

Plan E 136 K
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
HJÄRNAN 1
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 april 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Till planärendet hör följande handlingar:
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Grundkarta i skala 1:1000 (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Särskilt utlåtande, daterat 1999-04-21

PLANENS SYFTE

Enligt gällande detaljplan får Hjärnan 1 användas för skola, dag- och fritidshem. Verksamheten har avvecklats. Tomten har i stället befunnits lämplig för en vårdcentral. Detta innebär förändring av tillåten markanvändning. Förändringen måste föregås av planprövning innan den kan genomföras.

Planförslaget föreslår att tomten för Hjärnan 1 kan användas för vårdcentral.

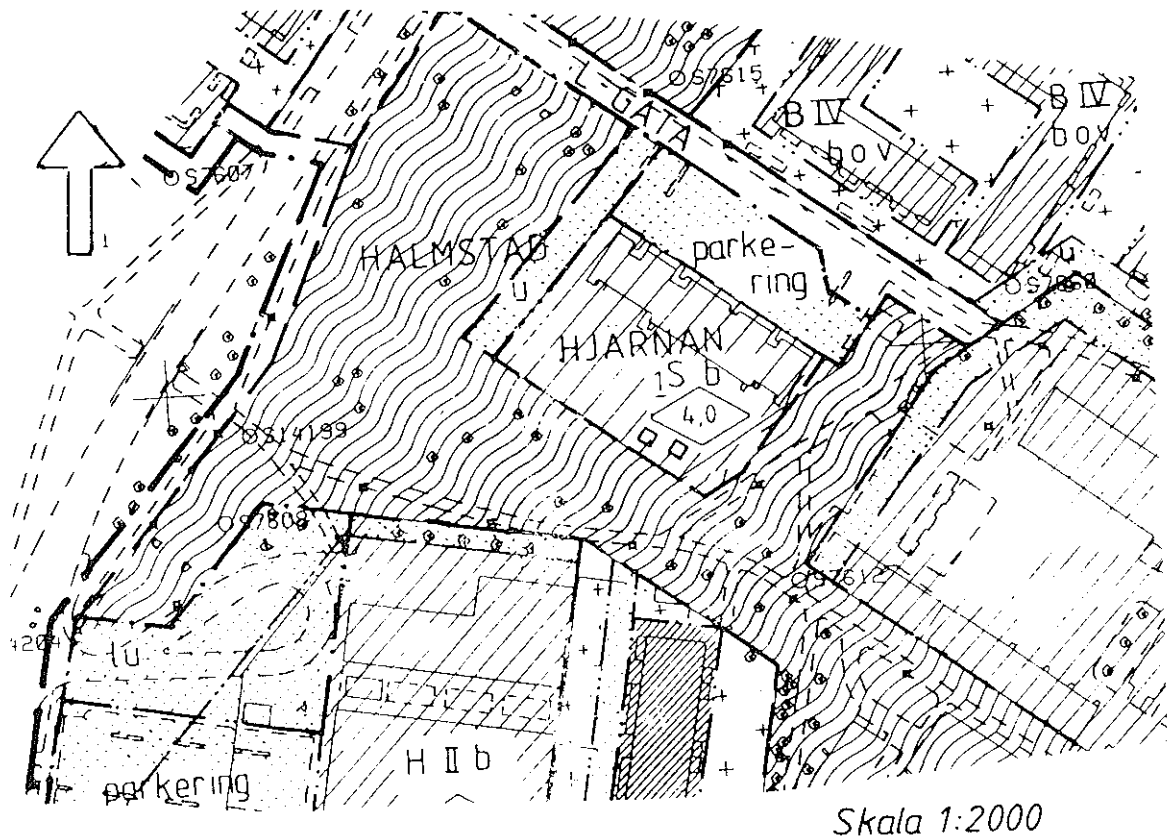
PLANDATA

Planområdet är beläget inom Andersbergs bostadsområde c:a 3 km sydöst om Halmstads centrum. Planförslaget berör tomten Hjärnan 1. Denna ägs av Halmstads kommun men Hallands läns landsting avser att förvärva den. Planförslaget omfattar c:a 0,5 redan planlagd mark.

