröva skol- och bostadsändamål för fastigheten Snöstorp 7:21.

PLANDATA

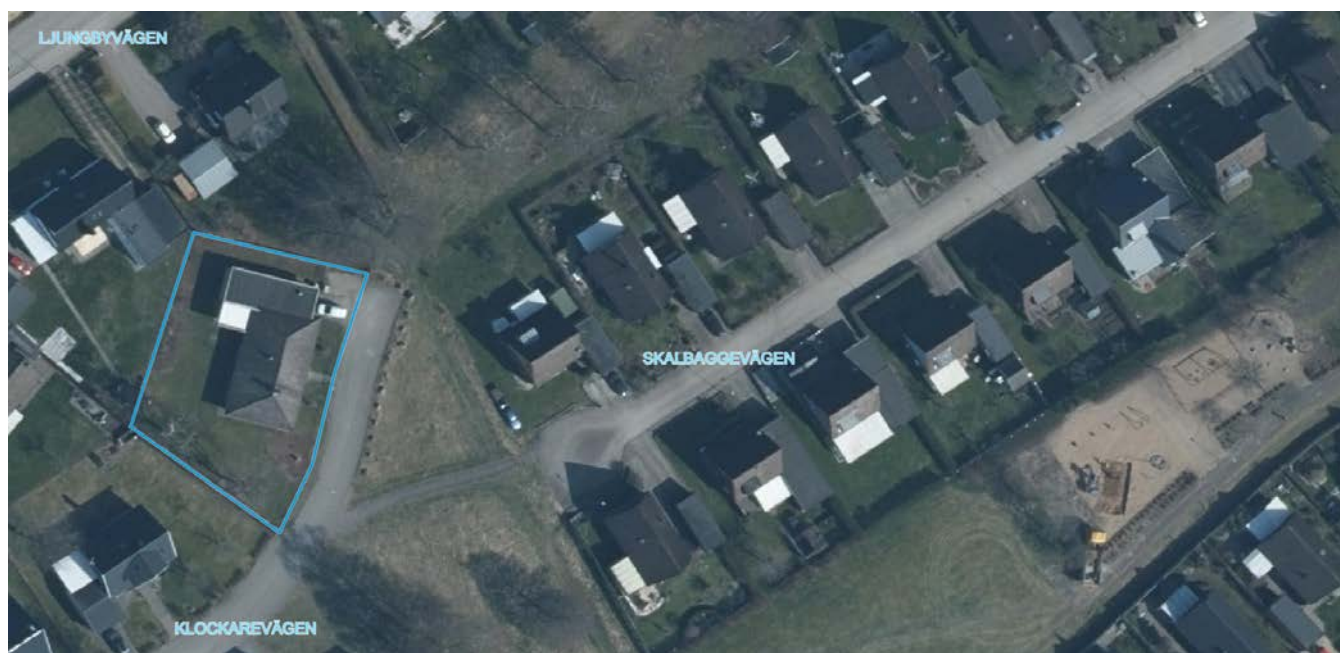
Lägesbestämning och areal

Fastigheten Snöstorp 7:21 är belägen i området Lågagård längs Växjövägen öster om Halmstads centrum. Den ansluter i söder till Klockarevägen och omges för övrigt av villabebyggelse som huvudsakligen nås via Ljungbyvägen.

Fastighetens areal är 1106 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Snöstorp 7:21 är i privat ägo.



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.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte miljöbedömning vara nödvändig, med anledning av följande:

- Ändringen är av ringa omfattning. Konsekvenser av att justera byggrätt riskerar enbart att påverka den fysiska miljön i ringa omfattning. Konsekvenserna av att lägga till användningen skola blir liten på grund av det begränsade antalet förskoleplatser som möjliggörs inom fastigheten.
- Ändringen bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet eller hushållning av mark, vatten eller andra resurser.
- Ändringen bedöms inte påverka något riksintresse, skyddsområde, naturreservat eller andra intressen som kan anses vara betydande.
- Ändringen av detaljplanen innebär inte en ändring av området till verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordningen (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Föreslagen ändring av detaljplanen 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 upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Fastigheten Snöstorp 7:21 ansluter i söder till Klockarevägen och omges för övrigt av villabebyggelse. Öster om fastigheten finns en kommunal bostadspark med fornlämning i form av en hög. Denna park fortsätter söderut via Klockarevägen och innehåller mellan kvarteren Svärmen och Svanen en lekplats. Se bilden på omslagssidan och under rubriken ”Markägförhållanden”.

Fastighetens friyta för lek och utevistelse bedöms ha stora möjligheter för goda lekkvaliteter. Bedömningen grundar sig i PBL kap 8. 9 § andra stycket med tillhörande allmänna råd (FRI-BFS 2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet samt Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga”. På friytan finns en befintlig och väletablerad vegetation samt god möjlighet för skugga och sol. Friytan ligger i direkt anslutning till förskolebyggnaden och har även en tydlig kontakt med den angränsande parkytan. Friytan anses utifrån befintliga förhållanden lämplig för ändamålet.

