

Detaljplan för**FYLLINGE 20:392 m fl (Fyllingeskolan)
Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1994

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta redovisat på grundkarta i skala 1:1000.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen har för avsikt att bygga ut Fyllingeskolan till en s k 1 till 9- skola med sexårsgrupp och fritidsintegrering. Byggnaden skall också inrymma ett stadsdelsbibliotek. Förslaget innebär att skoltomten utökas mot söder vilket får till följd att bussgatan söder om området måste flyttas något. Även gång- och cykelbanan som ligger söder om området måste flyttas.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget i stadsdelen Fyllinge cirka fem kilometer sydost om Halmstads centrum. Planområdet begränsas på alla sidor av grönområden.

Areal

Planområdet har en areal om cirka 3,2 hektar.

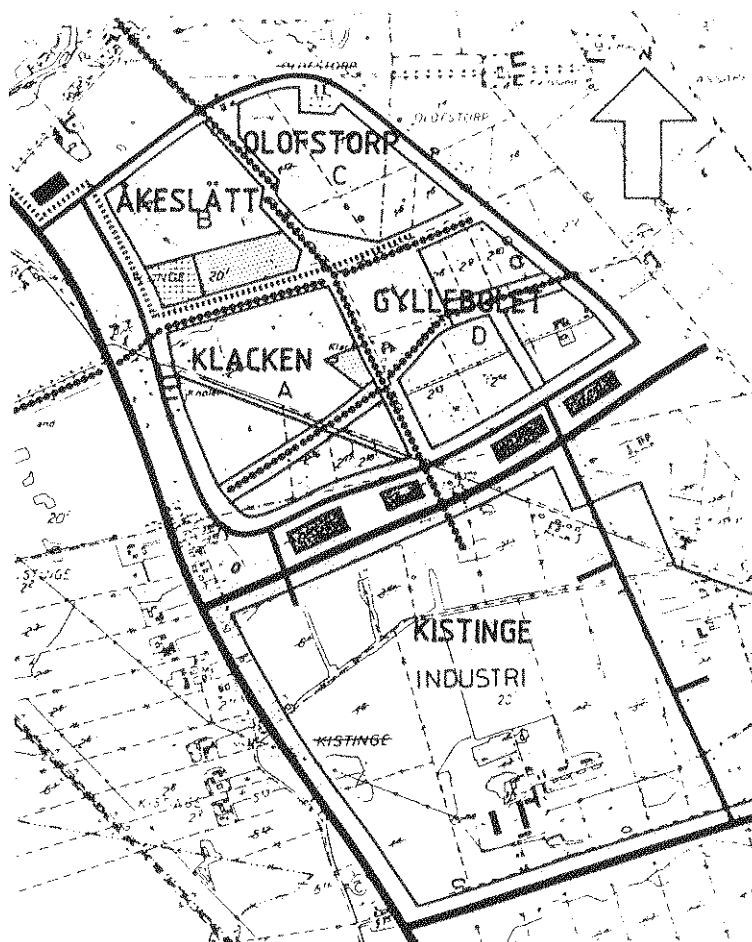
Markägoförhålland

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktliga planer

I översiktsplanen för Halmstads kommun (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse (pågående användning).

Områdesplanen för Fyllinge, antagen av kommunfullmäktige 1980-11-27, § 309. Olofstorp och delar av Gyllebolet är ännu ej utbyggt med bostäder.



Detaljplaner

För området gäller stadsplaner (detaljplaner) fastställda av länsstyrelsen 76-10-14 (arkiv nr 598), 81-02-16 (682) samt 81-11-16 (692). Området gränsar också till stadsplan fastställd av länsstyrelsen 87-05-14 (761).

Kommunala beslut

- 1993-08-26, § 83, beslutade servicenämnden att hemställa hos kommunstyrelsen om ändring av detaljplanen för bl a Fyllingeskolan.

- 1993-09-14, § 414, beslutade kommunstyrelsen att anhålla hos byggnadsnämnden om planändring som medger planerad utbyggnad av bl a Fyllingeskolan.
- 1993-09-22, § 364, beslutade byggnadsnämnden att uppdra åt plan- och bygglovskontoret att upprätta detaljplan för planerad utbyggnad av Fyllingeskolan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

-Mark och vegetation

Marken sluttar svagt från nordost ned mot sydväst med en nivåskillnad på cirka två meter. Såväl skoltomten som daghemstomten är utbyggda med för sina verksamheter väl fungerande anläggningar. Tomterna inramas av planteringar dels anlagda på senare tid och dels av äldre bestånd. Även inne på tomterna finns betydande planteringar. Området gränsar i nordväst till ett större parkområde anlagt i samband med utbyggnaden av bostäderna inom Åkeslättområdet. I nära anslutning till planområdet i öster finns en fotbollsplan samt extensivt skötta grönytor med inslag av träd- och buskvegetation.

-Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning är undergrunden lera - mjällig lera bildad under kvartärtiden.

I samband med exploateringen av Fyllingeområdet lät Halmstads kommun P.A. Hedar AB utföra en grundundersökning. I undersökningen sägs bl a:

"Grundläggningen av den blivande bebyggelsen - småhus, butiks- och skolbyggnader samt 2 vånings flerfamiljshus - kan i sin helhet utföras med plattor på frostskyddad nivå direkt i mark, lämpligen hela golvplattor av betong med förstyvningar längs kanterna och under bärande innerväggar. Före grundläggning skall matjordsskiktet schaktas av och - i den mån höjdsättningen på husen så kräver - ersättas med väl packad friktionsjord (t ex grus, sand). Utläggning, packning m m av fyllning under hus skall utföras enligt SBN 75 kap 23:534. Vid dimensionering av grundplattor på naturligt lagrad jord (lera) kan medelgrundpåkänning generellt väljas till 80 kPa. För plattor på packad fyllning av friktionsjord väljs medelgrundpåkänningen enligt SBN 75 kap 23:534.1.

Den för trycköverföring till undergrunden effektivt verkamma bredden på kantförstyvningar och förtjockningar i bottenplattan bör vara minst 0,5 m. Grundläggning på ovan angivet sätt bedöms ej medföra någon risk för skadliga sättningar i blivande byggnader. Ej heller föreligger någon risk för

otillfredsställande markstabilitet i området, i varje fall ej vid husplacering enligt hittills redovisade planskisser (CFL aug -79).

Dränering av byggnadsgrunderna kan utföras på vanligt sätt med utvändig rördränering (tegelrör) och ett 15-20 cm tjockt skikt av väl dränerande material (t.ex. grus, makadam) under golv. Det tillses att god hydraulisk förbindelse erhålles mellan rör och dräneringsskikt."

Enligt SGAB:s (Sveriges Geologiska AB) markradonutredning för Halmstads kommun ligger planområdet inom lågriskområde för markstrålning.

Behovet av ytterligare grundundersökningar får bedömmas i samband med bygglovgivningen.

-Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebbyggelse

Nuvarande skola, som är en treparallellig låg- och mellanstadieskola, byggdes i början av 1980- talet. Idag har skolan cirka 450 elever, 37 lärare och 11 så kallad övrig personal. Skolans upptagningsområde är Fyllinge med omgivningar.

Daghemmet som ligger på samma tomt tillkom i mitten av 1980- talet.

Den skolenhet, som skall byggas är en treparallellig skola 1 till 9 skola med förskola och fritidshem integrerat. Enligt den nya läroplanen skall alla åldrar inom skolan integreras och klassuppdelningen försvinna.

Fullt utbyggd kommer skolan att ha mellan 660 och 720 elever i 28 till 30 grupper. Antalet lärare kommer att vara 45 och övrig personal 38 stycken.

Skolbyggnaden skall också inrymma ett mindre stadsdelsbibliotek om cirka 100 m².

Delar av skollokalerna förväntas användas även för kvällsverksamheter.

Den befintliga skolanläggningen har en bruttoarea (våningsarea) om cirka 3170 m². Av dessa lokaler föreslås 1000 m² att byggas om, resterande lokaler behålls i stort sett intakta. Härutöver kommer lokaler om totalt 4700 m² att nyproduceras. Den totala bruttoarean beräknas bli 8870 m².

Den befintliga daghemsanläggningen strax öster om skoltomten omfattar cirka 750 m² bruttoarea.

Skyddsrum

Området ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hem-skyddsområde 57 och med skyddsnivå 2. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs högst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

Friytor

Befintlig skoltomt har en areal om cirka 22000 kvadratmeter. Befintliga byggnader upptar en yta av cirka 4900 kvadratmeter. Den fria tomtytan blir då cirka 17000 kvadratmeter. Detta ger en friyta på 38 kvadratmeter per elev, räknat på antalet elever som idag är cirka 450 stycken.

Skoltomten föreslås utökas ungefär tolv meter söder ut över nuvarande bussgata. Den totala tomtytan blir då ungefär 24800 kvadratmeter. Den föreslagna byggnadsytan uppgår till cirka 7500 kvadratmeter. Friytan blir därmed efter föreslagen utökning ungefär lika stor som den nuvarande. Detta ger då en friyta på cirka 25 kvadratmeter per elev, räknat på 700 elever.

Cirka 100 meter nordost om skoltomten finns en anlagd bollplan som föreslås kunna användas på raster och vid idrottslektioner.

I omedelbar anslutning till den nordvästra delen av tomten börjar ett större sammanhängande grönområde.

Större strövområden finns god tillgång på inom rimliga avstånd från planområdet.

Gator och trafik

Skolområdet angörs med bil från Gäddvägen som även är en lokal angöringsgata för bostäderna inom delar av Åkeslättsområdet (se nedanstående bild).

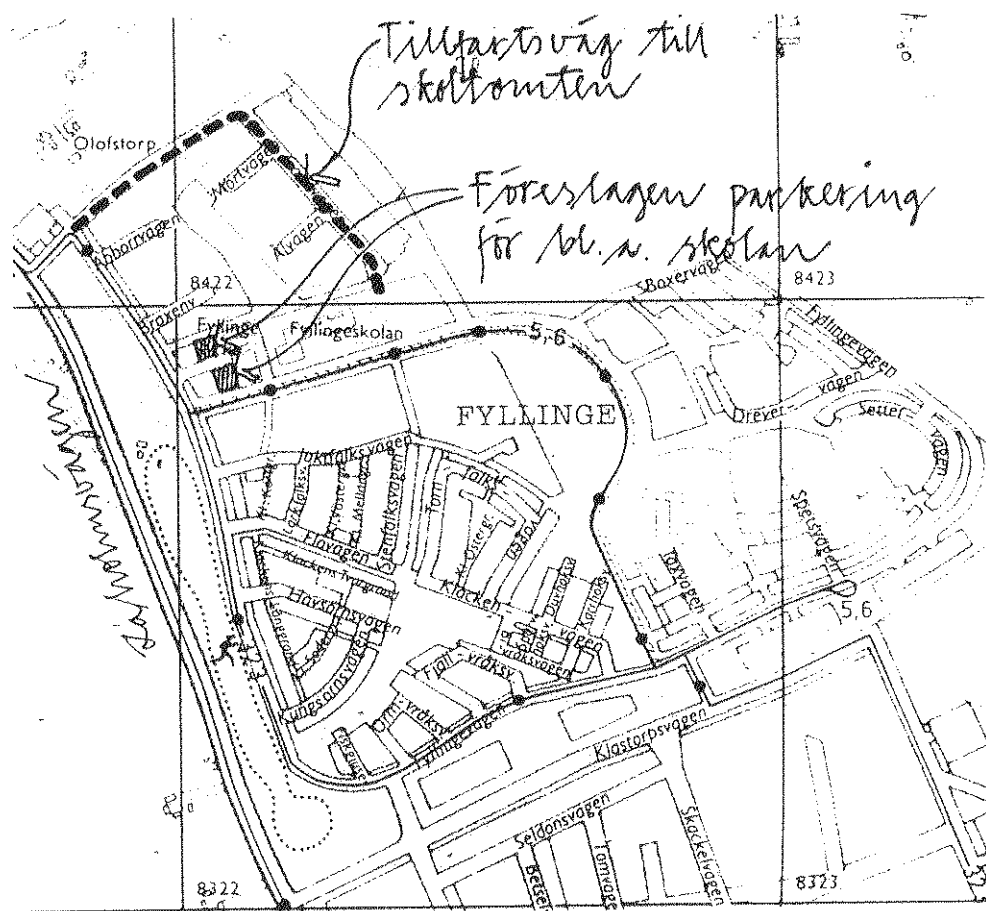
Området är väl försett med gång- och cykelvägar som leder fram till skolområdet.

Behovet av bilparkering föreslås i huvudsak lösas utanför den egna tomten. I samband med detaljplanen för Fyllinge centrum aktualiserades en gemensamhetsanläggning för parkeringsbehovet inom centrum-kvarteren. De kvarter som pekades ut som lämpliga för anläggningen var kvarteren Nimbusen och Niten. Skolans behov av parkeringsplatser föreslås lösas inom den tänkta gemensamhetsanläggningen (se nedanstående bild).

Behovet av bilparkering till verksamheterna inom Fyllinge centrum har bedömts enligt följande:

Verksamhet	Yta	Behov av p-platser
ICA	1000	33
Kyrkan	900	36
Skolan		
■ Personal 83 st (0,65 pl/anst)		54
■ Besök		10
■ Bibliotek 100	100	4
Summa platser		137

Sammnyttjande ger en reduktion på 20% vilket innebär att 110 platser krävs. Eftersom toppbelastningen för kyrkan förväntas när ringa behov för skola och affär föreligger skrivs antalet platser ner till 96 st.



Teknisk försörjning - Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledning kan anslutas till kommunens allmänna ledningsnät. Även dagvattenledning finns utbyggd till området. Om förutsättningar finns för omhändertagande av dagvatten på den egna tomten bör detta övervägas.

- Värme

Enligt uppgjord värmeplan för Halmstad tätort skall anläggningarna värmas med fjärrvärme.

- El

Halmstads energiverk svarar för eldistributionen. Anslutning väntas kunna ske till befintligt nät.

- Avfall

Från 1994-01-01 införs obligatorisk källsortering av papper och glas inom kommunen. Det förutsätts att soprum med källsortering anordnas inom anläggningen.

Administrativa frågor

Utbyggnad av anläggningen beräknas kunna påbörjas under andra halvåret 1994 för att vara färdigbyggt till höstterminen börjar 1995.

Detaljplanens genomförandetid föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av undertecknade. Ulla Bielenstein på plan- och bygglovskontoret har svarat för uppritningen av planförslaget.

Halmstad 1994-03-23

Roland Efraimson
Roland Efraimson

Stefan Nylén
Stefan Nylén

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1994-05-26

Janet Larsson
Janet Larsson

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1994-04-28

§ 43

i tjänsten

Janet Larsson

**Detaljplan för
FYLLINGE 20:392 m fl (Fyllingeskolan)
Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1994

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarandet

Upprättandet av detaljplaneförslaget följer plan- och bygglagens (PBL:s) anvisningar för ett normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av och framföra synpunkter om förslaget föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet.

Tidplan

Planprocessen

Samråd	december 1993
Utställning	februari 1994
Godkännande i byggnadsnämnden	mars 1994
Antagande i kommunfullmäktige	april 1994
Laga kraft (tidigast)	maj 1994

Byggprocessen

Programhandlingar	maj - november 1993
Systemhandlingar	december 1993 - februari 1994
Bygghandlingar	mars - juni 1994
Bygglov	juni 1994
Upphandling	juni - augusti 1994
Byggskede	september 1994 - juli 1995
Inflyttning	augusti 1995

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Genomförandet skall ske i kommunens regi med servicenämnden (servicekontoret) som huvudman och med följande ansvarsfördelning:

Anläggning

Genomförande och drift

El
Tele
Vatten och avlopp
Fastighetsbildning
Bussgata och gc- väg

Energiverken
Telia
Gatukontoret
Kommunens fastighets-
bildningsmyndighet
Gatukontoret

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

Planområdet berör fastigheten Fyllinge 20:392 samt del av Fyllinge 20:393. Den del av Fyllinge 20:393 som ligger inom kvartersmark för skoländamål (S) skall genom fastighetsreglering överföras till Fyllinge 20:392. Den del av Fyllinge 20:392 som utgör parkmark enligt planförslaget skall på motsvarande sätt överföras till Fyllinge 20:393.

Parkeringsbehovet för verksamheten inom Fyllinge 20:392 är avsett att kunna tillgodoses genom delaktighet i den planerade gemensamhetsanläggningen inom fastigheterna Nimbussen 1 och Niten 1. Förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningen redovisas i detaljplan för Fyllinge centrum, fastställd 1987-05-04 (arkiv nr 761). Ersättning för utrymme, och andelarna i utförande och underhåll beslutas i förrättning enligt anläggningslagen. Beslut om ersättning och andelar bör lämpligen grundas på ett avtal mellan ägarna till Fyllinge 20:392-393, Nimbussen 1 och Niten 1.

Rätten till utrymme för befintliga allmänna ledningar inom kvarteret skall säkerställas genom ledningsrätt (område betecknat med u på plankartan).

EKONOMISKA FRÅGOR

För om- och tillbyggnad av Fyllingeskolan och Trönningeskolan har 65 miljoner kronor reserverats i innevarande budget.

Planförslaget för Fyllingeskolan kräver att bussgatan och gång- och cykelvägen som idag ligger utanför skoltomten flyttas. Flyttningen beräknas kosta 800.000 kronor.

Plantering av skyddszonen mellan GC- vägen och kvarteret Nonien beräknas till 20.000 kronor.

Utbyggnad av erforderligt antal parkeringsplatser utanför den egna tomten beräknas kosta 150.000 kronor.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga grundundersökningar och undersökning om eventuell förekomst av radon i samband med projekteringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknade i samarbete med stadsingenjör Thomas Högberg.

Halmstad 1994-03-23

Roland Efraimson
Roland Efraimson

Stefan Nylén
Stefan Nylén

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1994-05-26

Janet Larsson
Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1994-04-28

§ 43

I tjänsten

Janet Larsson

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

FYLLINGE 20:392 m fl (Fyllingeskolan)
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i januari 1994

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, PLANFÖRSLAG UPPRÄTTAT 1993-11-29

Byggnadsnämnden beslutade 1993-11-29, § 472, att samråd skulle ske med berörda markägare samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder styrelser m fl.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1993-12-03 underrättats om planändringen.

Markägarsamråd hölls 1993-12-14 i Fyllingeskolans matsal. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på plan- och bygglovs-kontoret under tiden 1993-12-03 till och med 1994-01-03.

Av begärda 20 yttranden har endast Länstrafiken avstått från att svara.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har meddelat att man inte har några erinringar mot förslaget som föranleder förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Fastighetsbildningsmyndigheten har meddelat att man inte har någon erinran mot planförslaget.

Kommunstyrelsen säger i sitt yttrande att man inte har något att erinra mot planförslaget men man anser att parkeringsfrågan bör lösas innan planen ställs ut.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret arbetar med frågan. Vi anser att planen kan ställas ut innan frågan slutgiltigt lösts. Dock bör inte planen antas av kommunfullmäktige innan ett avtal kommit till stånd.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL

Markägarsamråd hölls 1993-12-14 i Fyllingeskolans matsal.

./.

Brev med inbjudan hade sänts ut enligt fastighetsförteckningen samt särskild lista för bostadsrätts-havare i Riksbyggeföreningarna. Deltagarna vid mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse. Den lokala hyresgästföreningen på Fyllinge har inkommit med särskild skrivelse.

Hyresgästföreningen (lokalföreningen i Fyllinge) säger i sin skrivelse att flyttningen av bussgatan och gång- och cykelvägen (GC- vägen) innebär en försämring för de boende närmast den flyttade GC- vägen. Man kräver därför att en häck planteras mellan GC- vägen och bostadsfastigheterna som skydd för lekande barn.

Kommentar:

Planförslaget föreslås ändras så att det omfattar området fram till HFAB:s fastighet. Området mellan HFAB:s fastighet och GC- vägen föreslås som planterad skyddszon.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inkommit från:

Barn- och ungdomsnämnden
Fritidsnämnden
Kulturnämnden
Landsantikvarien
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Servicenämnden
Telia AB
Sydgas
Polismyndigheten
Sydkraft AB

Energiverken säger i sin skrivelse att man inte har något att erinra mot planförslaget man förutsätter dock att den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintlig fjärrvärmeanläggning.

Kommentar:

Enligt uppgjord värmeplan skall området värmas med fjärrvärme. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med uppgifter om detta.

Handikapprådet har inget att erinra mot planförslaget. Man förutsätter dock att anläggningen fullt ut görs tillgänglig för handikappade och pekar speciellt på behovet av hörselslinga i samlingslokaler.

Kommentar:

Vi förutsätter att handikapprådets synpunkter beaktas vid projekteringen av byggnaderna. Frågorna får bevakas i samband med bygglovgivningen då det är frågor som ej regleras i detaljplaner.

Tekniska kontoret framför i sitt yttrande följande:

1. "Skolans behov av parkeringsplatser bör vara utbyggda till tiden för byggstart för skolan."
2. "Planförslaget kompletteras med u-områden för befintliga allmänna va-ledningar mellan föreslagen skolbyggnad och daghemmet."
3. "Planförslaget föreslås utökas söderut så att även den "flyttade" gång- och cykelvägen inryms."