ÖVERSIKTSPLAN 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23, anger planområdet för allmän tätortsbebyggelse. Planändringen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan för ANDERSBERG med lagakraft 1992-09-17 reglerar Hjärnan 1 för skola daghem och fritidshem. Planens genomförandetid har gått ut.

Utdrag av gällande detaljplan



FÖRUTSÄTTNINGAR

Planförslaget innebär endast en mindre förändring av nuvarande markanvändning. Varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte ansetts vara behövliga.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av iordningställd tomtmark. Relativt riklig busk- och trädvegetation finns i anslutning till tomtgränserna. Tomtens anordnande bör ske på sådant sätt att vegetationen i görligaste mån sparas.

Någon geoteknisk utredning har inte utförts. Däremot har Svensk Geoteknisk Undersökning 1965-01-28 (3442) utrett markförhållandena för intilliggande bostadsbebyggelse i kv Hjälten. Av undersökningen framgår att under ytskiktet finns c:a 1 m tjockt lager av löst lagrad moig sand och sandig grovmo. Därunder finns grovmo med skikt av finmo. Även dy kan förekomma. Lagret är c:a 2,5 m tjockt. Under detta lager skall finnas fast lera. Grundvattenytan är belägen c:a 1 m under ytskiktet.

Bortsett från grundvattennivån har grundförhållandena bedömts som tämligen gynnsamma när det gäller markbärighet. En utredning för säkerställande av rätt grundläggningsmetod rekommenderas dock.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

FÖRÄNDRINGAR

Hjärnan 1 angörs från Skolgången som ansluter Andersbergsringen. Tomten är bebyggd med en paviljong som använts av barnomsorgen. Planförslaget innebär att markområdet även fortsättningsvis används för allmän service. I förhållande till gällande detaljplan möjliggör planförslaget att marken föreslås kunna användas för etablering av ny en vårdcentral i stället för skol- / barnomsorgs-verksamhet. Tomten innehåller en parkeringsplats med c:a 40 biluppställningsplatser. Större delen av dessa utnyttjas av Andersbergsskolans personal. Ersättningsplatser avses anordnas inom skoltomten. Vidare finns stora allmänna parkeringsytor i anslutning till Andersbergs centrum på gångavstånd från såväl skolan som vårdcentralen. Vårdcentralen kan dock täcka sitt behov inom den egna tomten genom att större delen av nuvarande parkeringsplatsen behålls. Dock bör platsen kompletteras med vegetation. Av trafiksäkerhetsskäl bör inte parkeringsplatserna kunna användas som tomtangöring.

Bebyggelseområdet

Tomten Hjärnan 1 föreslås förutom ändrad användning utökas c:a 2 m meter åt sydöst för att kunna inrymma planerad vårdbyggnad. Fastighetsbildningen bör anpassas till befintlig busk- och trädvegetation. I sydväst skyddar vegetationen för både vind och insyn. Byggnadsutformningen har anpassats efter den planerade verksamheten.

Planförslaget har tillgodosett framförda önskemål. Tomten kan bebyggas med en byggnad för en vårdcentral i ett plan med en byggnadshöjd av 4,0 m. Höjden överensstämmer med byggnadshöjden för gällande plan.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Halmstads skyddrumsort med skyddsnivå 1. Det finns tre nivåer. Högst krav ställs inom nivå 1. Skyddrumsbesked skall i god tid inhämtas hos byggnadskontoret innan bygganmälan görs.

Vatten, avlopp, el och fjärrvärme

Planområdet är anslutet till rubricerade kommunala anläggningar. Där dessa berör tomtmarken föreslås ledningsområdena erhålla särskilt skydd, på plan-kartan u-betecknat område. I nordöst berörs tomten av en allmänna ledningar för fjärrvärme, i nordväst av vatten- och avloppsledningar och syd öst av en elkabel.

