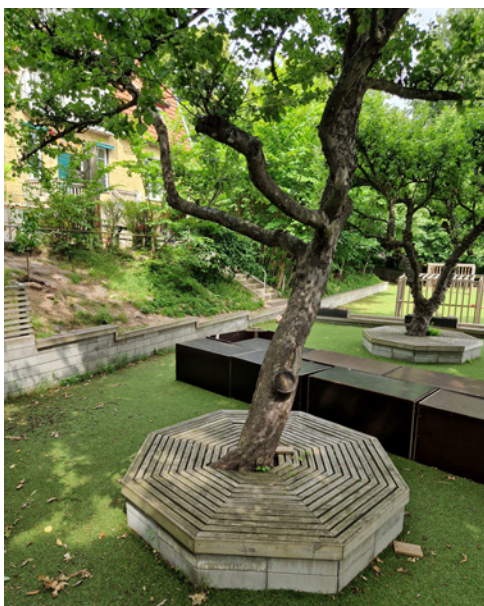


PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för fastighet

EXPERTEN 8



MICKEDALA, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2023/11

Standardförfarande, KS 2022/00349

Antagen av kommunstyrelsen 2023-06-20

Laga kraft 2023-07-14

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
17	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Grundkarta, (2023-04-03)
- Fastighetsförteckning, (2023-05-25)

Övriga handlingar/utredningar

- Antikvarisk förundersökning, Krook & Tjäder, 2023-03-14

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planen syftar till att bredda användningen på fastigheten genom att tillföra användningen ”S, skola” bredvid användning ”B, bostad”. Detta för att tillåta en mer flexibel användning av fastigheten och möjliggöra för nuvarande förskola att fortsatt bedriva sin verksamhet inom fastigheten.

Huvuddrag

Användningen inom fastigheten avses breddas med användningen ”S, skola” för att möjliggöra befintlig förskoleverksamhet. ”S, skola” adderas bredvid användningen ”B, bostad”, som i gällande detaljplan betecknas ”B, Område för bostadsändamål”.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Med ansökan inkom 2021-06-16 en begäran om planbesked för att fortsatt kunna använda fastigheten Experten 8 för förskole- och/eller bostadsändamål. Fastighetsägaren tillika exploatören har en önskan om att fortsatt bedriva förskoleverksamhet på fastigheten som pågått sedan 1998. Åtgärden strider mot gällande detaljplan där fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Det krävs en ny detaljplan som tillåter detta för att fastighetsägaren ska kunna få bygglov för sin verksamhet. Sökanden bedömer att förskoleverksamhet kan bedrivas med de begränsningar fastigheten och byggnadens storlek medför. Det är ett angeläget allmänt intresse att förskoleplatser anordnas till barn. Förskolan är centralt belägen i staden, där efterfrågan på förskoleplatser är hög.

Samhällsbyggnadskontoret fick 2021-09-14, KSU § 154 i uppdrag att i detaljplan pröva skol- och bostadsändamål för fastigheten Experten 8.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

På Danströmsgatan 5 ligger idag Musans Förskola Ekehöjden, centralt i Halmstad tätort. Fastigheten ligger i ett bostadsområde i stadsdelen Mickedala med villor från 1900-talets början. Fastigheten gränsar till Danströmsgatan i norr och Ekehöjdsvägen i söder.



MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt 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. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Detaljplanen medger förändringar av ringa omfattning. Konsekvenser av att lägga till en användning som redan pågår inom fastigheten påverkar inte den fysiska miljön, utan anses enbart utgöra en juridisk formalitet som gör verksamheten möjlig.
- 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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

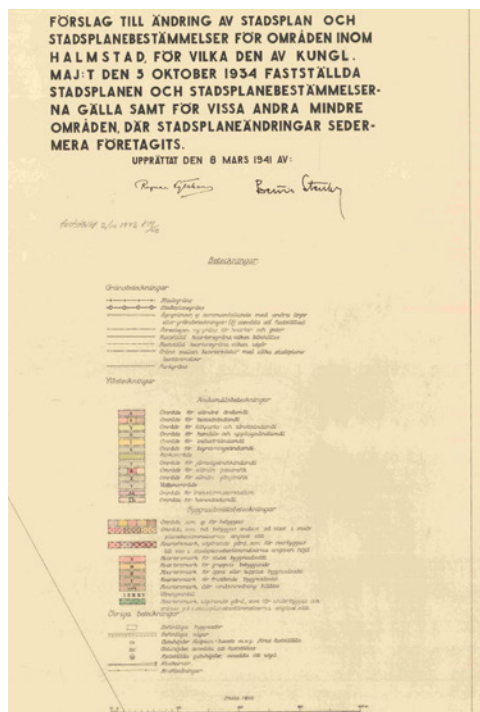
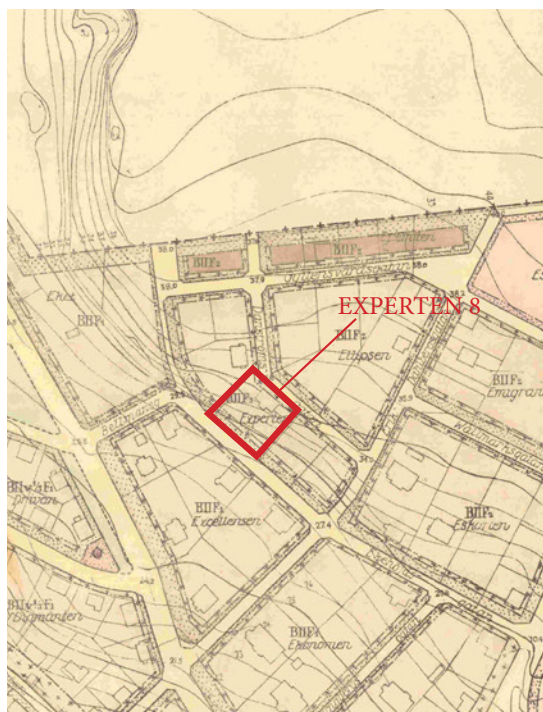
Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12), framhålls behovet av offentlig service, såsom grundskolor och förskolor, inom centrumutvecklingsområdet. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 1380K-P92, laga kraft 1942-10-02. Planen har ingen genomförandetid kvar.

Inom planområdet medger gällande detaljplan område för bostadsändamål, kvartersmark för fristående byggnadssätt och ett våningsantal på två våningar. Detaljplanen säger även att "...med F betecknat område skola av tomts eller tomtfels areal minst 4/5 (fyra femtedelar) lämnas obebyggda, och får i intet fall uppföras huvudbyggnad med större areal än 400 kvm."



Nuvarande
detaljplan
1380K-P92, laga
kraft
1942-10-02.

Tomtindelning

I samband med att äldre plan- och bygglagen (1987:10) ersattes av nya plan- och bygglagen (2010:900) den 2 maj 2011 övergick samtliga tomtindelningar till att bli detaljplanebestämmelser (fastighetsindelningsbestämmelser) enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att tomtindelningar idag är att betrakta som fastighetsindelningsbestämmelser och är en del av gällande detaljplan.

