

PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-TRÖ13 för fastighet

TRÖNNINGE 11:132



TRÖNNINGE, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2022/10

Standardförfarande, KS 2021/00489
Antagen av kommunstyrelsen 2022-05-31
Laga kraft 2022-06-28

INNEHÅLL

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

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning och plankarta med tillägg till planbestämmelser. Plankartan redovisas med utformning efter genomförda ändringar. Handlingarna ska läsas tillsammans med planhandlingar tillhörande detaljplan 1380K-TRÖ13, laga kraft 1972-05-03.

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-TRÖ13.
- Ursprunglig detaljplan med ändring.
- Ursprunglig planbeskrivning med ändring.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande

På Samhällsbyggnadskontoret finns även:

- Fastighetsförteckning, 2021-xx-xx.

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

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

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

Huvuddrag

Planändring för detaljplan 1380K-TRÖ13 tillförs endast för fastigheten Trönninge 11:132. Ändringen avser ett tillägg av användningen ”S, skola” för att möjliggöra befintlig förskoleverksamhet. ”S, skola” adderas bredvid nuvarande beteckning ”BÖ, område för bostadsändamål, fristående eller kopplade hus”. Utöver det utökas byggrätten på fastigheten från max 1/5 av fastighetsarean, i det här fallet $924/5=184.4\text{ m}^2$, till 195 m^2 BYA, i syfte att ge fastigheten ett planenligt utgångsläge och möjliggöra för nödvändiga kompletteringar i begränsad omfattning.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Med ansökan inkom 2020-02-14 en begäran om planbesked för att kunna använda fastigheten Trönninge 11:132 för förskole- och/eller bostadsändamål. Fastighetsägaren tillika exploatören har en önskan om att fortsatt bedriva förskoleverksamhet på fastigheten som pågått sedan 1989. Åtgärden strider mot gällande detaljplan där fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Därför krävs en detaljplaneändring som tillåter detta för att fastighetsägaren ska kunna få bygglov till sin verksamhet. För att genomföra avsedd åtgärd behöver detaljplanen kompletteras med användningsbestämmelsen S som står för skola. Sökanden bedömer förskoleverksamhet kan bedrivas med de begränsningar fastighetens och byggnadens storlek medför.

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

Kommunledningsförvaltningen fick 2020-09-29, KSU § 195, i uppdrag att i detaljplan pröva skol- och bostadsändamål för fastigheten Trönninge 11:132.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

På Vitsippesvägen 3 ligger idag Förskolan Hästen. Fastigheten ligger centralt i tätorten Trönninge, ca 300 meter väster om Trönningevägen. Fastigheten ligger strax öster om Trönningeskolan och omges mestadels av villor. Väster om fastigheten finns en kommunal park, planlagd som allmän plats, park eller plantering. Parken fortsätter västerut och gränsar till Stråvägen och Gullrisvägen.

Fastighetens areal är 924 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Trönninge 11:132 är i privat ägo.



MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. De miljömål som direkt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

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

- Ändringen är av ringa omfattning. Konsekvenser av att justera byggrätt riskerar enbart att påverka den fysiska miljön i ringa omfattning. 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 ändringen 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

Projektet motsvarar intentionerna i Framtidsplan 2030 och kommande Framtidsplan 2050. I Framtidsplan 2030 definieras Trönninge som serviceort där satsningar görs för att stärka service och kollektivtrafik. I Framtidsplan 2050 planeras 1500 nya bostäder och ett centrumstråk som kopplar samman den framtida delen av Trönninge med den befintliga. Vitsippevägen 3 ligger bara ca 150 meter från det utpekade centrumstråket där tillkommande offentlig och kommersiell service samlas. En flexibel användning av fastigheten möjliggör en verksamhet som går i linje med den utveckling som planeras för orten då det i framtiden kommer vara ett stort behov av förskoleplatser. Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för att bjuda in till hållbara transportval.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 1380K-TRÖ13, laga kraft 1972-05-03. Planen har ingen genomförandetid kvar men gäller även fortsättningsvis med föreslagna ändringar.