Vid schakt inom tomten kan befintlig fjärrvärmeservice bli berörd. Servicen skall skyddas. I anslutning till servicen erfordras en ny fjärrvärmecentral.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planförslaget medger ingen bygglovbefrielse.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från den dag den vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande förvaltningar / bolag och tjänstemän:

HFAB , servicekontoret Andersberg	Maria Johansson
Energiverken	Frank Johanson
Landstinget	Jack Nilsson
Stadsbyggnadskontoret	Tommy Andersson
Tekniska kontoret	Leif Eriksson och Bertil Jönsson

Ann-Britt Thörner på byggnadskontoret har svarat för uppritning av planförslaget och även deltagit i dess formella handläggning.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Bo Magnusson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut...1992-04-21...

§...111.....

I tjänsten



Plan E136 K
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
HJÄRNAN 1
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 april 1999

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planens syfte

Enligt gällande detaljplan får Hjärnan 1 användas för skola, dag- och fritidshem. Verksamheten har avvecklats. Tomten har i stället befunnits lämplig för en vårdcentral. Detta innebär förändring av tillåten markanvändning. Förändringen måste föregås av planprövning innan den kan genomföras.

Planförslaget föreslår att tomten för Hjärnan 1 kan användas för vårdcentral. Tomten ägs av Halmstads kommun. Landstinget har för avsikt att köpa den.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samrådsskedet.

Varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har framtagits. Behov av dessa utredningar inte ansetts behövliga. Planförslaget innebär endast måttlig förändring av nuvarande markanvändning för allmän service.

Tidplan

Samråd
Antagande av byggnadsnämnden
Laga kraft tidigast

februari - mars 1999
april 1999
maj 1999

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från den dag den vinner laga kraft.

Plangenomförande

Planförslaget påverkar nuvarande fastighetsförhållanden såtillvida att Hjärnan 1 föreslås utökas c:a två meter mot sydöst för att planerad vårdbyggnad skall kunna inrymmas. Fastighetsbildningen bör anpassas till busk- och trädvegetationen.

Inom tomten finns ledningsområden för allmän fjärrvärmeledning i nordöst. I nordväst finns allmänna ledningar för renvatten, avlopp och dagvatten och i sydöst elledningar. Ledningsområdena har u-betecknats i planförslaget. Det nordvästra ledningsområdet har säkerställts med ledningsrätt. Fjärrvärmeledningen liksom elledningarna bör också säkerställas med ledningsrätt.

Andersbergsskolan använder parkeringsplatserna på Hjärnan 1. När tomten övergår till landstinget får skolans parkering jämte kortidsuppställning lösas inom skoltomten. Detta kräver att omdisponering av marken. Kostnaden härför är c:a 40.000 kr. Kostnaderna för planarbetet ingår i tomtens köpeskilling.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

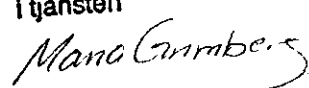
Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten
Stadsbyggnadskontoret

Göran Grimsbo
Tommy Andersson

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut...1999-04-21...
§...111...
i tjänsten


Plan E 136 K
Detaljplan för
HJÄRNAN 1
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 april 1999

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planändringen har handlagts som enkelt planförfarande.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 1999-02-10 § 34 genomförts under tiden 16 februari - 12 mars 1999. Under samrådstiden har handlingarna funnits tillgängliga för allmänheten på byggnadskontoret, Rådhuset och Andersbergs bibliotek. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har skriftligen underrättats om plansamrådet. Hyresgäster som anses vara berörda har informerats genom kungörelse i trapphusen. För utbyte av information och synpunkter inbjöds berörda sakägare till ett samrådsmöte i Rådhuset tisdagen den 2 mars 1999. Endast den blivande markägaren landstinget hade hörsammat inbjudan och kom med 3 deltagare. Mötesreferatet är daterat 1999-03-03.