Parken bedöms inte riskera att ändra funktion, dels på grund av behovet av skyfallshantering men även på grund av behovet av allmän grönyta. Parkytan är inte utpekad som område för annan användning i Framtidsplan 2030 eller i kommande Framtidsplan 2050. Parken bedöms inte vara drabbad av större slitage till följd av förskolans användning. Med den fortsatt begränsade storleken på förskola, och således även förskoleplatser, bedöms inte heller framtida slitage vara av stor betydelse. Den allmänna platsmarken som parken utgör bidrar med möjligheter för förskolan att nyttja den, precis som den står fri att nyttjas för alla andra. Den allmänna platsmarken tillgodoräknas inte i förskolans friyta, det är snarare en tillgång och möjlighet som bedöms vara rimlig att ta hänsyn till vid bedömning av platsens lämplighet för ändamålet förskola.

Med de lekkvalitetmöjligheter som finns på friytan inom fastigheten och med den gynnsamma kopplingen till en större grönyta bedöms fastigheten lämplig för förskoleverksamhet med uppskattningsvis en förskoleavdelning. Väljer fastighetsägaren att disponera om ytan inom fastigheten så att friytan blir större uppskattas förskoleplatserna kunna bli fler. Uppskattningen baseras på arealen friyta som finns inom fastigheten och kommunens Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor som anger ett barn per 30m². Kommunen rekommenderar en minimum-yta på 2000 m² i samma policy, detta går dock inte att uppnå men utifrån ovan nämnda beskrivning av friytans möjliga kvaliteter och tillgång till grönyta bedöms ytan vara ändamålsenlig och uppfylla kraven som ställs i PBL. Ytterligare bedömning av antal förskoleplatser bör ske vid kommande bygglovs- och tillståndsprövning.

BEBYGGELSE

Villan på fastigheten Snöstorp 7:21 är från 1978 och har en total byggnadsarea på 252.12 kvm. Ursprunglig detaljplan tillåter att 1/4 av fastigheten bebyggs dvs. 276,5. Det innebär att byggrätten inte behöver utökas.



Bild. Byggnaden från Klockarevägen.

Byggnaden är ett Ytonghus och bygglovsritningarna är daterade 1977

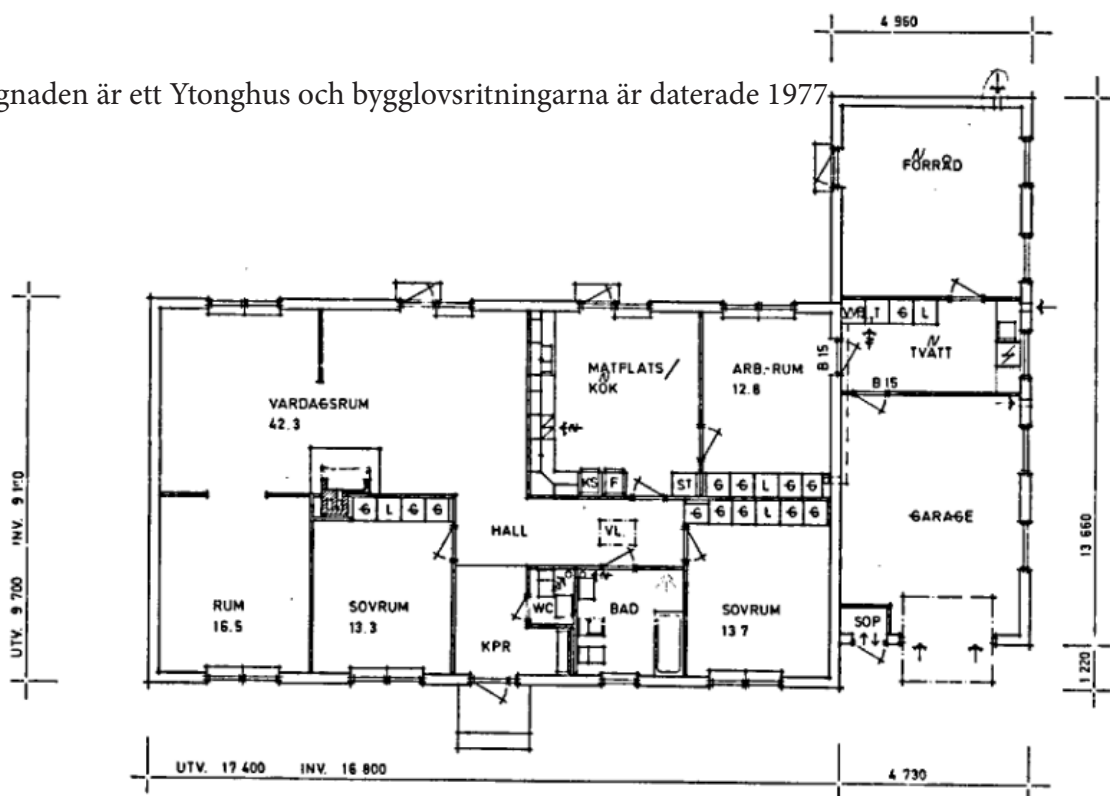


Bild. Ursprunglig planlösning.