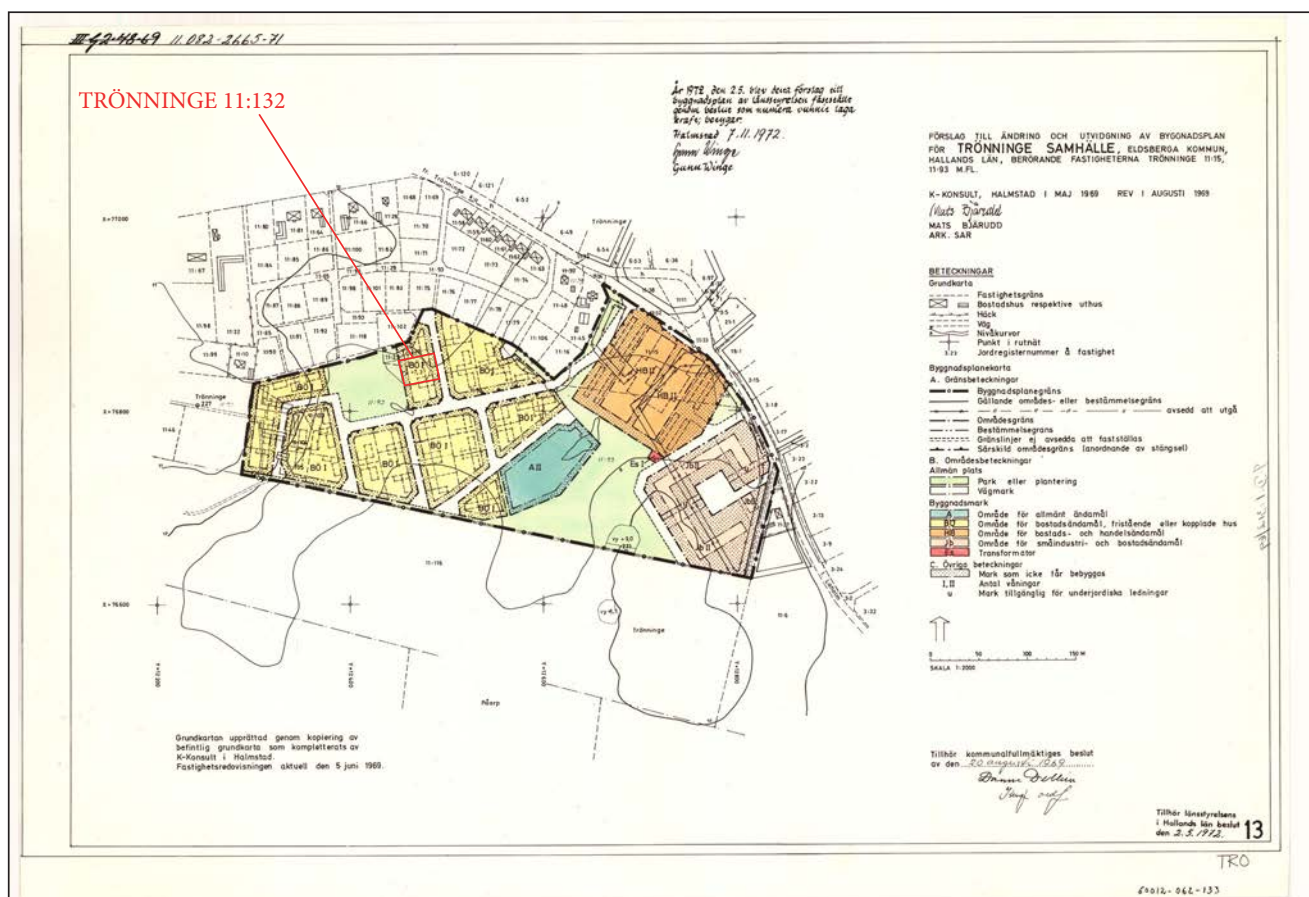


Bild. Detaljplan 1380K-TRÖ13.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Fastigheten Trönninge 11:132 ansluter i öster till Vitsippevägen och omges i övrigt av villabebyggelse. Väster om fastigheten finns en kommunal park, planlagd som allmän plats, park eller plantering. Parken fortsätter västerut och gränsar till Stråvägen och Gullrisvägen. Parken innehåller en öppen grönyta med en kulle samt en tennisplan, se bild under rubrik ”Markägoförhållanden”.

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 och har även en tydlig kontakt med den angränsande parkytan. Friytan anses utifrån befintliga förhållanden lämplig för ändamålet förskola med de begränsningar storleken på friytan medför och den anpassning av verksamheten som krävs.



Bild. Friytan inom fastigheten. Ca 470 kvm.

Parken som är en av få grönytor i området bedöms inte riskera att ändra funktion, dels på grund av behovet av skyfallshantering men även på grund av behovet av allmän grönyta. Parkytan är inte utpekad som område för annan användning i Framtidsplan 2030 eller i kommande Framtidsplan 2050.

Parken bedöms inte vara drabbad av större slitage till följd av förskolans användning. Med den fortsatt begränsade storleken på förskola, och således även förskoleplatser, bedöms inte heller framtida slitage vara av stor betydelse. Den allmänna platsmarken som parken utgör bidrar med möjligheter för förskolan att nyttja den, precis som den står fri att nyttjas för alla andra. Den allmänna platsmarken tillgodoräknas inte i förskolans friyta, det är snarare en tillgång och möjlighet som bedöms vara rimlig att ta hänsyn till vid bedömning av platsens lämplighet för ändamålet förskola.



Bild vänster. Utblick från intilliggande grönyta.

Bild höger. Del av förskolans friyta.

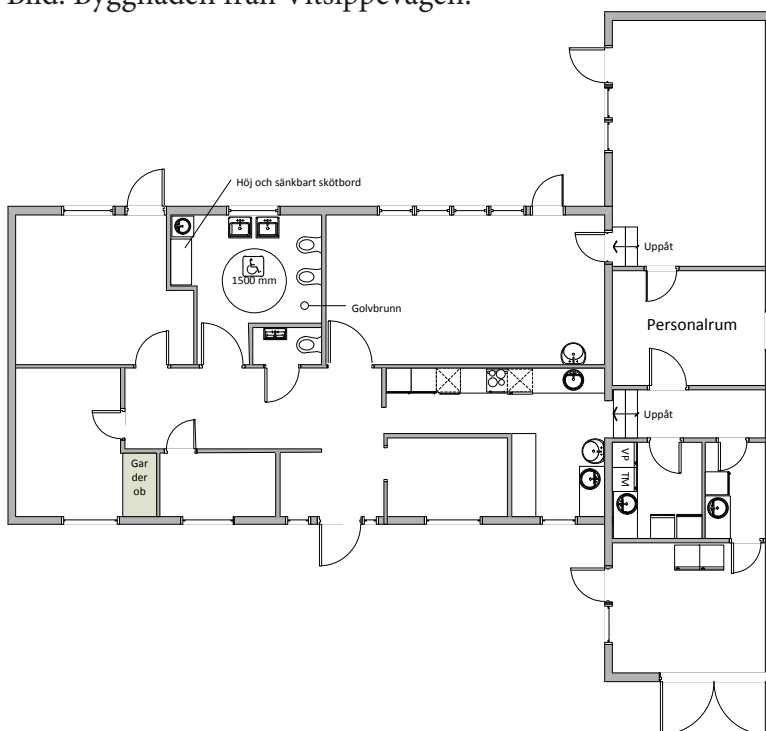
Med de lekkvaliteter som finns på friytan inom fastigheten och med den gynnsamma kopplingen till en större grönyta bedöms fastigheten lämplig för fortsatt förskoleverksamhet med uppskattningsvis cirka 15 förskoleplatser. Väljer fastighetsägaren att disponera om ytan inom fastigheten så att friytan blir större uppskattas förskoleplatserna kunna bli fler. Uppskattningen baseras på en sammanvägd bedömning av platsens förutsättningar med arealen friyta, de lekkvaliteter som finns samt kopplingen mellan förskolebyggnad, friyta och park. Beräkningen grundar sig i PBL kap 8. 9 § andra stycket med tillhörande allmänna råd (FRI-BFS 2015:1) samt kommunens *Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor* som anger ett barn per 30m². Kommunen rekommenderar en minimum-yta på 2000 m² i samma policy, detta går dock inte att uppnå men utifrån ovan nämnda beskrivning av friytans kvaliteter och tillgång till grönyta bedöms ytan vara ändamålsenlig och uppfylla kraven som ställs i PBL. Ytterligare bedömning av antal förskoleplatser bör ske vid kommande bygglovs- och tillståndsprövning.

BEBYGGELSE

Villan på fastigheten är från 1972 och har en byggnadsarea på 181 m², ytterligare finns en fristående komplementbyggnad om 9,8 m² vilket ger en total byggnadsarea på ca 191 m². Adressen är Vitsippevägen 3.



Bild. Byggnaden från Vitsippevägen.



Ombyggnation Förskolan Hästen
 Trönninge 11:132
 Halmstad kommun
 Oktober 2012
 Skala 1:100
 Anpassning tillgänglighet
 Ritad av Henrik Bergqvist

Bild. Planlösning Ombyggnation Förskolan Hästen
 Oktober 2012
 Anpassning tillgänglighet
 Ritad av Henrik Bergqvist
 BTA: 181 kvm

Samhällsservice

Närmsta kommunala förskola finns österut, Tuvans förskola, och ligger ca 100 m från fastigheten Trönninge 11:132. Närmsta kommunala grundskola är Trönningeskolan, på ett avstånd av ca 400 m. Denna ansluter till Laxviksvägen och Skolvägen. Vid Trönningeskolan ligger även idrottshallen Trönningehallen samt Tuvahallen som ligger väster om Trönningeskolan där det finns flera fotbollsplaner. Intill Trönningeskolan ligger även Trönninge förskola.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En cykelväg finns längs Gullrisvägen norr om Fastigheten Trönninge 11:132 och förbinder området med centrum som utvecklas i pågående detaljplan "Bostäder i Trönninge - Trönninge 11:122 med flera". Cykelvägen går från Trönningevägen till Trönningeskolan och utgör en god kommunikation inom området.

Kollektivtrafik

Fastigheten 11:132 har närhet till fyra busshållplatser, dessa är följande: Trönninge, Trönningeskolan, Elvavägen och Kyrkvägen. Samtliga ligger på ett avstånd mellan 160-370m från förskolan Hästen. I Framtidsplan 2050 planeras ytterligare satsningar på hållbara förbindelser till och från Trönninge.

Biltrafik och gator

Fastigheten Trönninge 11:132 ligger vid Vitsippevägen som är en lokal bostadsgata och återvändsgata där vändplats finns 30m norr om fastigheten.

Cykel- och bilparkering

Enligt parkeringsnormen för Halmstad kommun (*Parkeringsnorm för Halmstads kommun, 2016*) behövs 2 parkeringsplatser för föreslagen förskola. Parkeringsnormen för bilar är 10 platser per 1000m² BTA i zon 3, där Trönninge ingår. Förskolan har idag 5 parkeringsplatser inom fastigheten och uppfyller därmed normen och mer därtill. Även för cyklar behövs 2 parkeringsplatser baserat på normen 10 platser per 1000m² BTA i zon 3. Förskolan har cykelställ med plats för 5 cyklar och uppfyller även där normen för cykelparkering och mer därtill.

HÄLSA OCH SÄKERHET

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 linje med Naturvårdsverkets.

Planområdet ligger ca 300 m från Trönningevägen som är den närmaste trafikbullerkällan. I anslutning till planområdet finns i övrigt endast mindre lokalgator. Någon risk för bullerstörningar över gällande riktvärden bedöms inte föreligga. Angränsande gata, Vitsippevägen, är en kvartersgata med låg trafikering och förskolans friyta är belägen avskilt från vägen. Vitsippevägen bedöms inte orsaka buller som överskrider givna riktvärden. En närmare kartering bedöms ej vara nödvändigt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet ombesörjs av Halmstads energi och miljö AB (HEM) i enlighet med deras renhållningsförordning och sker idag vid fastighetsgräns var 14e dag.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken utgörs idag av sandytor, grusytor och etablerade buskar och träd. Planförslaget bedöms inte göra någon inverkan på befintliga förhållanden då friytan idag anses vara lämplig för lek och utevistelse.

BEBYGGELSE

Användning

Användningen ”S, skola” och ”BÖ, område för bostadsändamål, fristående eller kopplade hus” medges. Genom att inte enbart möjliggöra förskoleändamål, som är den nu tänkta användningen, blir detaljplanen mer flexibel inför eventuella framtida behov.

Gestaltning

Den maximala byggnadsarean på tomten regleras från max 1/5 av fastighetsarean, i det här fallet $924/5=184.4\text{m}^2$ till 195m^2 BYA. Ändringen syftar till att fastigheten ska ha ett planenligt utgångsläge vad gäller den totala byggrätten och möjliggöra för ett beviljat bygglov. En konsekvens av utökad byggrätt kan vara att framtida användning som bostadshus möjliggör för utbyggnad av huvudbyggnad i större omfattning på grund av eventuell bygglovsbefriad bebyggelse, detta anser stadsbyggnadskontoret dock inte vara ett problem.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken.

Biltrafik och gator

Planförslaget innebär ingen förändring av Vitsippevägen.

Cykel- och bilparkering

Planförslaget bedöms inte göra någon inverkan på befintliga förhållanden men det finns utrymme för fastighetsägaren att minska antalet parkeringsplatser till förmån för friyta.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfallshantering

Någon förändring är inte planerad. Vändplats finns på Vitsippevägen norr om förskolan. Tillräcklig svängradie finns för fordon enligt avfallsrådgivare från Halmstads Energi och Miljö AB.

ÄNDRADE BESTÄMMELSER

Fastigheten Trönninge 11:132 tillförs användningen ”S, skola” utöver användningen ”BÖ, område för bostadsändamål, fristående eller kopplade hus”. Byggrätten utökas till 195 m² BYA.

SAMMANFATTANDE KONSEKVENSER

Genom en planändring av användning och byggrätt kan användningen bli mer flexibel på beträffad fastighet och angelägna förskoleplatser behållas. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

En konsekvens av justerad byggrätt kan innebära kompletterande byggnation upp till en maximal area på 195m² BYA inom fastigheten (inkluderat huvudbyggnad och komplementbyggnad) vid användningen förskola. Vid framtida användning som bostadshus möjliggörs utbyggnad av huvudbyggnad upp till 195 m² på grund av eventuell bygglovsbefriad bebyggelse.

Utifrån befintliga omständigheter bedöms fastigheten kunna inrymma en mindre förskoleavdelning med uppskattningsvis cirka 15 förskoleplatser utifrån den begränsade friytan och storleken på byggnad, förskoleverksamheten behöver anpassas efter platsens begränsade förutsättningar. Uppskattningen grundar sig i PBL kap 8. 9 § andra stycket med tillhörande allmänna råd (FRI-BFS 2015:1) samt kommunens *Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor* som anger ett barn per 30m². Bygglovsprövningen och anmälan av förskoleverksamheten enligt Miljöbalken avgör slutligen förhållandet avseende antalet barn och friyta. Angöring och parkering ska och kan ske på fastigheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplan 1380K-TRÖ13, laga kraft 1972-05-03, gäller fast med ändrad användning (Områdesbeteckning) och ändrad byggrätt för Trönninge 11:132.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd 4:e kvartalet 2021

Granskning 1:a kvartalet 2022

Antagande 2:a kvartalet 2022

Genomförande

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

Huvudmannaskap

Ändringen omfattar ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Någon förändring är inte planerad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden betalas av fastighetsägaren och regleras enligt upprättat plankostnadsavtal. Eventuella byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Cecilia Tenje Persson, planarkitekt, Kommunledningsförvaltningen (fr.o.m. granskning)
- Emeli Cornelius, planarkitekt (biträdande), Kommunledningsförvaltningen (fr.o.m. granskning)
- Jawad Zafar, planarkitekt, Kommunledningsförvaltningen (t.o.m. samråd)
- Mikael Östman, planarkitekt (biträdande), Kommunledningsförvaltningen (t.o.m. samråd)
- Kajsa Björkman, Exploateringsingenjör (fr.om. granskning)
- Kristin-Charlotte Eklund, Exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen (t.o.m. samråd)
- Annica Pålsson, trafikmiljöingenjör
- Lina Bjernehed, bygglovshandläggare.
- Per-Anders Linder, miljöhandläggare.

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén

Cecilia Tenje Persson