Landstinget önskar att tomtens exploateringsgrad ökas från 1500 till 2000 m². Vidare föreslås gallring av grönområdet sydväst om tomten. Övriga sakägare har inte yttra sig. Synpunkterna föreslås tillgodoses och planförslaget antas efter genomförd komplettering. Förvaltningarna har påpekat att mindre kompletteringar erfordras som u-område m m. Vidare framgår att då tomten övergår till landstinget tappar Andersbergsskolan parkeringsplatser. Dessa kan ersättas genom omdisponering av skoltomten.

Erforderliga kompletteringar är av redaktionell art och kräver inte förnyat samråd. Planförslaget kan antas efter genomförda kompletteringar

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen ingen erinran.

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH HYRESGÄSTER

Landstinget begär att tomtens exploateringsgrad höjs från 1500 till 2000 m². Därmed anses framtida utbyggnadsmöjligheter kunna tillgodoses. Vidare önskas utglesning av vegetationen på grönområdet sydväst om tomten.

Kommentar

Tomtens exploateringsgrad föreslås utökas till 2000 m².

Befintlig vegetation är planerad så att röjning av björk så småningom kommer att utföras. Det trädskikt som i framtiden skall dominera är ädellöv av bl a bok, lind och lönn. Därutöver tillkommer en del buskvegetation som är av betydelse för stadslevande djur, småfågel m m.

Ytterligare röjning kan eventuellt genomföras i samråd med tekniska kontoret.

Framförda synpunkter kan tillgodoses. Utökning av exploateringsgraden är av redaktionell art och berör endast markägaren.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M. FL.

Energiverken uppmärksammar att kommande schaktarbeten för vårdcentralen kan beröra befintlig fjärrvärmeservice. Vidare erfordras en ny fjärrvärmecentral i anslutning till servicen. Slutligen berörs tomtens sydvästra hörn av elledningar och elskåp som bör säkerställas med ledningsrätt.

Kommentar

Synpunkterna föreslås tillgodoses genom att plankartan kompletteras med u-område och att plan- och genomförandebeskrivning uppmärksammar erforderligt område för ledningsrätt och att fjärrvärmeservicen kan bli berörd i samband med schaktarbeten. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inte samråd.

Barn- och ungdomsnämnden har ingen erinran mot att tomten används för vårdcentral. Nämnden är inte nöjd med att parkeringsytor i Andersbergs centrum skall användas av skolans personal och besökare som ersättning för de platser som försvinner när tomten övergår i landstingets ägo. Det påpekas att tillfälliga uppställningsytor för hämtande och lämnande av barn erfordras liksom reserverade platser för personal som arbetar tillfälligt. Nämnden hemställer att nya parkeringsplatser anläggs i skolans närhet.

Kommentar

Se kommentar av servicenämndens skrivelse.

Servicenämnden har ingen erinran mot planerad vårdcentral. Liksom barn- och ungdomsnämnden uppmärksammas parkeringsproblemen. Vidare påtalas att att en vändplats måste iordningställas med parkeringsfickor där man kan hämta och lämna barnen utan olycksrisk. Därutöver begärs att skolans södra infart via grönområdet görs tillgänglig för brand-, snöröjnings- och servicefordon.

Kommentar

Synpunkterna har föranlett samråd med både servicekontoret och tekniska kontoret. Därvid konstaterades att uppkomna problem bäst löses genom omDispositionering av markytorna inom skoltomten.

Synpunkterna föreslås tillgodoses genom att genomförandebeskrivningen uppmärksammar att plangenomförandet kräver åtaganden inom skoltomten.

Tekniska kontoret

Gatusynpunkter

Tekniska kontoret förutsätter att vårdcentralens parkeringsbehov i första hand löses inom kvartersmarken. Att förlita sig till parkeringsplatserna vid Andersbergs centrum anses inte vara realistiskt. Kontoret framför att tvärparkeringar mot gata ur trafiksäkerhetssynpunkt kan accepteras på grund av Skolgångens små trafikmängder. En förutsättning härför är att motstående p-platser avskiljs så att ut/infart ej kan ske genom dessa.