Samhällsservice

Närmsta kommunala förskolor finns på Vallås, Nordala förskola och i Brogård, Brogårds förskola. Dessa ligger ca. 1 km från fastigheten Snöstorp 7:21. Närmsta kommunala grundskola är Vallåsskolan, på ett avstånd av ca. 2 km. Denna ansluter till Vallås centrum med dagligvaruhandel.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En cykelväg som superstråk längs Ljungbyvägen strax norr om Fastigheten Snöstorp 7:21 förbinder området med centrum. Klockarevägen avslutas utanför fastigheten, även om nuvarande plan medger en förlängning.

Kollektivtrafik

Ljungbyvägen, norr om fastigheten Snöstorp 7:21 trafikeras av busslinje 4, Centrum-Brogård, med 4 turer per timme dagtid. Närmaste hållplatser är Väktarevägen och Lågagårdsvägen. Avstånden är ca. 270m respektive 230m.

Biltrafik och gator

Fastigheten Snöstorp 7:21 ligger vid Klockarevägen som är en lokal bostadsgata, för närvarande en återvändsgata där vändplats saknas.

Cykel- och bilparkering

På fastigheten finns för närvarande plats iordningställd för tre bilar. Cyklar parkeras i anslutning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Någon specifik bullerutredning har inte bedömts krävs för denna ändring. Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar.

Halmstad kommun nådde 100 000 invånare år 2018, men tog redan år 2016 fram en första kartläggning för Halmstad centralort gällande buller från väg, järnväg och större. Förnyad bullerkartläggning pågår just nu.

Närmsta trafikbullerkälla är Växjövägen. Enligt kommunens bullerkartering nås fastigheten Snöstorp av ekvivalent ljudtrycksnivå 2 meter ovan mark $45 < 50 \text{ dB(A)}$ 7:21 vid förrådets norra fasad. Se bild "Ursprunglig planlösning". Maximalt $55 < 60 \text{ dB(A)}$.