För fastigheten Experten 8 gäller tomtindelning akt 1380K-T747

Kommunala handlingsprogram

Parkeringsnorm för Halmstads kommun, 2016.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

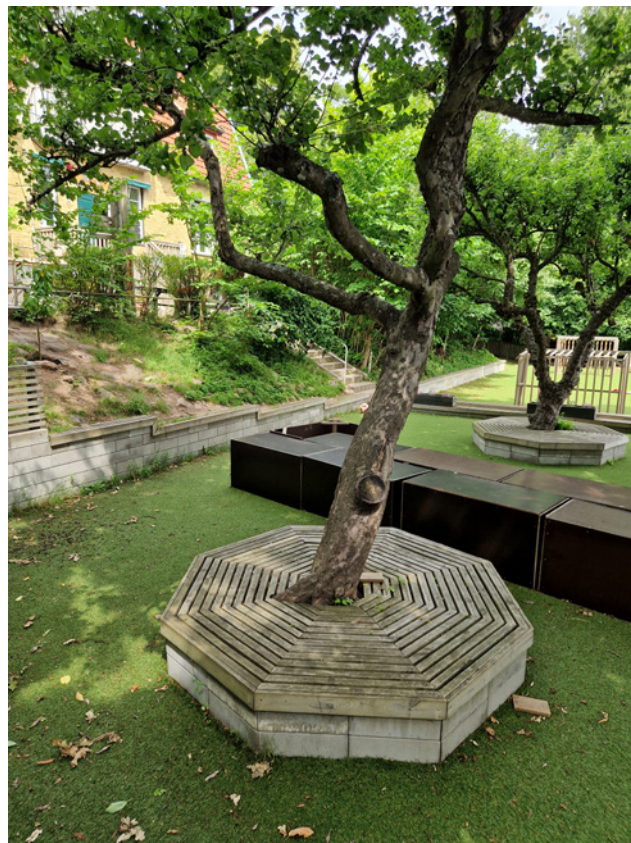
Fastigheten är på totalt 1628,9 kvadratmeter.

Fastigheten Experten 8 ligger omslutet i ett grönt och lummigt villaområde i stadsdelen Mickedala. Tomten är anpassad efter terrängen med hjälp av terrasseringar. Marken inom fastigheten består mestadels av lekytor med grus, konstgräs, stenbeläggningar och sand. Inom fastigheten finns uppväxta träd och buskage som erbjuder värdefulla lekmöjligheter utöver de redskap som finns och dessutom förser platsen med skuggiga miljöer.

Den totala friytan på förskolegården är på ca 1170 kvadratmeter (se markering i bild nedan). Fastighetens friyta för lek och utevistelse bedöms ha goda lekkvaliteter trots dess ringa storlek. 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 variation av lekredskap, befintlig och väletablerad vegetation, mindre rum med olika funktioner samt god möjlighet för skugga och sol. Friytan ligger i direkt anslutning till förskolebyggnaden.



Den totala friytan är idag cirka 1170 kvm. Inom markerat område ryms ytor för lek med olika underlag, slänter med växtlighet, slänter med sten och plantering samt komplementbyggnad i form av tak.



Vyer från friytan.

Med de lekkvaliteter som finns på friytan inom fastigheten och med den gynnsamma närheten till större grönytor bedöms fastigheten lämplig för fortsatt förskoleverksamhet trots dess ringa storlek. Inom fastigheten kan antalet förskoleplatser uppskattas till cirka 30 förskoleplatser baserat på 40 kvm friyta per barn alternativt 39 förskoleplatser baserat på 30 kvm friyta per barn. En slutlig bedömning gällande antalet förskoleplatser som fastigheten lämpas för görs i bygglovs- och tillståndsprövningen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet ligger inom Kulturmiljö av särskilt värde, benämnt som Villastaden, inom Kulturmiljöprogram för staden, området Väster. Kulturvärden att beakta som berör fastigheten Experten 8 är:

- Bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material,
- Naturstenskanter och trappor i gatumiljön och trädgårdar.
- Stora lummiga tomter med äldre frukträd.
- Inhägnader i form av häckar och äldre gjutjärns- och smidesstaket med murade stolpar med äldre grindar.

Inom området Villastaden finns flera fastigheter med byggnader som har A-, B- eller C-klassning och bedöms vara av kulturhistoriskt värde. Experten 8 har inte någon klassning men bedöms innehålla karaktärsdrag som bidrar till det kulturhistoriska värdet inom området

Fastigheten Experten 8 är en stor och lummig tomt med centralt placerad stentrappa. Mot Ekehöjdgatan finns en äldre grind med grindstolpar. Trädgården med dess terrassering och anpassning i terrängen är viktig för kulturmiljön. Husets placering längs Danströmgatan är viktig

för områdets karaktär. En antikvarisk förundersökning har tagits fram för att utröna byggnadens kulturhistoriska värden. Enligt utredningen bedöms det kulturhistoriska värdet ligga i byggandens tidsenliga utformning avseende volym, proportioner och fönstersättning. Med detta menas följande:

- Byggnaden har en högräst, dominant volym till följd av sin placering nära intill gatan, sin långsträckt gatufasad och takets valmning.
- Fönstrena har vertikala proportioner och är jämnt fördelade över fasaderna. Fönstersättningen är symmetrisk och med en variation av spröjsade en- två och trelufts-fönster.
- Takkupornas symmetriska placering och samspel med underliggande fönster.
- Burspråket i söder tillfogad huvudvolymen.
- Frontespisens centrala placering och vertikala proportioner understöds av trädgårdens trappa/gång som delar tomten på två delar.



Experten 8, i förgrunden tillbyggnad som tillkom 1939 och senare tillkommen trappa.



Vänster: Frontespis, tak och balkong mot trädgården. Höger: Burspråk mot gavel i sydväst.

Parker och torg

Fastigheten ligger cirka 500 meter från naturparken Galgberget där det bland annat finns bokskog och lekplats, här finns möjlighet för naturlek, aktivitet, naturupplevelser och pulka. Cirka 100 meter västerut från fastigheten ligger ett grönstråk i anslutning till Galgbergets förskola samt Överstevägens lekplats, här finns goda möjligheter för naturlek.

BEBYGGELSE

Villan på fastigheten är från början av 1900-talet och har en byggnadsarea på 210 kvm. Ytterligare finns ett uthus/garage om 10,3 kvm samt två komplementbyggnader bestående av tak på 12,2 respektive 12,9 kvm.

Befintlig villabebyggelse i området består av permanentbostäder. Bebyggelsen är uppförd i en till två våningar. Villorna är individuellt utformade och uppförda från 1900-talets början med en spridning under århundradet, vilket syns i villornas individuella utformning med tidstypiska olika uttryck.

Samhällsservice

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Halmstad och har därmed nära till mycket samhällsservice. I närområdet finns Galgbergets förskola (ca 160 m västerut) samt Höjdens förskola (ca 180 m nordöst). Bara 300 m från fastigheten ligger sjukhuset. Planområdet ligger också nära Galgberget vilket innebär att det finns goda möjligheter till rekreation.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Längs Ekehöjdsgatans norra sida sträcker sig en cykelväg, angränsande till fastighetens. Cykelvägen kopplar an till en cykelväg längs Magnus Stenbocksväg i söder samt superstråket längs Fogdegatan i öster som leder in till centrala Halmstad.

Danströmsgatan är en kvartersgata med gatubelysning och en smal trottoar belagd med smågatssten.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 2 och 15. Hållplatsen ligger vid Halmstad sjukhus, cirka 300 m nordost om planområdet.

Biltrafik och gator

Danströmsgatan och Ekehöjdsgatan som båda angränsar till fastigheten är kvartersgator med en högsta tillåten hastighet på 30 km/h. Det bedöms vara låg trafikmängd och mest trafik vid hämtning och lämning på förskolan vilken fördelar sig på Danströmsgatan och Ekehöjdsgatan.

Cykel- och bilparkering

Förskolan är belägen inom zonindelning 2 för parkeringsnormstal. Enligt parkeringsnormen ska förskolan inneha 8 bpl/1000 kvm BTA med tillkommande platser för angöring. Minst en parkeringsplats

ska anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. Cykelplatsbehovet är 10 cpl/1000 kvm BTA för förskoleverksamhet.

I dagsläget finns inom fastigheten en parkering för rörelsehindrade i direkt anslutning till byggnaden. Mot Ekehöjdsgatan finns ett gammalt mindre parkeringsgarage.

Längs Danströmsgatan och Ekehöjdsgatan finns möjlighet att parkera i samband med angöring. 100 meter från byggnaden, i slutet av Danströmsgatan i västlig riktning, finns även en allmän parkeringsplats.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Social hållbarhet

Förskolan är centralt belägen i staden, där efterfrågan på förskoleplatser är hög. Förskolan utgör ett viktigt komplement till de barn och föräldrar som av olika skäl önskar små enheter.