Vidare uppmärksammas att gränsen mellan Skolgångens backvändplats och kvartersmarken för vårdcentralen måste tydliggöras.

Parksynpunkter

Kontoret anser likt planintentionerna att befintlig vegetation i görligaste mån skall sparas. Vidare framförs att den är planerad så att röjning av björk så småningom kommer att utföras. Det trädskikt som i framtiden kommer att dominera är ädellöv av bl a bok, lind och lönn. Därutöver tillkommer en del buskvegetation som är av betydelse för stadslevande djur, småfågel m m. En röjning anses dock kunna genomföras i samråd med fastighetsägaren.

Kommentar

Synpunkterna kan tillgodoses genom redaktionell komplettering av illustrationen.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL UTAN ERINNINGAR

Hyresgästföreningen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Hemvårdsnämnden

Socialnämnden
Handikapprådet
Kommunstyrelsen / stadsbyggnadsk
Telia AB

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter kan tillgodoses genom mindre kompletteringar av planförslaget. Kompletteringarna är av redaktionell art och kräver inte något nytt samrådsförfarande. Dessa berör endast den blivande fastighetsägaren landstinget och kommunen. Efter genomförda kompletteringar kan planförslaget antas.

Kompletteringarna innebär följande:

Tomtens exploateringsgrad föreslås utökas från 1500 till 2000 m² enligt landstingets önskemål.

Energiverkens synpunkter tillgodoses genom att u-område för elledningar föreslås i tomtens sydöstra del. Vidare föreslås plan- och genomförandebeskrivningen uppmärksamma att ledningsrätt erfordras för själva ledningen samt att tomtens fjärrvärmeservice kan bli berörd i samband med schakt för byggnaden.

Andersbergsskolan använder parkeringsplatserna på Hjärnan 1. När tomten övergår till landstinget får skolans parkering jämte kortidsuppställning lösas inom skoltomten. I samråd med servicekontoret föreslås att genomförandebeskrivningen uppmärksammar detta.

På tekniska kontorets begäran föreslås att på illustrationsplanen tydliggörs gräns mellan Skolgångens backvändplats och tomt för Hjärnan 1. Vidare uppmärksammas med text att parkeringsplatser mot gata ej skall användas som in- och utfart till Hjärnan 1.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