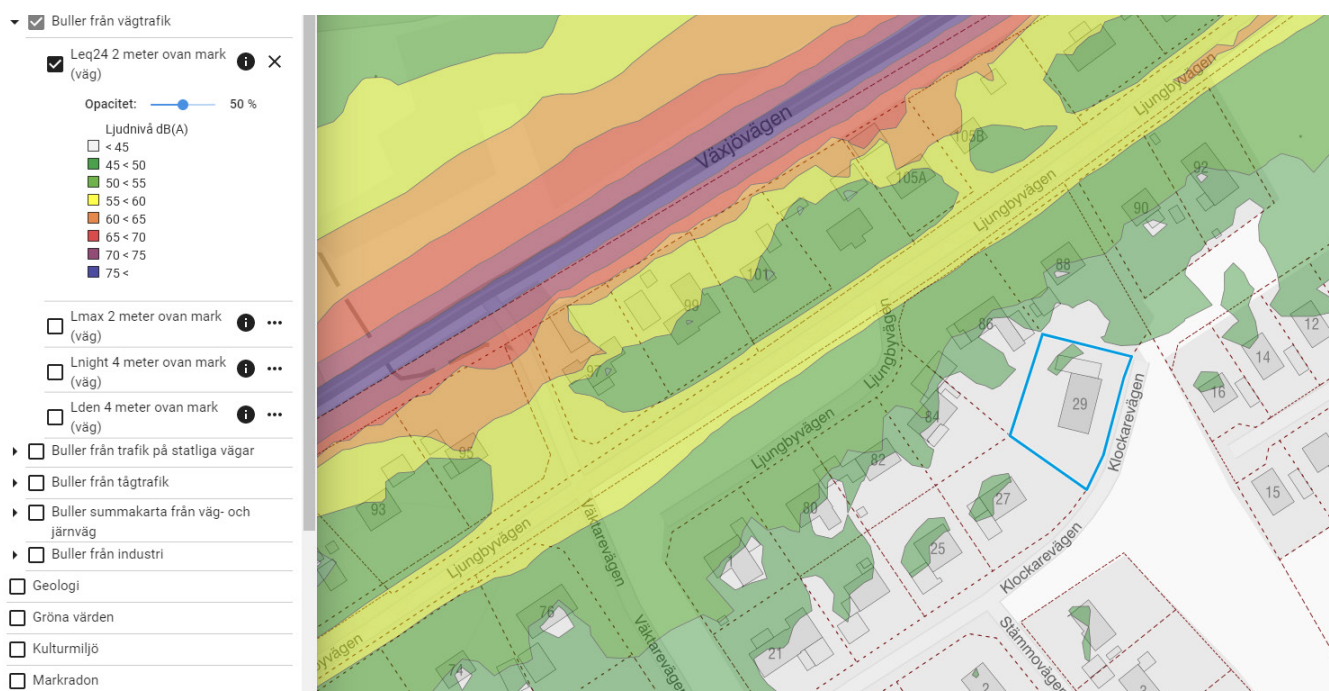


Bild. Bullerkartering för Halmstad 2016. Ekvivalent ljudtrycksnivå.

Riktlinjer för buller på skolgård finns hos Boverket och Naturvårdsverket. I Naturvårdsverkets riktlinjer beskrivs att på de ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör den ekvivalenta bullernivån inte överskrida 50 dBA. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Boverkets riktlinjer liknar Naturvårdsverkets.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

I Halmstad ska utsortering ske av restavfall (brännbart hushållsavfall) och matavfall. Det ligger uppdaterat förslag att från senast 2026 skall även hämtning förpackningar ske bostadsnära enligt förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar. Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Någon förändring är inte planerad.

BEBYGGELSE

Användning

Se under rubriken ”Syfte”.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Någon förändring är inte planerad.

Kollektivtrafik

Någon förändring är inte planerad.

Biltrafik och gator

Att ändra användningen från bostad till skola innebär mer trafik till och från fastigheten. Med hänsyn till den planerade verksamhetens omfattning bedöms ett genomförande av planen ha en marginell inverkan på trafiksituationen i stort. Fastighetens lokalisering i området kan bidra till att mer hållbara transportval tas.

Cykel- och bilparkering

Enligt ”Parkeringsnorm för Halmstads kommun, 2016” skulle 2 parkeringsplatser behövas för föreslagen förskola. Normen innebär 8 platser per 1000m² BTA, zon 2. Dock tillkommer parkeringsplatser för angöring liksom en fri yta motsvarande svängradie inom fastigheten. För cyklar behövs motsvarande 2 till 3 platser. Normerat är 10 platser per 1000m² BTA, zon 2.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Föreslagen ändring bedöms enligt kartering uppfylla kraven enligt riktlinjerna. Se. bild s. 10.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfallshantering

Förslag förändring ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Vid hämtning vid Snöstorp 7:23 för Snöstorp 7:21 behövs ett avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.

ÄNDRADE BESTÄMMELSER

Se under rubriken ”Huvuddrag”. Fastigheten Snöstorp 7:21 tillförs användningen ”S, skola”.

KONSEKVENSER

Genom en relativt enkel planändring kan användningen utökas på beträffad fastighet och fler angelägna förskoleplatser tillskapas. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljbestämmelser. En undersökning av betydande miljöpåverkan påvisar att ändringen har liten inverkan på området och konsekvenserna av ändringarna är små. Se undersökning av betydande miljöpåverkan.

Fastigheten bedöms kunna inrymma en avdelning förskola. Angöring och parkering ska ske på fastigheten. Som vägledning kan ”Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor 2018-2024” användas även om den gäller för Halmstad kommuns egen verksamhet. Generell lagstiftning är mindre detaljerad.

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 skäligen utsträckning....

Eftersom föreslagen förskola ligger i direkt anslutning till offentlig park kan denna möjliggöra nyttjande för förskolan.

Utifrån befintliga omständigheter bedöms fastigheten kunna inrymma en förskoleavdelning på uppskattningsvis cirka 15 förskoleplatser utifrån den friyta som finns att tillgå inom fastigheten beräknat utifrån kommunens *Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor* gällande kvm/barn. Bygglovsprövningen och anmälan av förskoleverksamheten enligt Miljöbalken avgör slutligen förhållandet avseende antalet barn och friyta. Angöring och parkering ska och kan ske på fastigheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplan 1380K-SNÖ 16, laga kraft 1965-01-11, gäller fast med ändrad användning (Områdesbeteckning) för Snöstorp 7:21.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd 3:e kvartalet 2021

Granskning 2:a kvartalet 2022

Antagande 2:e kvartalet 2022

Genomförande

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

Huvudmannaskap

Ändringen omfattar ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Någon förändring är inte planerad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Eventuella byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Mikael Östman (tom. samråd).
- Emma Zander, exploateringsingenjör.
- Shadab Amoor, trafikmiljöingenjör.
- Hanna Kämpe Nordström, bygglovshandläggare.
- Per-Anders Linder, miljöhandläggare.

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Malin Johansson
planarkitekt