Risk

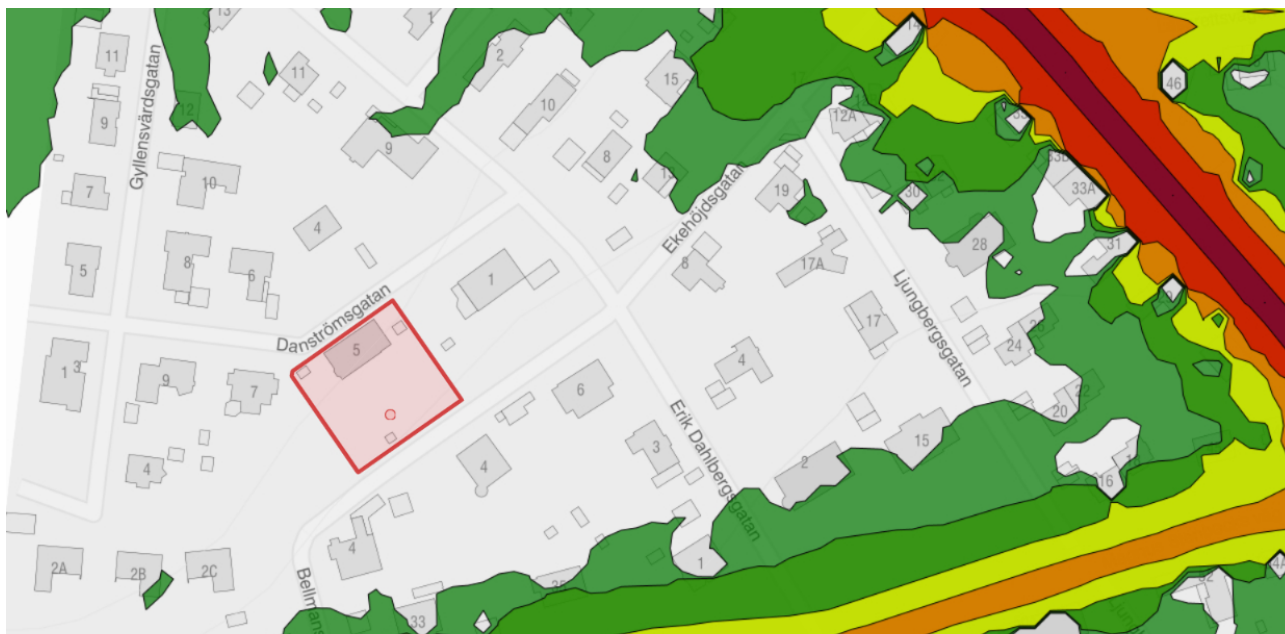
Det finns inga kända risker gällande översvämning, skred, förorenad mark, lukt eller brand.

Buller

I Naturvårdsverkets riktlinjer för buller 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 går i linje med Naturvårdsverkets.

Fogdegatan och Magnus Stenbockväg är planområdets närmaste trafikbullerkällor. Enligt kommunens kartläggning från 2016 (*Bullerkartläggning, Halmstad*) påverkar vägarna inte bullernivån inom fastigheten Experten 8.



Bullerkartering för Halmstad 2016. Ekvivalent ljudtrycksnivå.

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 av 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

Marken utgörs idag av sandtor, grusyor, konstgräsytor och etablerade buskar och träd. Befintliga förhållande bedöms utgöra en lämplig yta för lek och utevistelse. Det är dock viktigt att träd och vegetation bibehålls, dels för att det höjer lekmiljöns kvaliteter men också för att det skapar skuggiga platser under varma, soliga dagar. Med anledning av detta tillförs marklov för trädfällning på fastighetens höga ekar då dessa bedöms ha ett större värde även ur ett ekologiskt perspektiv.

Friytan är terrasserad och verksamheten behöver möjliggöra för barnen att röra sig över ytan. Friytans begränsade storlek innebär även att verksamhetens storlek behöver anpassas efter tillgång på friyta. Om friytan behöver disponeras om för att möjliggöra för ytterligare parkering kan det innebära att mängden friyta blir mindre.

Kulturmiljöer och fornlämningar

I enlighet med de kulturvärden som nämns under rubrik *Kulturmiljöer och fornlämningar* under *Förutsättningar* har följande planbestämmelser införts i detaljplanen.

För att säkerställa byggnadens placering längs med Danströmsgatan används planbestämmelserna:

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Danströmsgatan
- p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 21 m från Ekehöjdsgatan

För att säkerställa huvudbyggnadens volym används planbestämmelserna:

- h₁ Högsta nockhöjd på byggnad är 47 meter över angivet nollplan
- e₁ Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet.

För att säkerställa huvudbyggnadens kulturhistoriska värden införs varsamhetsbestämmelser samt utformningsbestämmelser. Bestämmelserna syftar till att bevara de värden som berör byggnadens volym, proportioner och fönstersättning, se rubrik *Kulturmiljöer och fornlämningar* under *Förutsättningar*. Planbestämmelser enligt följande:

- f₁ Huvudbyggnadens tak ska utformas som brutet sadeltak med centralt placerad frontespis mot trädgård.
- f₂ Huvudbyggnadens takkupor ska ha symmetrisk placering och samspela med underliggande fönster.
- k₁ Huvudbyggnadens befintligt burspråk på sydvästra gaveln ska bibehållas enligt form och material.
- k₂ Huvudbyggnadens befintliga fönster ska till, form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning och placering.

Följande bestämmelser säkerställer även att träd bevaras vilket bidrar till trädgårdens lummiga karaktär:

- a₁ Marklov krävs för trädfällning med stamdiameter över 15 cm.
- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Parker och torg

Planområdet ligger i närhet till parker med höga kvaliteter. Friytan inom planområdet är begränsad till storlek men närliggande parkmiljöer bedöms vara en tillgång och komplement till

förskoleverksamheten inom fastigheten. Naturparkområdet väster om planområdet, i anslutning till Galgbergets förskola och Östervägens lekplats, samt Galgberget 500 meter norr om planområdet bidrar med god tillgång på naturlek och utgör goda förutsättningar för förskolans utevistelse. Förskolans användning av omrkingliggande parker bedöms inte påverka slitage i parkerna i någon större utsäckning.

BEBYGGELSE

Användning

Användningen ”S, skola” och/eller ”B, Bostad” medges. Genom att möjliggöra för båda användningarna blir detaljplanen mer flexibel.

Gällande inlösensproblematik som kan uppstå vid kombination av allmän kvartersmark (skola) och enskild kvartersmark (bostad) gör kommunen bedömningen att det för gällande fastighet inte finns några större risker eftersom kommunen inte har skäl att lösa in fastigheten och eftersom fastighetsägaren ämnar söka bygglov för förskoleverksamhet.

Gestaltning

Bestämmelser om byggrätten bibehålls i den nya detaljplanen där största byggnadsarea är 20% av fastigheten och högst nockhöjd 47 m över nollplan.

Ytterligare adderas bestämmelse om att huvudbyggnad placeras med långsida mot Danströmsgatan och 21 meter från Ekehöjdsgatan i syfte att bibehålla gatans rumsliga upplevelse och struktur. En begränsning av vart huvudbyggnaden får placeras innebär även att fastighetens terrasserade trädgårdsmjö bibehålls.

För att detaljplanen ska ha ett planenligt utgångsläge ersätts prickmark längs en fastighetsgränsen i söder med bestämmelsen *Ö, marken får endast förses med garage*, då det idag finns ett garage.

Byggnadens storlek medför begränsningar i verksamhetens omfattning. Det finns dock möjlighet att anpassa verksamheten i tillståndsprövningen så att antalet barn som samtidigt använder lokaler och friyta är lämpligt.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Någon förändring för gång- och cykeltrafiken är inte planerad. Ytterligare parkeringsplats inom fastigheten kan dock innebära en ytterligare utfart som korsar trottoaren längs Danströmsgatan, detta bedöms dock inte medföra någon betydande förändring för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Någon förändring är inte planerad.