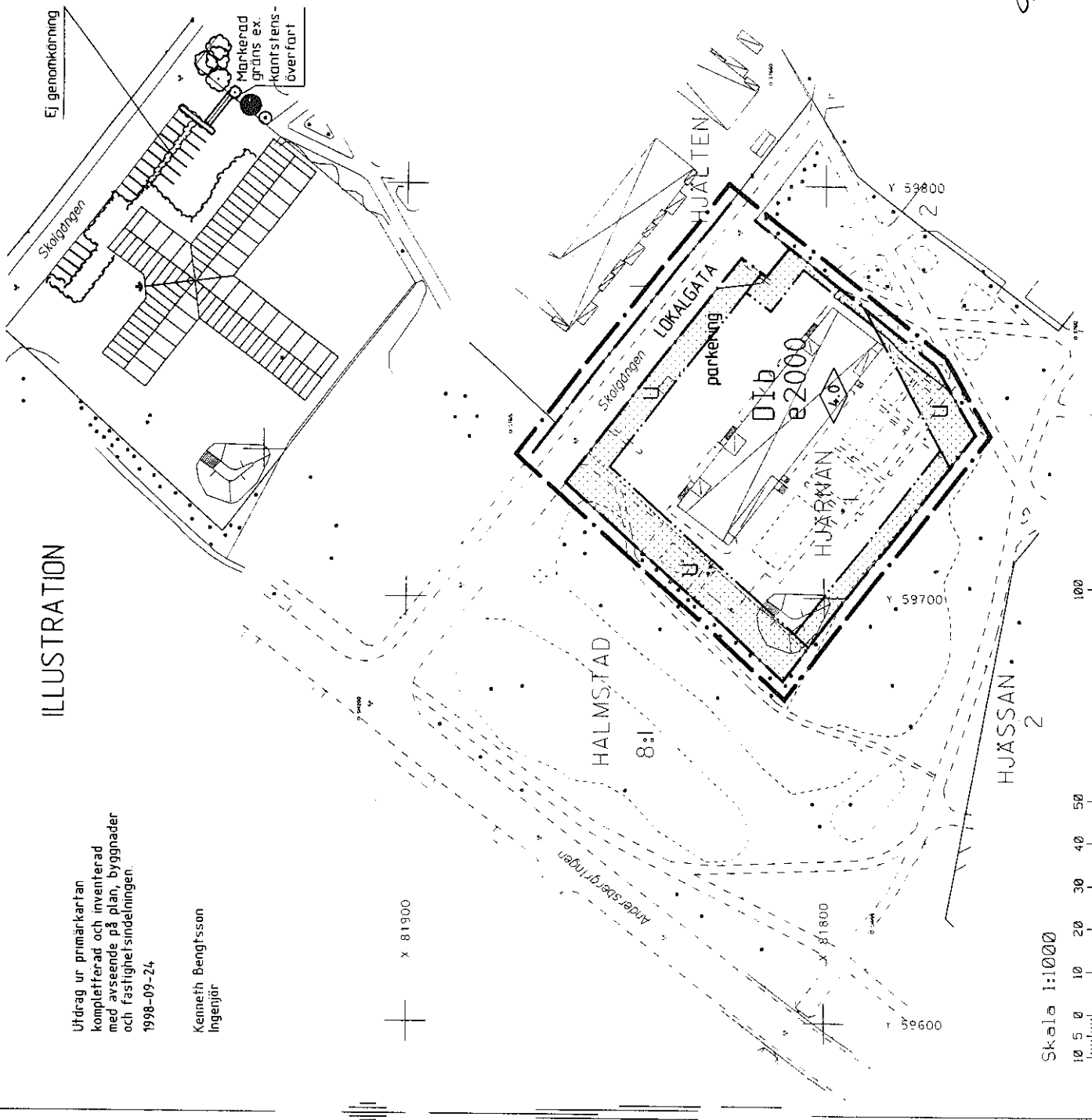

Bo Magnusson

ILLUSTRATION

Utdrag ur primärkartan
kompletterad och inventerad
med avseende på plan, byggnader
och fastighetsindelningen
1998-09-24

Kenneth Bengtsson
Ingenjör

x 81900



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRANSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns (ritad 3 mm utanför planområdeslinjen)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartermark

Vård

UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- 1 Högsta antal våningar
- Endast källarlösa hus

BEDRÄJNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation
parkering Parkeringsplats skall finnas

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

HJÄRNAN 1

MARTIN LUTHER, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 21 april 1999

Anders Semndal
Anders Semndal

Bo Magnusson
Bo Magnusson

godkänd för samråd av BN 10 februari 1999

anragen av BN 21 april 1999

vunnit laga kraft 20 maj 1999

Skala 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 100

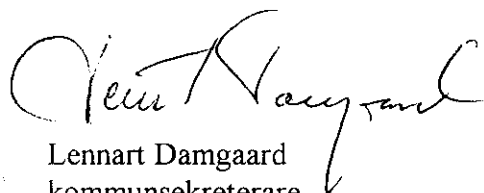
Skala 1:1000 E 136 a,b MLU

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 21 april 1999, § 111, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Hjärnan 1, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 136K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 29 april 1999.

Länsstyrelsen har den 10 maj 1999 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 20 maj 1999**.

Byggnadskontoret den 27 maj 1999.



Lennart Damgaard
kommunsekreterare

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev