

Detaljplan för

Guvernören 2 m.fl.

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-01-28



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 252 K
Detaljplan för
Guvernören 2 m.fl.
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-01-28

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, med bilaga, perspektiv på föresl. byggnation
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Särskilt utlåtande

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.

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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I dag bedrivs förskoleverksamhet på fastigheten Guvernören 2. Förskolan består av en avdelning, som idag inte räcker till för att täcka behovet av förskoleplatser. Därför finns det en begäran att bygga ut verksamheten. En utbyggnad motiveras också med att det inte är effektivt att driva en så liten enhet som förskolan utgör idag. Syftet med planen är att kunna utöka befintlig verksamhet från en avdelning till fyra. Detaljplan upprättas så att tre nya avdelningar medges. Utbyggnaden kräver att mark tas i anspråk från fastigheten Halmstad 6:1. Den marken utgör idag allmän plats.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen medför ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte har upprättats. Se behovsbedömning av miljöbedömning

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Lägesbestämning och area

Planområdet ligger i centrala Halmstad på den östra sidan om Nissan. Adressen är Mårtenshusgatan 1. Planen avgränsas i befintlig fastighetsgräns. Planområdet är c:a 2751 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs främst av fastigheten Guvernören 2 som ägs av Halmstad kommun, och även en del av den kommunalägda fastigheten Halmstad 6:1.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planen är förenlig med Översiktsplan för Halmstad, ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25.

Gällande detaljplaner

Stadsplaneändring **435** vann laga kraft 30 augusti 1967. Planen avser endast användning för allmänna ändamål.

Stadsplan, **169** vann laga kraft 28 juni 1946. Den syftade till att utöka stadsplanen nordöst om Laholmsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

2008-03-26 beslutade byggnadsnämnden att byggnadskontoret får i uppdrag att i detaljplan pröva en utökning av fastigheten Guvernören 2 för förskoleverksamhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mot nordost och sydost gränsar planområdet till parkområde vid Östra Lyckan. Den nya förskolan tar befintlig detaljplanelagd parkmark i anspråk som i dag används som bollplan.

I samband med att exploateringen sker krävs därför att en ny bollplan anläggs i parken med skydd för trafiken utmed Östra Lyckan.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förutsättningar skall utredas i samband med bygglöv.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Fastigheten Guvernören 1, som gränsar till planområdet i nord väst, utgörs av en kyrkobyggnad från slutet av 1960-talet. Kyrkan är utpekad som bevarandevärd i *Program för Kulturmiljövård, del 2 områden och objekt, Halmstad kommun 1992*, pga. byggnadens spännande arkitektur och konstruktion samt material.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

På fastigheten Guvernören 2 finns i dag byggnad innehållande förskola med en avdelning. I sydvästra delen finns en förråds/garagebyggnad.

På den föreslagna utökade tomten föreslås en byggnad i två plan innehållande 3 förskoleavdelningar. Den nya föreslagna byggnaden föreslås att anslutas till befintlig byggnad med en förbindelsegång/ateljé. För den nya förskolebyggnaden föreslås högsta byggnadshöjd och totalhöjd till 6,5 respektive 9,5 m.

Största byggnadsarea för den utvidgade fastigheten föreslås till 1000 m². Den utökade förskoletomten blir cirka 2700 m².

Gator och trafik

Den utökade fastigheten ansluts till Mårtenshusgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt till området,

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den da planen vinner laga kraft.

Trädfällning

Trädfällning får ske efter samråd med Tekniska kontoret.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Jonas Orring	Fastighetskontoret
Anders Sennerdal	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE



Bilaga 1

Plan E 252 K
Detaljplan för
Kv Guvernören 2 mfl
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-10-15



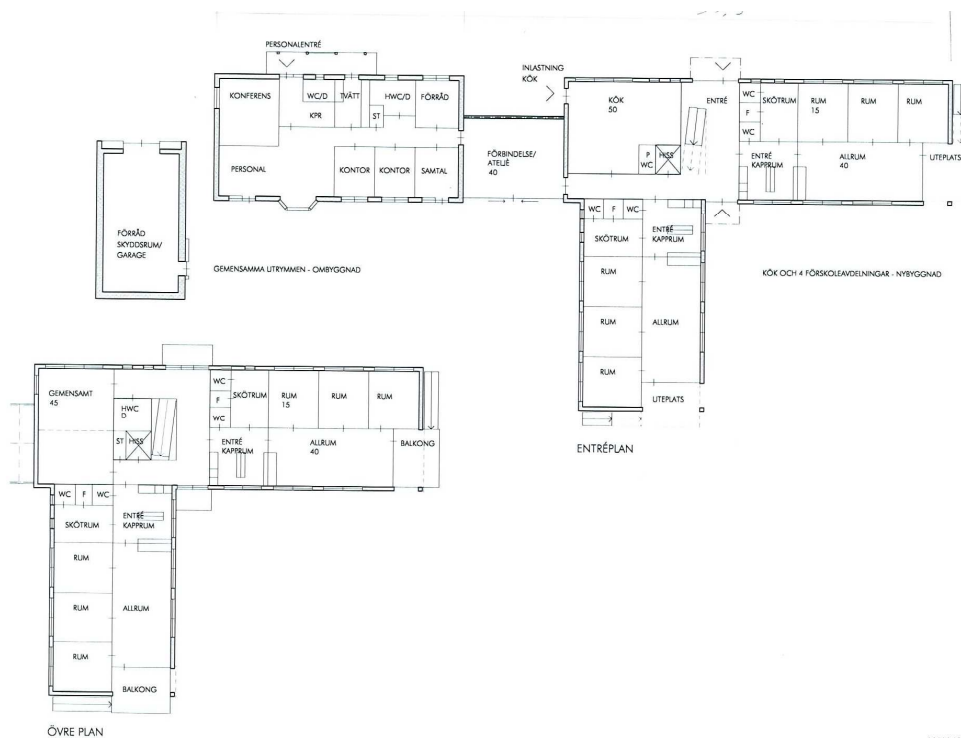
PERSPEKTIV MÅRTENSHUSGATAN

HALMSTADS KOMMUN
FÖRSKOLA Kv GUVERNÖREN
ARKET 2008.06.09



PERSPEKTIV GÄRDSSIDA

HALMSTADS KOMMUN
FÖRSKOLA Kv GUVERNÖREN
ARKET 2008.06.09



0 1:200 10 m

HALMSTADS KOMMUN
FÖRSKOLA Kv GUVERNÖREN
PLANLÖSNINGAR - EXEMPEL
ARKET 080609

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 252 K
Detaljplan för
Guvernören 2 m.fl.
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-01-28

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Planen är av begränsad betydelse och får anses sakna intresse för allmän-heten Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	oktober	2008
Samråd	nov/dec	2008
Antagande i BN	januari	2009
Laga kraft, tidigast	februari	2009

Genomförandetid

Genomförandetid för planen är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning föreslås ske genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att kompensera med ny bollplan inklusive skydd mot Östra Lyckan uppskattas till ca 100.000:- kronor

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Jonas Orring	Fastighetskontoret
Anders Sennerdal	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLINGHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 252 K
Detaljplan för
Guvernören 2, m.fl.
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-10-15

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

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

Syftet med planen är att kunna utöka befintlig verksamhet från en avdelning till fyra avdelningar genom att ny förskolebyggnad i två plan byggs ut på tomt som utökas norrut.

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	KÄNSLIGHET Områdets känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning		X			X		Området består av bebyggd kvartersmark samt parkmark..
Översiktsplan		X			X		Området är utlagt som befintlig bebyggelse och parkmark.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner för området.
Värdefull natur		X			X		Inom planområdet finns större träd som bör bevaras. Trädfällning får ske efter samråd med Tekniska kontoret
Miljöbalken 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, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen	X			X			Det finns inga fornminnen inom området.
Landskapsbild		X			X		Landskapsbilden påverkas marginellt av föreslagen etablering.
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Detaljplan ger endast marginell ökning av nuvarande fordonstrafik. Marginell ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt	X			X			Trafikökningen förväntas bli marginell i området.
Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 252 K
Detaljplan för
GUVERNÖREN 2, m.fl.
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-01-28

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Planförslaget handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget finns endast vid detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut, 2008-09-17, genomförts under tiden 3 november- 1 december 2008.

Samrådsmöte har ej hållits.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning om miljökonsekvensbeskrivningen. Martin Luthers kyrka i anslutning till planområdet är skyddat enligt kulturminneslagens 4 kap. liksom den omgivande parken. Planförslaget innebär att en del av parken bebyggs. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan accepteras ur kulturmiljösynpunkt men vill starkt framhålla den angränsande parkens kulturhistoriska värde. I övrigt ingen erinran.”

Kommentar: *Skrivelsen översändes till Fastighetskontoret och Tekniska kontoret för kännedom*

Kommunala lantmäterimyndigheten

Inget att erinra mot planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Tillstyrker detaljplanen” men ”parkeringsmöjligheten till den utökade förskoleverksamheten bör dock ses över.”

Kommentar: *Några p-platser anvisas inom förskoletomten. Eventuellt kvarvarande behov får lösas av fastighetskontoret genom p-lösen.*

Barn- och ungdomsnämnden

”Barn- och ungdomsnämnden är positiv till förslag till detaljplan och är angelägen om att byggnationen kan starta så snart som möjligt.

Utemiljön är relativt liten vilket får accepteras i stadsmiljö.

På fastigheten intill finns en kommunal lekplats som också med fördel kan utnyttjas av förskolan. För att kunna göra detta behövs ett staket/avskärmning mot gatorna så att personalen kan ansvara för barnen om de leker där. Ett staket där är inget hinder för allmänheten att använda lekplatsen.

Enligt besked från tekniska kontoret är det dock tveksamt vilken status lekplatsen skall ha framöver.”

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till FK och TK*

Halmstad Energi och Miljö AB

”Möjlighet finns att ansluta till Fjärrvärmeledningar i Mårtensgatan. I övrigt inga fler synpunkter.”

Kommentar. *Kopia översändes till FK för kännedom.*

Hemvårdsnämnden

”Hemvårdsnämnden har inget att erinra mot planförslaget men vill poängtera vikten av att grönområdet inte försämrats som närrekreationsområde.”

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till tekniska kontoret för kännedom.*

Tekniska nämnden

”Tekniska kontoret tillstyrker planförslaget med synpunkter enligt nedan:”

Park/Natur

Den nya förskolan tar befintlig detaljplanelagd parkmark som idag används som bollplan. Nyhem tillsammans med Nyatorp är de stadsdelar som har minst tillgång till grönytor per inneboende i Halmstad. I samband med att exploateringen sker krävs därför att en ny bollplan anläggs i parken med skydd för trafiken utmed Östra Lyckan.

Planekonomi

Kostnaden för att kompensera med ny bollplan inklusive skydd mot Östra Lyckan uppskattas till 100.000:- kronor.

Genomförande

Arbeten enligt ovan bör utföras i samband med exploateringen av de nya förskoleavdelningarna.

Kommentar: *Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras med framförda synpunkter.*

YTTRANDEN UTAN ERINNINGAR

Miljö- och hälsoskyddskontoret	Kommunstyrelsen
Fastighetsnämnden	Kulturnämnden
Socialnämnden	Hemvårdsnämnden
Halmstad Energi och Miljö AB	Kommunala Handikapprådet
Scanova, TeliaSonera	

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Britt Störzner, Grönlandet 22, Mårtensgatan 5 A.

”Med tanke på alla barn som finns på området (2dagis på Mårtensgatan) måste ni se över trafiksituationen då det alltid står bilar parkerade på ena sidan av gatan är det mycket svårt när man får möte, inte minst alla bilar när barn hämtas och lämnas på dagis.

Kanske skulle gatan behöva enkelriktas och ett absolut måste är en hastighetsbegränsning till 30 km/tim.

Vi måste värna om både barn och boende på Mårtensgatan.”

Kommentar:

*Skrivelsen översändes till tekniska kontoret för kännedom.
Beslut om ev. enkelriktning av gatan regleras ej i detaljplanen.*

Halmstads Kyrkliga Samfällighet, Guvernören 1.

Martin Luthers församling

Fastigheten storlek och förskoletomtens storlek

”Vi ser det som olyckligt att använda 2751 kvm av parkområdet till byggnationen.

Halmstad kommun har i allmänhet samt området kring Martin Luthers och Östra Lyckan i synnerhet väldigt lite parkmark.”

Parkområdets karaktär

”Arkitekterna till Martin Luthers kyrka, Bertil Engstrand och Hans Speek, hade en tanke med grön- och parkområdet när de ritade kyrkan. Likaledes anlätades landskapsarkitekt Hans Heidersbach för att ge kyrkan den växande inramning som skulle häva den stora , öppna platsens ödslighet. Heiderbach tänkte sig smågatsten vid ingångarna mot kyrkan, prästgården och vaktmästarbostaden, grusytor med krossmaterial i en nyans, som samagerade med fasaden och buskage av järnek eller idegran , som stod grön året om. På kyrkobyggnadens alla sidor ville Heiderbach ha stamträd, till exempel pil eller falsk akacia, som skulle skapa en intim känsla under lövkronorna. När det växte upp skulle de bilda en pelarsal av raka stammar, som under lövtak skulle förlänga kyrkans byggda rum ut i parken. (det blev akacior)”

Trafiksituationen

”I dag finns det två förskolor på Mårtensgatan och med ytterligare en förskola med tre avdelningar blir trafiksituationen, som redan idag är ansträngd, ohållbar. Vi får ständigt klagomål från föräldrar som anser det vara trångt, svårt och upplever till viss del det trafikfarligt, både när de lämnar och hämtar sina barn vid förskolan på Mårtensgatan.”

Halmstad kyrkliga samfällighets sammanfattande svar.

”Med anledning av ovanstående avstyrker Halmstad kyrkliga samfällighet Halmstad kommuns önskan om att etablera ytterligare en förskola.”

”Frågor med anledning av vårt svar på remissen besvaras av kanslichef Lennart Johansson.”

Kommentar:

Kopia på skrivelsen översändes till fastighetskontoret och tekniska kontoret för kännedom.

Samråd har skett med fastighetskontoret som i skrivelse framför att "Kyrkan erbjöd kommunen förvärv av den enplansvilla som kyrkan tidigare bedrivit förskoleverksamhet i. Kyrkans verksamhet gick med förlust och lades därför ned. Fastighetskontoret erbjöd i förhandlingar ett övertagande av villan till marknadsmässigt pris men övertagandet skulle ske under förutsättning av att ytterligare avdelningar kunde etableras i bef. park genom ianspråktagande av bollplan och vissa övriga grönytor. Utgångspunkten var ett pietetsfullt bevarande av omgivningarna i parken och kyrkans karaktär skulle bibehållas. Detta var kyrkan väl medvetna om i samband med förhandlingar om försäljning. Några synpunkter eller begränsningar i samband med Fastighetskontorets förvärv framfördes då inte. Vilket också är förutsättning för den nu föreslagna etableringen.

Det är mot den bakgrunden Fastighetskontoret förvånas över det negativa yttrandet över detaljplanen för Guvernören.

Länsstyrelsen accepterar t ex kommunens förslag till detaljplan."

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har ej föranlett revidering av planförslaget.

Byggnadsnämnden föreslås att godkänna upprättat särskilt utlåtande samt att anta planförslaget upprättat 2008-01-28.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som framförts som helt eller delvis ej beaktats:

Halmstads Kyrkliga Samfällighet.	Guvernören 1	Box 261 Halmstad.
Martin Luthers Församling	Guvernören 1	Box 4093 Halmstad.
Britt Störzner	Grönlandet 22	Mårtenhusgatan 5
		302 51 Halmstad.

Halmstad

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 28 januari 2009 § 13 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GUVERNÖREN 2 m.fl., Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 252 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 5 februari 2009.

Länsstyrelsen har den 16 februari 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har överklagats. Länsstyrelsen avslår överklagandena genom beslut den 13 mars 2009. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 9 april 2009**.

Byggnadskontoret den 17 april 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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