Biltrafik och gator

Planförslaget genererar ingen ökad trafikmängd jämfört med dagens situation eftersom det har pågått/ pågår förskoleverksamhet inom fastigheten.

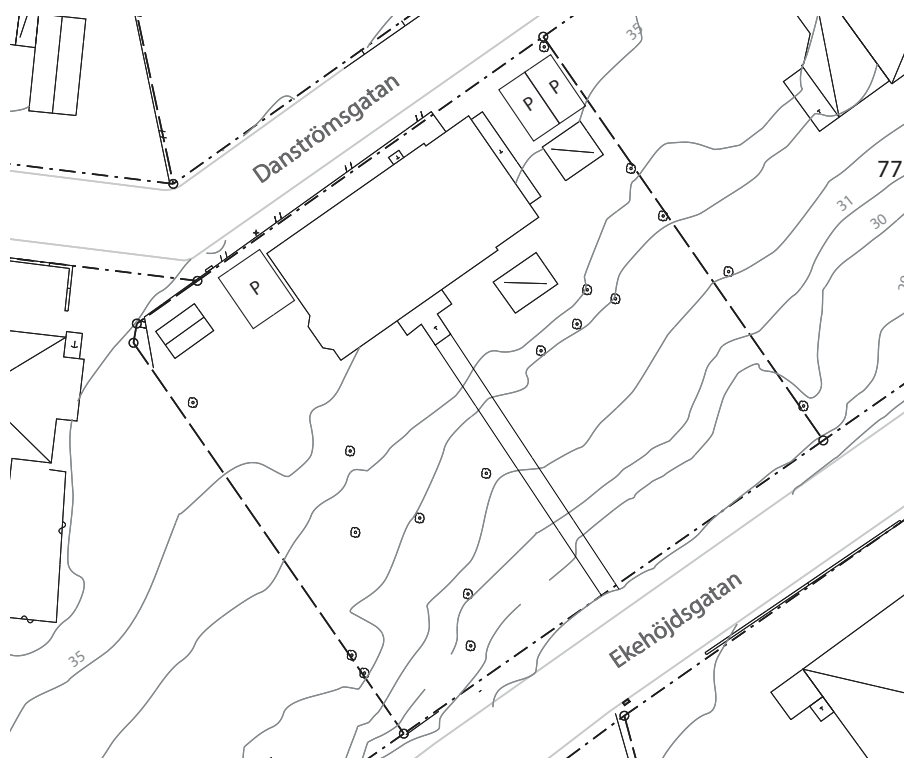
Verksamheten har ett centralt läge vilket underlättar för hållbara transporter.

I dagsläge är det mest trafik vid hämtning och lämning på förskolan, angöringen fördelar sig på Danströmsgatan och Ekehöjdsgatan. Verksamheten bör säkerställa att leveranser inte sker under samma tidsintervall som när många barn hämtas eller lämnas samt att angöring sker med hänsyn till korsande cykelbana längs med Ekehöjdsgatan.

Cykel- och bilparkering

För Experten 8 krävs 2 bilparkeringsplatser ämnade åt förskolan baserat på att förskolans totala BTA utgör 321 kvm. En av parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade. Ytterligare krävs 1 parkeringsplats för boende. Totalt krävs 3 parkeringsplatser. För att nå upp till parkeringsnormen för Halmstad kommun finns möjlighet att inom fastigheten tillskapa ytterligare parkeringsplats. Se förslag i situationsplan nedan. Cykelplatsbehovet är 3 cykelparkeringsplatser enligt parkeringsnormen. Angöring med bil sker längs Danströmsgatan och Ekehöjdsvägen.

Verksamhetens centrala läge ger goda förutsättningar för att underlätta för hållbara transporter och minska behovet av bilparkering.



Exempel på hur bilparkering kan lösas inom fastigheten

HÄLSA OCH SÄKERHET

Social hållbarhet

Planläggning som tillåter förskola på fastigheten är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Barnen som går på förskolan kan gå kvar, ett angeläget behov om centrala förskoleplatser tillgodoses och den mindre förskolan utgör ett viktigt komplement till de barn och föräldrar som av olika skäl önskar små enheter.

Buller

Föreslagen ändring bedöms uppfylla kraven enligt riktvärdena utifrån den bedömning som gjorts, se avsnitt *Hälsa och säkerhet* under rubrik *Förutsättningar*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Avfallshantering**

Fastigheten ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
Kvartal 4 2022	Samråd
Kvartal 2 2023	Granskning
Kvartal 2 2023	Antagande
Kvartal 3 2023	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	HEM
Bredband	Halmstad stadsnät
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Förslaget till detaljplan inkluderar ingen allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver ske.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Förslaget till detaljplan medför inga förändringar i allmän plats eller något genomförande i allmänna anläggningar.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att skrivas mellan kommunen och markägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Johan Rex, exploateringsingenjör, Samhällsutvecklingsavdelningen
- Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, Bygg- och miljöförvaltningen
- Shadab Amoor, trafikmiljöingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Per-Anders Linder, handläggare, Bygg- och miljöförvaltningen

Samhällsutvecklingsavdelningen



Olof Selldén
planchef

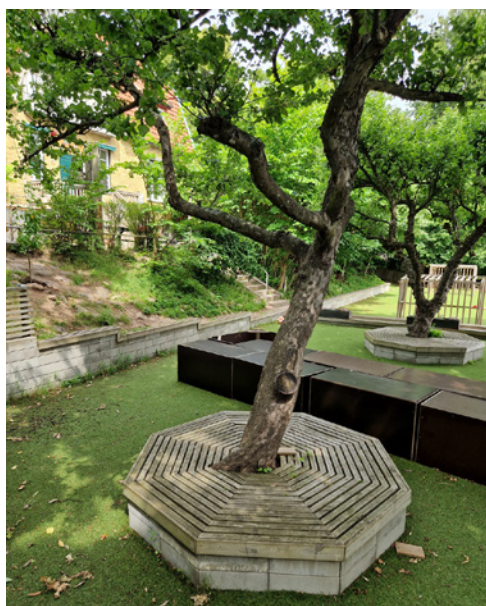


Cecilia Tenje Persson
planarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för fastighet

EXPERTEN 8



MICKEDALA, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/11

Standardförfarande, KS 2022/00349
Kommunstyrelsen 2023-04-11
Laga kraft 2023-07-14

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) skall kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra för nuvarande förskola att fortsatt bedriva verksamhet inom fastigheten genom att bredda användningen för bostäder så att en mer flexibel användning tillåts.

Användningen inom fastigheten avses breddas med användningen ”S, skola” för att möjliggöra befintlig förskoleverksamhet. ”S, skola” adderas bredvid nuvarande beteckning ”B, Område för bostadsändamål”.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Marken inom planområdet är idag ianspråktagen av befintlig förskoleverksamhet. I norra delen av tomten ligger förskolbyggnaden och parkering i anslutning till Danströmsgatan. Resten av tomten utgörs av lektyr

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12), framhålls behovet av offentlig service, såsom grundskolor och förskolor, inom centrumutvecklingsområdet. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

I gällande detaljplan (1380K-P92, laga kraft 1942-10-02) är användningen för fastigheten avsedd för bostad och byggrätten reglerad till 1/5 av fastighetens area. Fastigheten är inom kvartersmark för fristående byggnadssätt och medger ett våningsantal på två våningar.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom området.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. §1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret		x			x	Planförslaget bedöms bidra till en god hushållning med marken. Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse utan syftar endast till att befästa befintlig användning.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Inga områden av riksintresse eller internationella konventioner ligger inte inom planområdet.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Berörs ej.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand- skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av några skydd utpekade i Miljöbalken 7 kapitel: <u>Strandskydd</u> Nej
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
		x			x	<u>Naturreservat</u> Nej

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Biotopskydd Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö	x				x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet. Däremot ingår planområdet i Kulturmiljöprogram för Villastaden. Planförslaget bedöms dock inte påverka kulturmiljön då befintlig bebyggelse ska behållas. Detaljplanen säkerställer även genom planbestämmelse att strukturen behålls. Möjliga förändringar inom bebyggelsen är anpassningar för tillgänglighetskrav. Detta bedöms dock inte påverka kulturmiljön negativt.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga värdefulla naturområden utpekade inom området. Inga nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. (källa: artportalen.se)
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Planförslaget innebär ingen tillkommande exploatering. <u>Buller</u> Någon risk för bullerstörningar över gällande riktvärden beöms inte föreligga. Fogdegatan och Magnus Stenbockväg är planområdets närmaste trafikbullerkällor. Enligt kommunens kartläggning från 2016 (<i>Bullerkartläggning, Halmstad</i>) påverkar vägarna inte bullernivån inom fastigheten Experten 8.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på luftkvalitet då ingen trafik tillförs.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på trafiksituationen då ingen trafik tillförs.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Radon Lågriskområde. Inga åtgärder krävs.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Det föreligger ingen förhöjd risk för skred, ras och översvämning.
Förorenad mark		x			x	Det finns inget som tyder på förorenad mark.
Landskaps bild		x			x	Landskapsbilden bedöms inte påverkas eftersom det handlar om en befintlig byggnad inom villaområdet och denna byggnad ska inte ersättas.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på luftkvaliteten då ingen trafik tillförs.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer då ingen trafik tillförs.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planområdets avrinningsområde är Laholmsbukten, som har måttlig ekologisk status samt som ej uppnår god kemisk status. Då planförslaget inte innebär någon ytterligare exploatering bedöms inte vattenkvaliteten påverkas negativt.
Nationella miljömål	Med hänsyn till planförslagets ringa omfattning bedöms det inte påverka de nationella miljömålen i någon betydande omfattning. Förskola nära bostaden kan bidra till att bilen nyttjas i mindre utsträckning.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Enligt ovanstående genomgång riskerar ingen faktor innebära betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Det är mycket liten sannolikhet att genomförandet av detaljplanen skulle medföra någon betydande miljöpåverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna bedöms ha liten betydelse för kringboendes hälsa och välbefinnande.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Planområdet är redan idag ianspråktaget av den användning som detaljplanen föreslår.

Samhällsbyggnadskontoret

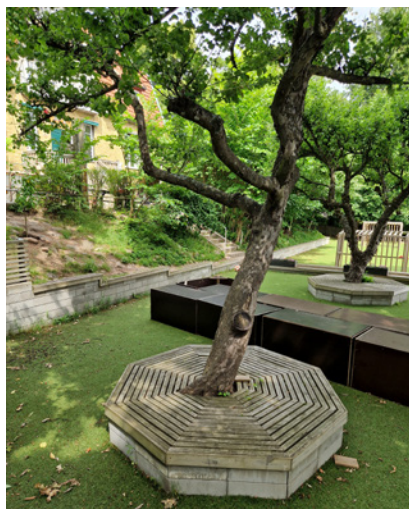
Olof Selldén
Planchef

Cecilia Tenje Persson
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för fastighet

EXPERTEN 8



MICKEDALA, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2022/00349
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-04-11

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-10-12 § 173 genomförts under tiden 26 oktober - 25 november 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstads energi och miljö

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kombination av allmän och enskild kvartersmakt i relation till inlösenproblematik
- Kulturmiljö
- Marklov för trädfällning
- Förskolans och friytans storlek
- Parkering
- Ljudnivå från verksamheten
- Precisering av användningen S-skola

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under samrådet inkom synpunkter relaterat till kulturmiljön som berörde bland annat placering av byggnad och bevarandevärda attribut med efterfrågan om antikvarisk förundersökning. Ytterligare inkom synpunkt om att marklov för trädfällning bör tillföras i syfte att bevara de kvaliteter som finns inom planområdet. Med hänsyn till detta har planhandlingarna kompletterats med ytterligare bestämmelse kring byggnadens placering, utformnings- och varsamhetsbestämmelser samt marklov för trädfällning. En antikvarisk förundersökning har genomförts. Planhandlingarna har även kompletterats med gällande tomtindelning, vissa förtydligande som berör bland annat friyta och förskoleplatser samt resonemang kring inlösenproblematik.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Det förekommer kombination av så kallad allmän kvartersmark (mark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S – skola betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet (skola i det här fallet) inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Detta kan leda till problem, exempelvis finns möjligheten att både fastighetsägaren och kommunen kan begära inlösen av området för skoländamål trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet B.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var S och B ska gälla så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan om att S och B ska gälla i olika plan.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark, och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Planbestämmelse

Bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns saknas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras med ett resonemang kring eventuell risk kring inlösen.

Planhandlingarna uppdateras med en bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmaterimyndigheten har ingen erinran mot föreslagen åtgärd men vill upplysa om att det bör nämnas i planbeskrivningen att fastigheten även omfattas av tomtindelning akt 1380K-T747.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden (BN) bedömer att planen är genomarbetad och bra utifrån de ändringar som planuppdraget innefattar. BN bedömer att planen innehåller de ändringar som behövs för att tillåta även skolverksamhet inom området. Även att det finns med bestämmelser för att det inte ska uppstå strid mot planenligt utgångsläge gällande befintlig bebyggelse, ex. med tillåtande av garage på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. prickmark.

BN bedömer att planförfattarna har utrett de risker och påverkan som den nya detaljplanen kan medföra gällande buller, trafik, parkeringsmöjligheter, etc.

BN önskar även att bestämmelserna kompletteras med en bestämmelse om marklov för trädfällning av en del utpekade träd alternativt en viss mängd träd på fastigheten. Detta då planförfattarna bedömer att det är viktigt att träd och vegetation bibehålls (se planbeskrivningen på s. 11).

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med marklov för en del utpekade träd inom fastigheten.

MILJÖNÄMNDEN

1. Miljönämnden har som princip inget att invända mot att mindre förskolor etableras och drivs i befintliga hus i bostadsområden. En förutsättning är dock att verksamheten anpassas till platsens förutsättningar och att lokalen är eller kan göras lämplig för ändamålet. Den aktuella byggnadens och fastighetens storlek gör att antalet barn som samtidigt kan tas emot vid verksamheten är begränsat.
2. Platsens lämplighet och förskolegårdens kvaliteter ska säkerställas i detaljplanen. Det är därför viktigt att man gör en bedömning av hur många barn som är lämpligt utifrån den friyta man har att tillgå på den egna fastigheten.

Kommentar

Hur verksamheten anpassas till fastighetens och byggnadens förutsättningar är inget som kan regleras i detaljplan. Det faktum att antalet barn som förskolan har möjlighet att ta emot är kraftigt begränsat har beaktats i arbetet.

I detaljplaneprocessen är vår uppgift att bedöma markens lämplighet för den avsedda användningen. I prövningen av användningen S-skola ingår att det ska finnas möjlighet att tillgodose barns och ungas behov av friytor för lek och utevistelse. Vi kan dock inte bestämma antalet barn på förskolan. Det vi kan göra är en uppskattning av möjlig storlek på friytan och dess kvalitet samt hur många barn det i så fall skulle kunna inrymma. Planbeskrivningen uppdateras med ett sådant resonemang. Bedömning av antal barn ska ske vid kommande bygglovs- och tillståndsprövning.

Planbeskrivningen kompletteras med marklov för trädfällning i syfte att säkerställa att kvaliteter som idag finns inom förskolegården bibehålls.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Förskolan Musan som bedrivs inom fastigheten har funnits där under många år. Den erbjuder förskoleplatser som annars hade fått tillskapas av kommunen.

Barn- och ungdomsförvaltningen utövar regelbunden tillsyn för fristående förskolor och kan utifrån dem lämna följande synpunkter:

Förskolan Musan har en mycket väl utvecklad verksamhet kring bild, musik, drama, samt utepedagogik och arbete för hållbar utveckling. Miljö och material såväl ute som inne stödjer mycket väl det arbetet. Barn erbjuds rika natur- och kulturupplevelser. Det finns en god variation av kompetenser som stödjer förskolans profil. Det är ett mycket gott samarbete mellan medarbetare och ledning. Ledningen har en god insikt kring förskolans styrkor och utvecklingsområde.

Utifrån bedömningen att en del av förskolans utevistelse sker i naturmark i närområdet, bedöms den befintliga lekytan ute vara fullgod.

Förskolan är viktig för att kommunen ska kunna erbjuda alla barn förskola inom den tidsram som skollagen anger. Barn- och ungdomsnämnden ställer sig positiva till föreslagen förändring av detaljplanen så att förskolan kan fortsätta sin verksamhet.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att Barn- och Ungdomsnämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och har följande synpunkter.

Vi anser att huvudbyggnaden har ett kulturhistoriskt värde och bör därför förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. För att veta vilka karaktärsdrag som är bevarandevärda bör en antikvarisk förundersökning tas fram.

Då fastigheten är mycket kuperad och bör så fortsättningsvis vara, anser vi att den nedre delen endast ska få förses med en mindre komplementbyggnad och att högsta nockhöjd på 47 meter över angivet nollplan då är för högt på den delen.

I nuvarande förslag är det möjligt att placera huvudbyggnaden på den obebyggda terrasserade delen av fastigheten så länge den placeras med långsidan mot Danströmsgatan. Detta innebär i sin tur att om huvudbyggnaden placeras närmre Ekehöjdsgatan kan huset bli betydligt högre än befintligt då högsta nockhöjd är angiven till högst 47 meter över angivet nollplan. Huvudbyggnadens placering bör begränsas till den övre delen av fastigheten, mot Danströmsgatan, för att bevara bebyggelsemönstret i miljön.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogram för Halmstads stad- 8.1 Villastaden. Enligt kulturmiljöprogrammet är bland annat stora lummiga trädgårdar och naturstenskanter och trappor i gatumiljö och trädgårdar liksom gjutjärn- och smidesstaket med murade stolpar med äldre grindar upptagna som kulturvärden att beakta.

Motivering

Huset är inte inventerat kulturhistoriskt värdefullt i bebyggelseregistret. Vi bedömer dock att det har ett sådant värde som motsvarar klass C i bebyggelseinventeringen, detta eftersom husets volym

och stora delar av dess karaktär är intakt sedan uppförandetiden. Även trädgården i terrasser med stentrappor och grind med grindstolpar är bevarade och viktiga för miljön. Husets placering längs Danströmsgatan anses vara mycket viktig för områdets karaktär, liksom branten på husets baksida mot Ekehöjdsgatan.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med en tydligare specificering av huvudbyggnadens placering och kulturhistoriska värden samt en beskrivning av byggnadens karaktär och bevarandvärda aspekter.

En antikvarisk förundersökning har genomförts och varsamhetsbestämmelser tillförs planen. Byggnadens kulturhistoriska värden bedöms dock inte i den här planen motivera rivningsförbud.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och förordningskrav på förpackningar. Hämtning av förpackningar ska ske fastighetsnära, och ska införas mellan 2024-2027, det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna och att hämtning kan ske.

I övrigt inga ytterligare synpunkter i ovanstående ärende.

Kommentar

Informationen förmedlas till fastighetsägaren.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- EON
- Halmstad stadsnät AB
- SKANOVA
- Villaägarna Södra Halland
- Räddningstjänsten
- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
- Socialnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Yttrandena i sin helhet, inklusive bilagor, finns att hitta på Samhällsutvecklingssavdelningen. Fastighetsbeteckningar och liknande uppgifter som framgår i yttranden har anonymiserats genom viss omskrivning.

FASTIGHETSÄGARE 1

Vi har inte någon synpunkt mot att det är en förskola på fastigheten, men parkeringssituationen vid lämning och hämtning på Ekehöjdsgatan bör ses över.

Samtidigt som många lämnar och hämtar sina barn är det många som kommer på cykel för att ta sig fram och tillbaka från sina jobb. Många som jobbar på lasarettet tar den vägen fram och tillbaka till jobbet.

Kommentar

Kommunen noterar information och förmedlar den även vidare till verksamhetsutvöaren.

FASTIGHETSÄGARE 2

Med anledning av samråd gällande detaljplan för EXPERTEN 8, Halmstad ber vi att få framföra våra synpunkter.

Som en av de närmaste grannarna till förskolan ställer vi oss mycket positiva till deras verksamhet. Vi tycker att det oerhört trevligt med alla fina barn och den härliga personalen. Det ger liv och glädje i området under veckorna.

Kommentar

Vi noterar att ni är positiva till planförslaget och vidarebefodrar även er synpunkt till verksamhetsutövaren.

FASTIGHETSÄGARE 3

Vi är nära grannar med Experten 8. Vi är mycket positiva till den förskoleverksamhet som bedrivs där. En lagom stor verksamhet med väl genomtänkt pedagogik. Vi har personlig erfarenhet då våra barn (nu vuxna) gick där som små. Enligt bekanta med barn där för tillfället är det fortfarande lika bra.

Vi har aldrig blivit störda av Musans verksamhet. Att ibland höra barn leka, skratta och stoja är absolut inte störande, utan tvärtom en glädje. Vi har heller inga problem med den ringa trafik som finns på Danströmsgatan. Det verkar som många föräldrar nuförtiden kommer gående eller med cykel.

Det har kommit till vår kännedom att en granne anser sig störd av Musans verksamhet. Det är för oss obegripligt, då ungdomar som fester hos aktuell granne är betydligt mer störande på kvällar och nätter än vad små barn som leker på dagtid är. Som tidigare sagt är de små barnen inte alls störande.

Kommentar

Vi noterar att ni är positiva till planförslaget och vidarebefodrar även er synpunkt till verksamhetsutövaren.

FASTIGHETSÄGARE 4

Jag är motsätter mig att detaljplanen ändras enligt förslaget.

Jag är nära granne så situationen angår mig och påverkar mig mycket. För mig och min familj skulle tillvaron på vår fastighet vara betydligt trevligare om Experten 8 beboddes av en vanlig familj som lever ett normalt familjeliv i en villafastighet i enligt med nuvarande detaljplan. Det står i bjärt kontrast till dagens situation när man hör högljudda barn när vi vistas i vår trädgård. Det pågår aktiviteter på hela tomtplatsen och direkt i gränsen till vår fastighet. Det är stor skillnad på vår utemiljö på helger och några veckor på sommaren när den nu olovliga verksamheten inte pågår. Om föreslagen detaljplan kommer till stånd finns ingen som helst garanti för att verksamhet inte även kan bedrivas både kvällar och helger och hela året i övrigt.

När man gör bedömningen om detaljplanen ska ändras ska man utgå från att det inte finns någon verksamhet i dagsläget. Det ska bedömas som och ställas samma krav som om vore det fråga om en nybyggnation/nyetablering. Eftersom något lagakraftvunnet bygglov inte funnits sedan 2011 borde verksamheten vara vilande till dess bygglov finns. I bygglovsbeslut från 2018 och 2020 står att byggnadskontoret 2011 hänvisade sökanden till planavdelningen för att ändra detaljplanen. Man måste kommit fram till att det inte var lämpligt eftersom det inte blev av. Och det är det inte nu heller.

Vidare om planförslagets tydlighet:

- Jag läser i Planbeskrivningen att "Planen syftar till att bredda användningen på fastigheten genom att tillföra användningen "S-skola" bredvid användning "B, bostad". Detta innebär att vilken skola som helst kan bedrivas på fastigheten. I arbetet med planen borde det preciseras att ändringen gäller förskola.
- Enligt planbeskrivningen är den totala fria ytan för förskolan uppmätt till 1 170 kvadratmeter. Detta anser jag delvis missvisande då yta för parkeringsplats och garage samt erforderlig friyta för byggnadens bostad/bostäder ingår i ytan 1170 kvadratmeter. Därutöver bör även angöring vid lämning och hämtning av barn ske på egen fastighet. Det nämns att planområdet ligger nära Galgberget och parker. Vid etablering av andra förskolor inom kommunen har friyta på andra ställen inte medfört att mindre friyta än normalt godtagits på egen fastighet. Planbeskrivningen saknar uppgift om hur många barn fastighetens fria ytor är lämplig för, det borde ingå i planbeskrivningen. Detta inte minst som vägledning inför kommande bygglov och tillståndsprövning om detaljplanen skulle vinna laga kraft.
- Själva tomtens beskaffenhet med olika terrasser/avsatser gör den svårutnyttjad. I tidigare bygglov är flera trappklättrare inritade för att hantera de kraftiga lutningarna. Lutningarna kan inte räknas som brukbar lekyta utan bör räknas av från den uppmätta totala friytan som kan användas som lekyta. Lutningarna bör hanteras i planen.

För liten fastighet

Fastigheten är för liten för den olovliga verksamheten som för närvarande bedrivs där. Detta enligt Halmstad kommuns policydokument för förskolor där det anges att tomtytan ska vara minst 2 000 kvm och enligt Miljönämndens villkorade beslut där det framgår att lekytan utomhus ska vara 40 kvm per barn och 7,5 kvm per barn inomhus, (diarienummer 2020-1728) Bilaga 1.

1997 togs beslut om att ge den tillfälliga verksamheten tillstånd att ha 50 barn inskrivna på förskolan.

Vid den då kraftiga utökningen av förskolans verksamhet gavs mig veterligen inte grannar möjlighet att yttra sig. Beslutet om 50 barn gäller fortfarande.

I miljönämndens ovan nämnda villkorade beslut (2020-1728) Bilaga 1 framgår att inomhusytorna inte medger mer än 19 barn. Men detta spelar tydligen märkligt nog ingen roll för tillståndet att bedriva verksamheten.

Jag bifogar mailkorrespondens med Barn och ungdomsförvaltningen (Buf). Bilaga 2. Jag kontaktade dem för jag tyckte att nu när fastigheten var så noga granskad av Miljönämnden och byggnadsnämnden ett nytt beslut om det maximala antalet barn borde tas. Det borde inte få vara mer än max 19 barn.

Så här skriver Buf angående barnantalet: ”De handlingar du skickat in berör andra förvaltnings handläggning utifrån andra delar av lagstiftningen och jag kan tyvärr inte svara på innehållet i dem.”

Det spelar alltså inte någon roll för kommunens olika förvaltningar om bygglov finns eller inte finns eller om villkorade beslut följs eller inte följs utan det är upp till vad enskilda tjänstemän tycker! Det råder en häpnadsväckande godtycklighet i kommunens beslut när det gäller den aktuella fastigheten. Mot bakgrund av att ändringen av detaljplanen inte utgår från att verksamheten är ett oskrivet blad där förutsättningarna ska bedömas på neutrala grunder, måste hänsyn tas till helheten. Buf menar att det räcker att verksamheten uppfyllde villkoren 1997. Att bygglov m.m. inte funnits sedan 2011 spelar ingen roll för det fanns 1997 ! Alltså för 25 år sedan. Det är konstigt att skollagen inte hänger ihop med Plan och bygg lagen för alla skolor bedrivs i fastigheter. Tar man hänsyn till helheten innebär en ändrad detaljplan att man ger tillstånd för en alldeles för stor verksamhet med upp till 50 barn på en alldeles för liten fastighet. Hade förskolan inte funnits på fastigheten och en ansökan inkommit om att ändra detaljplanen för att kunna öppna en förskola i den hade det aldrig kommit på fråga! Länsstyrelsen har i beslut 403-6064-18 analyserat och påtalat bristerna i fastigheten, och de är omfattande. Andra entreprenörer som söker lov för samma verksamhet med samma mängd barn och inkomster som via skattsedeln betalas av kommuninnevånarna behöver dubbelt så mycket fastighet för det. Det är klart att den entreprenör som bara behöver leverera hälften så mycket fastighet men får samma betalning som den som måste ha en dubbelt så stor fastighet gynnas ekonomiskt av det.

Det är helt givet att graden av störningar och påverkan på oss som grannar är beroende av antalet barn i verksamheten.

Kommentar

Mindre enheter utgör ett viktigt komplement för de barn och föräldrar som är i behov av det. Mark- och miljödomstolen resonerade i beslut gällande hög ljudnivå från Steningskolan att en skola är ett naturligt inslag i ett tättbebyggt område och en samhällsviktigt funktion samt att det är viktigt att barn har möjlighet att röra på sig utomhus.

Samhällsbyggnadsutskottet fattade beslut om att pröva skoländamål i detaljplan och den lagstadgade processen i PBL följs för att se om fastigheten är lämplig för ändamålet genom att exempelvis studera buller från biltrafik, trafiksituation, luftkvalitet osv. Sammantaget har kommunen kommit fram till att det utifrån dessa förutsättningarna är lämpligt att bedriva skolverksamhet inom fastigheten.

Gällande ytterligare specificering av användningen S, skola, anser kommunen det som positivt att detaljplanen är flexibel och inte begränsar skolverksamheten till just förskola.

Vad ytan på 1170 kvm innefattar förtydligas i planbeskrivningen. Exakt utformning av förskolegården och dess brukbara yta hanteras i senare skede och inte under detaljplaneprocessen.

I detaljplaneprocessen är vår uppgift att bedöma markens lämplighet för den avsedda användningen. I prövningen av användningen S-skola ingår att det ska finnas möjlighet att tillgodose barns och ungas behov av friyta för lek och utevistelse. Vi kan dock inte bestämma antalet barn på förskolan. Det vi kan göra är en uppskattning av möjlig storlek på friytan och hur många barn det i så fall skulle kunna inrymma. Planbeskrivningen uppdateras med ett sådant resonemang. Bedömning ska ske vid kommande bygglovs- och tillståndsprövning utifrån dagens krav och regler då även friytans begränsade storlek ska tas hänsyn till. Trots förskolegårdens ringa storlek har kommunen gjort bedömningen att platsen lämpar sig för en mindre förskoleverksamhet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Under torsdagen den 3 november 2022, mellan 14:00-17:00, fanns möjlighet att ringa och ställa frågor till detaljplanehandläggaren samt få mer information kring planförslaget. Inga frågor inkom.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Att särskilja enskild och allmän kvartermark genom 3D-redovisning i plankartan.*
- *Precisering av användningen S-skola.*
- *Ej detaljplanestyrd åtgärder så som bedömning av antalet förskoleplatser, planbeskrivningen har dock kompletterats med en möjlig uppskattning utifrån uppskattad mängd friyta.*
- *En vidare bedömning av vad som anses som brukbar friyta.*
- *En större friyta har inte tillskapats.*
- *Störning och påverkan på grannar i förhållande till antal förskoleplatser*
- *Rivningsförbud av huvudbyggnad*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN.

Samhällsutvecklingsavdelningen

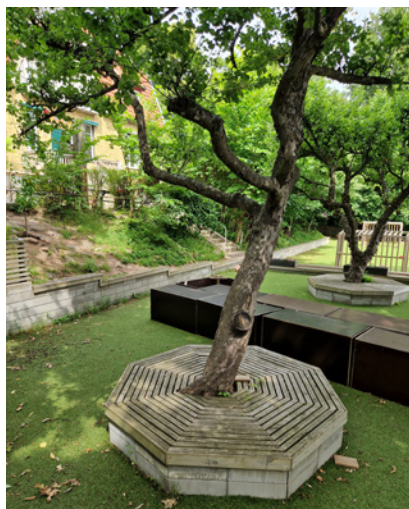
Olof Selldén
planchef

Cecilia Tenje Persson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för fastighet

EXPERTEN 8



MICKEDALA, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2022/00349
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-05-23

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANKSNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-10-12 § 173 genomförts under tiden 26 oktober - 25 november 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstads energi och miljö

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kombination av allmän och enskild kvartersmakt i relation till inlösenproblematik
- Kulturmiljö
- Marklov för trädfällning
- Förskolans och friytans storlek
- Parkering
- Ljudnivå från verksamheten
- Precisering av användningen S-skola

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under samrådet inkom synpunkter relaterat till kulturmiljön som berörde bland annat placering av byggnad och bevarandevärda attribut med efterfrågan om antikvarisk förundersökning. Ytterligare inkom synpunkt om att marklov för trädfällning bör tillföras i syfte att bevara de kvaliteter som finns inom planområdet. Med hänsyn till detta har planhandlingarna kompletterats med ytterligare bestämmelse kring byggnadens placering, utformnings- och varsamhetsbestämmelser samt marklov för trädfällning. En antikvarisk förundersökning har genomförts. Planhandlingarna har även kompletterats med gällande tomtindelning, vissa förtydligande som berör bland annat friyta och förskoleplatser samt resonemang kring inlösenproblematik.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsen 2023-04-11 § 97 genomförts under tiden 17 april - 8 maj 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 12 berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturmiljö Halland

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Förtydligande av planbestämmelser
- Trafik

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

De yttranden som inkom under granskningen berör förtydligande av utformnings- och varsamhetsbestämmelser som ska gälla specifikt den befintliga huvudbyggnaden inom fastigheten. Ytterligare inom yttrande angående trafiken i området. Planbestämmelserna har uppdaterats. Utöver det har inga ytterligare förändringar i planhandlingarna gjorts, trafiksituationen i området bedöms vara godtagbar.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan antas. Tidigare synpunkter har i all väsentlighet beaktats.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att Länsstyrelsen inte har något att erinra mot planförslaget.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till att planförfattarna har ändrat i planen efter byggnadsnämndens yttrande i samrådet, men har några anmärkningar och önskemål om förtydliganden som uppkommit efter ändringar:

Byggnadsnämnden bedömer att planbestämmelser f2 ”Takkupor ska ha...” bör förtydligas att det enbart gäller huvudbyggnad, då det gäller alla byggnader såsom det står på plankartan idag. Detta gäller även planbestämmelser k1 och k2 som behöver förtydligas att det gäller den befintliga huvudbyggnaden.

Kommentar

Planbestämmelserna f2, k1 och k2 förtydligas så att det gäller den befintliga huvudbyggnaden.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden har inget att invända mot att detaljplanen ändras enligt förslaget. Det bör dock fortsatt betonas att en förutsättning är att verksamheten anpassas till platsens förutsättningar och att lokalen är eller kan göras lämplig för ändamålet. Den aktuella byggnadens och fastighetens storlek gör att antalet barn som samtidigt kan tas emot vid verksamheten är begränsat.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar miljönämndens information och vidarbefodrar denna till verksamhetsutövaren.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Förskolan Musan som bedrivs inom fastigheten har funnits där under många år. Den erbjuder förskoleplatser som annars hade fått tillskapas av kommunen. Barn- och ungdomsnämnden ställer sig positiv till föreslagen förändring av detaljplanen så att förskolan kan fortsätta sin verksamhet.

Utifrån bedömningen att en del av förskolans utevistelse sker i naturmark i närområdet, bedöms den befintliga lekytan ute vara godtagbar. Vid nyetablering, vilket det inte är i detta fall, följer barn- och ungdomsnämnden den av kommunfullmäktige beslutade policyn vid bedömning av ytor ute och inne.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att Barn- och Ungdomsnämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

KULTURMILJÖ HALLAND

Vi yttrade oss i samrådsskedet och anser att våra synpunkter har tagits i beaktning. Det är positivt att en antikvarisk förundersökning har tagits fram för fastigheten och att byggnadens karaktärsdrag har beaktats i detaljplanen. Kulturmiljö Halland har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att Kulturmiljö Halland inte har några ytterligare synpunkter kring planförslaget.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

För information så finns det nu ett regeringsbeslut om att alla fastighetsägare ska sortera ut förpackningar fastighetsnära, och det åligger fastighetsägaren att bereda plats för hantering av fraktionerna samt hämtning.

I övrigt inga fler synpunkter

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen vidarebefodrar informationen till fastighetsägaren.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Laholmsbuktens VA
- Räddningstjänsten
- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
- Socialnämnden
- Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Halmstad energi och miljö AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Yttrandena i sin helhet, inklusive bilagor, finns tillgängliga på Samhällsutvecklingssavdelningen.

FASTIGHETSÄGARE 1

Vi har en väldigt positiv upplevelse av den fina verksamheten som bedrivs på förskolan. Miljön är trivsamt och det är ett trevligt inslag med alla barn som ger liv åt omgivningen.

Vi hoppas verkligen att verksamheten får fortsätta bedrivas i sin nuvarande form.

Kommentar

Kommunen noterar att ni är positiva till planförslaget och vidarebefodrar även er synpunkt till verksamhetsutvärderingen.

FASTIGHETSÄGARE 2

Ett argument till fortsatt verksamhet är att "Förskolan är centralt belägen där efterfrågan på förskoleplatser är hög". Det finns redan tillräckligt många förskolor som kan tillgodose behovet för barnen i området. Det hade varit intressant att veta hur många barn som bor på Väster/Mickedala och som går på Musans förskola. Med tanke på trafikflödet vid Musans så är bilden att de har många barn från andra områden än de som rimligtvis bor i någorlunda närområdet. Det leder till väsentligt ökad trafik under de tider då barn som faktiskt bor i området ska ta sig till/från skolor och förskolor. Likaså de arbetare som bor i lasaretsbacken och transporterar sig till/från arbetet på sjukhuset.

De tvärgator som finns mellan Magnus Stenbocks väg och Broddesongatan används ofta som en "genväg" för att transportera barnen från Musans. Bilarna kör ofta snabbt och har inte en chans att stanna om det skulle komma en cyklist eller springa ut ett barn framför bilen. De föräldrar som transporterar sina barn med bil till ex Vittra eller Galgbergets förskola använder sig av Fogdegatan, vilket är ett betydligt bättre alternativ än mitt i ett bostadsområde.

Ett annat argument till fortsatt verksamhet är att: "Förskolan är ett viktigt komplement till de barn och föräldrar som av olika skäl önskar små enheter": Det finns redan andra förskolor i området som uppfyller detta behov, ex Gröngölingens förskola, Vittras förskola och Fridhems förskola.

Kommentar

Kommunen bedömer att efterfrågan på förskoleplatser är hög i den här delen av staden trots närliggande förskolor.

Trafikmängden ökar under begränsade tider på dygnet och bedöms som skälig i området. Trafiksituationen anses inte vara problematisk i och med förskolan. Det är dock viktigt att alla följer trafikregler och informationen förmedlas vidare till verksamhetsutövaren.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Under samrådstiden fanns möjlighet att under torsdagen den 3 november 2022, mellan 14:00-17:00, ringa och ställa frågor till detaljplanehandläggaren samt få mer information kring planförslaget. Inga frågor inkom.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Enskild och allmän kvartersmark särskiljs ej genom 3D-redovisning*
- *Användningen S-skola preciseras ej*
- *Bedömning av antalet förkoleplatser är en ej detaljplanestyd åtgärd och görs därmed inte. Däremot görs en uppskattning av möjligt antal.*
- *Reglering av antalet förskoleplatser är en ej detaljplanestyrd åtgärd och görs därmed inte.*
- *En vidare bedömning av vad som anses som brukbar friyta relaterat till lutningar görs inte inom ramen för detaljplanen*
- *Större friyta tillskapas ej*
- *Rivningsförbud av huvudbyggnad införs ej*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Cecilia Tenje Persson
planarkitekt

Datum
2023-08-08

Dnr
KS 2022/00349

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 20 juni 2023, KS § 190, beslutat att anta **detaljplan för Experten 8, Halmstad**.

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2023/11.

Länsstyrelsen har den 4 juli 2023 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap.10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 14 juli 2023**.

Samhällsutvecklingsavdelningen den 8 augusti 2023.

Catarina Nilsson
Planassistent

Sändlista

Barn- och ungdomsnämnden
Byggnadsnämnden
Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Kulturmiljö Halland
LBVA AB
Länsstyrelsen

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Miljönämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Teknik- och fritidsnämnden
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Fastighetsstrateg
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande samrådsredogörelse
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande granskningsutlåtande

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215