Kommentar:

1. Frågan ligger utanför vad detaljplanen har att reglera.
2. Planförslaget kommer att kompletteras med u-området när uppgifter har erhållits om var ledningarna går.
3. Förslaget kommer att utökas enligt tekniska kontorets önskemål. Se även kommentar under hyresgäst-föreningens yttrande.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslaget föreslås ändras enligt följande:

Plankartan

- Planförslaget utökas så att det omfattar parkmarken med gång- och cykelvägen fram till HFAB:s område.
- En planterad skyddszon utlägges mellan HFAB:s område och gång- och cykelvägen.
- Förslaget kompletteras med u-område enligt tekniska kontorets anvisningar.

Planbeskrivningen

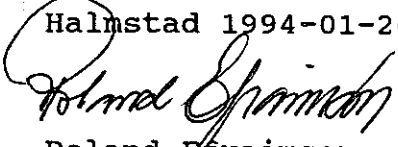
- Beskrivningen kompletteras med uppgifter om uppvärmningssätt enligt uppgjord värmeplan.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

NAMNLISTA

Inga berörda har haft synpunkter mot förslaget som ej kunnat beaktas.

Halmstad 1994-01-26


Roland Efraimson


Stefan Mylén

Detaljplan för
FYLLINGE 20:392 m fl (Fyllingeskolan)
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 1994

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1994-01-26, § 12, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal kommunala nämnder, styrelser m fl.

Planförslaget har reviderats med beaktande av de synpunkter som framförts vid samrådsskedet.

Förslaget har varit utställt under tiden 1994-02-07 till och med 1994-03-07.

Inga skrivelser har inkommit. Av begärda åtta yttranden från remissinstanser har samtliga svarat dessutom har sex svar inkommit från myndigheter som fått ärendet för kännedom.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen har muntligen meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret har ingen erinran mot planförslaget. Man säger dock att planen inte bör antas förrän avtal om parkeringsfrågan är tecknade.

Kommentar:

Avtal om inrättande av gemensamhetsanläggning för centumparkeringen på Fyllinge är under utarbetande. I denna gemensamhetsanläggning skall skolan, kyrkan och livsmedelsaffären ingå. Avtalet bör vara klart innan planen antas av kommunfullmäktige.

Fastighetsbildningsmyndigheten har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget utifrån vad man har att bevaka.

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Yttranden utan erinringar har inkommit från:

Barn- och ungdomsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Servicenämnden
Länstrafiken
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Handikapprådet
Polismyndigheten

Tekniska nämnden har ingen planteknisk erinran mot förslaget. Man säger dock att den föreslagna gemensamhetsanläggningen som avses för parkeringsanläggningen skall vara bildad innan kommunfullmäktige antar planen. Vidare säger man att för skyddszonen som avses planteras mellan HFAB:s fastighet och GC- vägen tillkommer 20.000 kronor utöver tidigare framräknad kostnad.

Kommentar:

Beträffande parkeringsanläggningen, se kommentar under kommunstyrelsens yttrande. Genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras med uppgifter om kostnaden för planteringen.

Energiverken säger i skrivelse att flyttningen av bussgatan medför att gatubelysningen också måste flyttas utmed den aktuella sträckan. Kostnaden för flyttning av belysningsstolparna anger man till 60.000 kronor.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgift om kostnaden för flyttningen av gatubelysningen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Antagandeförslaget föreslås ändras i genomförandebeskrivningen så att kostnaden för planteringen och flyttningen av gatubelysning framgår.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta, att med ovan föreslagen förändring, begära hos kommunfullmäktige att antaga förslaget till detaljplan.

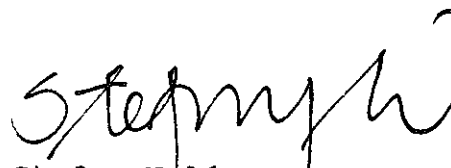
NAMNLISTA

Under samrådstiden framförda synpunkter mot förslaget har kunnat beaktas.

Under utställningstiden har inga synpunkter framförts mot förslaget.

Halmstad 1994-03-23


Roland Efraimson


Stefan Nylén

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

94. 31

P34/1493-45

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 april 1994 antagit förslag till detaljplan för Fyllinge 20:392 (Fyllingeskolan), Snöstorp, Halmstad.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 26 maj 1994.

Eva Refond
Eva Refond

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, Lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Planmappen
Planarkivet