

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 264 K
Detaljplan för
Vattnet 2 samt del av Vallås 1:1
Halmstad

Byggnadskontoret 2009-04-01



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att komplettera förskolan Växthuset på Vallås med två avdelningar.

De nya avdelningarna kommer att inrymmas i en fristående byggnad söder om befintlig förskola.

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 264 K
Detaljplan för
Vattnet 2 och del av Vallås 1:1, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-04-01

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

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 (samrådsredogörelse).

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanen syftar till att komplettera förskolan Växthuset på Vallås med

två nya avdelningar.

Kommunens förskolegrupp med representanter från barn- och ungdomsförvaltningen, byggnadskontoret, stadskontoret och fastighetskontoret har behandlat ett förslag om komplettering av förskolan Växthuset på Vallås med två avdelningar. Samtliga tillstyrker att en planändring görs för att möjliggöra utbyggnaden.

De nya avdelningarna kommer att vara i en fristående byggnad i anslutning till befintlig förskola.

Enligt gällande detaljplan från 1977 skall marken som tas i anspråk användas för handelsmål och en mindre del som park.

Uppdrag

Byggnadsnämnden har 2008-10-15, BN § 434, gett byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva utökning av förskola på Vattnet 2 samt del av Vallås 1:1.

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.

Miljö

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

En utökning av förskolan med två avdelningar medför en marginell ökning av biltrafik då fler barn skall lämnas och hämtas. Denna trafikökning medför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

I socialt hänseende är det positivt att öka möjligheten att få förskoleplats i nära anslutning till sitt boende.

Aktiviteten dagtid ökar vilket är positivt i brottsförebyggande perspektiv eftersom förskolan gränsar till bostadsområde.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Planen tar inte i anspråk mark utanför detaljplanlagt område.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadsdelen Vallås direkt öster om dess centrumanläggning. Området avgränsas i norr av en gång- och cykelväg, i öster av bostäder, i söder av verksamheter och i väster av butiker samt bussgata.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3200 kvm mark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Vattnet 2 samt i mindre omfattning av Vallås1:1. Halmstad kommun är markägare till båda fastigheterna.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2000 anger befintlig bebyggelse för planområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är 612 från 1977, vilken anger att marken som tas i anspråk skall användas för handelsändamål och mindre del som park.

Ekohandlingsplan 2004-2007 (under omarbetning)

Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun. Den övergripande visionen är att samhällsplaneringen skall främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt samt ekonomiskt perspektiv.

Handikappolitiskt program – åtgärdsplan 2006-2007

Att införliva handikappaspekter på alla områden när den kommunala politiken utformas och undanröja hinder så att det blir möjligt för människor med funktionsnedsättningar att bli fullt delaktiga i samhällslivet. Handikappaspekter och tillgänglighet skall behandlas i alla planeringssammanhang.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Marken inom området är i princip plan. Inom planområdet finns en trädunge med stora uppvuxna träd som i största möjliga mån skall behållas.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse och markanvändning

Bostäder och arbetsplatser

I direkt anslutning till planområdet finns det en befintlig förskola samt hyreslägenheter och verksamhetsbyggnader som innehåller kontorslokaler.

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet ligger direkt öster om Vallås Centrum med butiker, social service, skola mm.

Bebyggelsens utformning – befintlig samt föreslagen

Den befintliga byggnationen är tidstypisk från 1970/80-tal.

Den kompletterande byggnaden kommer att bestå av två nya förskoleavdelningar. Byggnaden kommer att uppföras som en fristående vinkelbyggnad i ett plan med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Placeringen kommer att ske i samspel med omgivande befintliga byggnader. Placering av ny byggnad skall ske med omsorg till platsens förutsättningar och skapa en bra helhet ur ett estetiskt och funktionellt synsätt.

Grönstruktur

På tomten där den nya byggnaden skall uppföras finns en trädunge som i största möjliga mån skall bevaras. Denna trädunge blir även ett tillskott för den befintliga förskolan. Trädfällning får endast ske efter samråd med Tekniska kontoret.

Friluftsliv, närrecreation och friytor

I nära anslutning till planområdet finns ett grönområde med lekplats och fotbollsplan.

Befolkning

Konsekvenser för barn och vuxna

Med ytterligare två förskoleavdelningar tillkommer lekytor som blir ett positivt tillskott även för den befintliga förskolan. Fler barnfamiljer har möjlighet att få barnomsorg nära sin bostad.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Daghemstomten nås från Älesvägen som utformats som återvändsgata. Älesvägen står via Vallås Bussgata i förbindelse med Kornhillsvägen som är en huvudgata.

Tillgänglighet

Gång- och cykelväg

Norr och väster om området går en gång- och cykelväg som står i förbindelse med GC-nätet i övriga delar av staden.

Kollektivtrafik

Vallås bussgata går alldeles väster om planområdet och trafikeras med Halmstad lokaltrafiks bussar.

Biltrafik inkl parkering och angöring

Området angörs från Älesvägen som slutar i en vändplats. Kring vändplatsen finns sedan tidigare ett antal allmänna parkeringsplatser. Parkering för daghem anordnas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. Genom planområdet finns det dragna ledningar för vatten-, avlopps-, och dagvattenhantering.

Värme och el

I området finns fjärrvärme att tillgå.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Peter Sjösten
Anna Baeck

Fastighetskontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 264 K
Detaljplan för
Vattnet 2 samt del av Vallås 1:1
Halmstad

Byggnadskontoret 2009-04-01

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.

Planen bedöms inte 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	Januari	2009
Antagande i BN	Mars	2009
Laga kraft	Maj	2009

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. Halmstads kommun är fastighetsägare och ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiförvärdet ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Plankostnadsavtal

Upprättande av detaljplan skall bekostas av fastighetskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör fastigheten Vattnet 2 samt del av Vallås 1:1. Den del av Vallås 1:1 som ingår i planförslaget överförs till fastigheten Vattnet 2.

Ledningsrätt och servitut

Ett u-område är utlagt för befintlig vatten-, spillvatten- och dagvattenledning. Ledningarna avses säkerställas med ledningsrätt.

Skanova (TeliaSonera) har en ledning i rör i fastighetens östra del i tomtgräns mot Vattnet 3, samt en ledning under befintlig byggnad och rakt söderut nära gräns mot Vasen 1.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts i samband med planarbetet. Det ankommer på byggherren att utföra grundundersökning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Peter Sjösten
Göran Grimsmo

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret

REVIDERINGAR

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2009-04-01

Plan E 264 K

VATTNET 2 SAMT DEL AV VALLÅS1:1

HALMSTAD

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 syftar till att komplettera förskolan Växthuset på Vallås med två nya avdelningar. De nya avdelningarna kommer att inrymmas i en fristående byggnad i anslutning till befintlig förskola.

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.

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på området vid ett genomförande av planen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning			x			x	Området är tidigare planlagt för främst handelsändamål. En del av området är utlagt som parkmark i gällande detaljplan. I planförslaget är området utlagt för skola/förskoleändamål.
Översiktsplan			x			x	Översiktsplan 2000 anger befintlig bebyggelse för planområdet
Internationella konventioner (Natura 2000 m.m.)			x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Riksintressen			x			x	Planområdet berörs inte av några riksintressen.
Miljöbalkens 3-4 kap. 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. Naturreservat, biotopsskydd, strandskydd etc			x			x	Inga biotopsskyddade objekt finns inom planområdet. Området berörs inte av naturreservat, strandskydd etc.
Byggnads- eller fornminnen			x			x	Inga kända fornminnen finns inom området.
Landskapsbild			x			x	Påverkan på landskapsbilden bedöms som försumbar. Bebyggelsen anläggs inom befintligt område för bebyggelse.
Miljökvalitetsnormer			x			x	Detaljplanen kan ge en marginell ökning av nuvarande fordonstrafik. Ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer inom planområdet bedöms finnas.
Störningar - buller - lukt			x x			x x	Planändringen kan medföra en något ökad fordonstrafik och därmed marginell ökning beträffande buller och lukt.

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på området vid ett genomförande av planen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Förorenad mark			x			x	Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen tidigare.
Hälsa och säkerhet - Allergi - Radon			x x			x x	<u>Allergi</u> Föreligger ej <u>Radon</u> Radonrisken är låg i området.
Risk för olyckor (ex skred, erosion, översvämning)			x			x	Risken för skred, erosion och översvämning bedöms som mycket liten.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer inom planområdet.
Miljömål	Planförslaget bedöms bidra till att nå miljömålet om en god byggd miljö.
Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Ett genomförande av planförslaget bedöms ge ringa eller obetydlig miljö påverkan.
Effekternas sannolikhet	-
Effekternas betydelse och komplexitet	Ringa.
Effekternas varaktighet, varaktighet och reversibilitet	Planförslaget medger en komplettering av förskolan Växthuset på Vallås med två avdelningar i nära anslutning till befintlig daghemsverksamhet samt till befintlig tätortsmiljö. Planen slår fast en markanvändning som när de väl är genomförd förväntas bestå i många år. Effekter av denna markanvändning kommer därmed ha lång varaktighet.

SAMMANFATTNING

Planförslaget bedöms mot bakgrund av ovanstående, samt planområdets ringa storlek, inte medföra betydande miljö påverkan.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 264 K

Detaljplan för
VATTNET 2 SAMT DEL AV VALLÅS 1:1
Halmstad

Byggnadskontoret 2009-04-01

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 samråds-skede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-01-28 §17 genomförts under tiden 17 februari –17 mars 2009. 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 samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 15 berörda remissinstanser.

Följande 4 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Fastighetskontoret
Telia Sonera (Skanova)
Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

I planförslaget övergår ett stråk parkmark till kvartersmark. Om ledningar finns och skall vara kvar i detta område behöver rättigheter skapas och ett u-område anges i planen.

Kommentar:

Ett u-område läggs in i det stråk som tidigare var parkmark.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret vill justera fastighetsgränserna något samt att ett u-område bör läggas till för befintliga ledningar.

Kommentar:

Fastighetsgränserna har justerats enligt önskemål samt att ett u-område har lagts till för befintliga ledningar.

Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

Sophämtning bör ske så nära gräns som möjligt, helst via grind utan att gå in på tomten. Hitnet finns i med fiber i direkt anslutning till fastigheten.

Kommentar:

Synpunkten överlämnas till Fastighetskontoret.

TeliaSonera (Skanova)

På fastighetens östra del mot Vattnet 3 har Skanova en ledning i rör som de vill ha kvar i orubbat läge.

Kommentar:

Ledningen säkerställs genom att ett u-område läggs in på planen.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och Ungdomsnämnden
Räddningsnämnden
Handikapprådet
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Kommunstyrelsen
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
Socialnämnden
Tekniska Nämnden
Vallås Fastighetsägarförening

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit från sakägare/boende under samrådstiden.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Inga övriga synpunkter.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar...

- Fastighetsgränsen justeras något.
- U-område läggs in för befintliga ledningar.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Sophämtning skall ske så nära gräns som möjligt.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Inga skrivelser har inkommit från sakägare/boende under samrådstiden.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 1 april 2009 § 105 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VATTNET 2, samt del av Vallås 1:1, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 264 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 9 april 2009.

Länsstyrelsen har den 23 april 2009 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 4 maj 2009**.

Byggnadskontoret den 12 maj 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se