

# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Tillhörande detaljplan för

## JUTAGÅRDS FÖRSKOLA, Eketånga 3:230, 3:73 samt del av 3:1



Söndrum, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2016/00570  
Samhällsbyggnadskontoret 2017-09-05

# INNEHÅLL

- 3 INLEDNING
- 5 MILJÖBEDÖMNING
- 6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
- 7 FÖRUTSÄTTNINGAR
- 11 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
- 15 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Översiktskarta - planområdets läge.*

# INLEDNING

## PLANHANDLINGAR

### Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta, (2017-05-17)

Övriga handlingar/utredningar:

- Dagvattenutredning Jutagårds förskola, (2017-06-16)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas denna planbeskrivning. Den ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den 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

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra fler förskoleavdelningar vid befintliga Jutagårds förskola i Söndrum.

### Huvuddrag

På grund av ett ökat behov av förskoleplatser i Söndrum vill kommunen utöka Jutagårds förskola från 2 avdelningar till ca 4 avdelningar. Förslaget innebär att ca 1710 m<sup>2</sup> mark, som idag är planlagd som allmän plats - park, istället planläggs för förskola (samt samlingslokaler och kontor). Tomten utvidgas från ca 2820 m<sup>2</sup> till ca 4530 m<sup>2</sup>. Byggnaden får uppföras med en högsta nockhöjd på 10 meter (motsvarar ca 2 våningar). Mellan förskoletomten och befintliga bostadshus i väster lämnas ett 10 meter brett parkstråk för fortsatt passage mellan fastigheterna. Värdefulla ädellövträd inne på förskoletomten skyddas mot fällning.

## BAKGRUND OCH UPPDRAG

Halmstads kommun äger Jutagårds förskola, som idag har 2 avdelningar. Befintlig förskola är i dåligt skick. Idag råder brist på förskoleplatser i området. Kommunen planerar också, i enlighet med den kommunala översiktsplanen, för en utbyggnad av Söndrums centrum med bland annat fler bostäder. Detta innebär att behovet av förskoleplatser i området kommer att öka ytterligare.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-12-13 § 295 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva skoländamål och utökad byggrätt på fastigheterna Eketånga 3:230, 3:73 och del av 3:1.



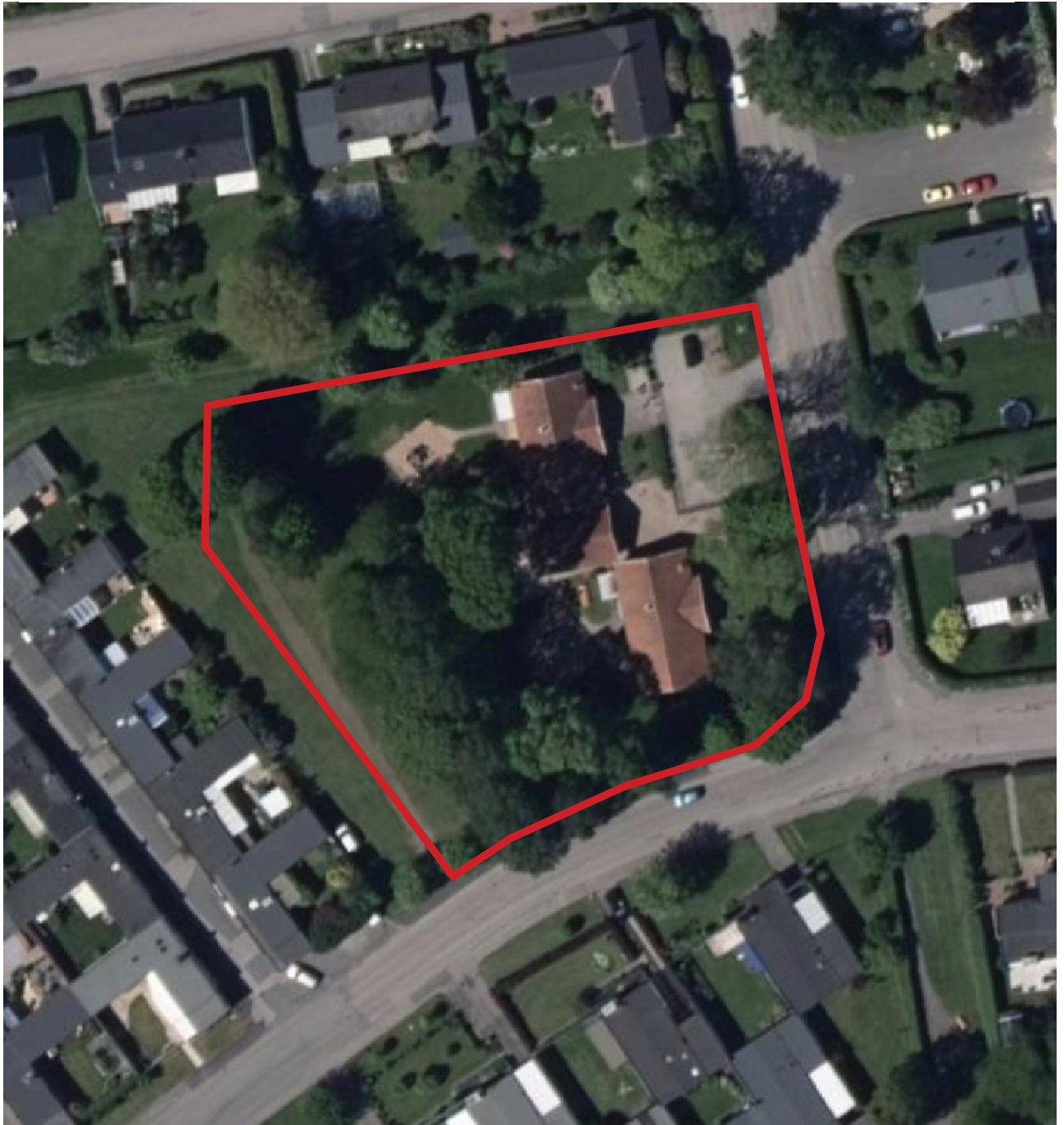
## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget ca 100-150 meter norr om Söndrum centrum, som är en stadsdel ca 3,5-4 km väster om Halmstad centrum.

### Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.



*Flygfoto över planområdet.*

# MILJÖBEDÖMNING

## **Behovsbedömning**

Enligt Plan- och bygglagen 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. Behovsbedömningen upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

## **Ställningstagande**

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

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANER OCH PROGRAM

### Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) är området utpekade som befintlig bebyggelse. Söndrum centrum pekas ut som en centrumnod där det kan byggas tätare. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

### Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan 708 samt ändringsplan 43 för befintlig förskoletomt. Förskoletomten är idag planlagd för bostads- och förskoleändamål i 1 våning. Grönområdet är planlagt som allmän plats - park. Ingen av detaljplanerna har någon genomförandetid kvar, vilket innebär att kommunen har möjlighet att ändra detaljplanerna.

### Planprogram

I planärendet har det inte bedömts finnas något behov att ett inledande planprogram.

## RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inga områden av riksintresse eller internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.

Ca 550 meter söder om planområdet ligger Laholmsbukten som utgör riksintresse för naturvården: Laholmsbukten - Eldsbergaåsen - Genevadsån - Lagan. Hela Hallandskusten omfattas också av riksintresse i sin helhet enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Med hänsyn till planförslaget ringa omfattning samt avståndet till kustzonen bedöms planförslaget inte påverka de värden som utgör kärnan i riksintresset.

Planområdet omfattas inte av några förordnanden.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag två förskolebyggnader samt ett förråd (även skyddsrum).



*Befintliga förskolebyggnader.*

Angränsande bebyggelse i området utgörs av friliggande villor i 1-1½ våning samt kedjehus i 1 våning.

Byggnaderna inom planområdet har inget kulturhistoriskt värde.

### **Samhällsservice**

Planområdet ligger ca 100-150 meter från Söndrum centrum.

## **GATOR OCH TRAFIK**

Förskolan ligger i korsningen Eketångavägen - Petter Jydes väg. Trafikmatningen till parkeringen sker via Petter Jydes väg.

Eketångavägen har trottoarer på båda sidor för gångtrafik medan cykeltrafiken är hänvisad till körbanan. Utmed Petter Jydes väg anlägger kommunen nu en ny gång- och cykelbana.

Närmaste busshållplats finns utmed Nya Tylösandsvägen söder om Söndrum centrum på ca 200-250 meters avstånd.

Cykel- och bilparkering finns inom förskoletomten.



## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till delar ianspråktagen för befintlig förskoletomt, som i östra delen är bebyggd med förskolebyggnader samt parkering. Resten av tomten utgörs av lektytor.

Marken i väster utgörs idag av ett grönområde med en bredd på ca 36 meter. Grönnytan ingår som en del i det större, sammanhängande parkstråket från Hallägraskogen, men har ingen naturlig förlängning söderut efter planområdet. Ytan ligger parallellt med det mer huvudsakliga grönstråket som går ner till biblioteket i Söndrum centrum.



*Flygfoto - grönområden/grönstråk*

Förskoletomten ligger högre än gatan. Hela tomten sluttar från norr ner mot söder från ca +12 till +10 meter över havet.

Både inom befintlig förskoletomt och inom grönområdet, som föreslås läggas till förskoletomten, finns fem stora ädellövträd.

Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap Miljöbalken (nationalpark, natur-/ kulturresevat, naturminne, biotopskydd, djur- och växtskydd, strandskydd, miljöskydd, vattenskydd etc.). Inga nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området (Källa: artportalen.se).

Tomten är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Planområdet finns inte heller utpekade som särskilt värdefullt i Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv (handlingsprogram för att kartlägga, säkerställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun, antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27). I kommunens Grönplan från 2016 bedöms grönnytan tillhöra klass 4 (1-4) när det gäller naturvärden och klass C (A-C) när det gäller rekreationsvärden.





*Befintlig grönyta.*

### **Vattenområden och strandskydd**

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) jordartskarta består marken inom planområdet av svallsediment, mellansand-grovsand. Området har låg risk avseende markradon.

### **Förorenad mark**

Inga kända markföroreningar/föroreningskällor finns inom eller angränsande till planområdet.

### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Ca 130 meter väster om planområdet finns "Bondegårds källa" med två minnesplattor.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

Miljö kvalitetsnormer infördes med Miljöbalken 1999 som ett styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis från transporter. Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormerna avser föroreningsnivåer som inte får /bör överskridas. Om en föroreningsnivå överskrids eller riskerar att överskridas finns bestämmelser om skyldigheter att vidta åtgärder.

### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt mätningar av luftföroreningar i staden. Mätningarna sker vid Viktoriagatan i centrala Halmstad, som är den mest trafikerade gatan i kommunen. Den senaste mätrapporten från 2015 visar att miljö kvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar uppfylls med marginal.

### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats. Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst. Dagvatten avleds via dagvattenledningar till kustvattenförekomsten Laholmsbukten. Kustvattenförekomsten har måttlig ekologisk status. De miljöproblem som klassats är övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter (Källa: Vatteninformationssystem Sverige: viss.se)

### **Störande verksamheter och farligt gods**

Inga störande verksamheter eller farligt godsled finns i anslutning till planområdet.

### **Risker**

Inga kända olycksrisker, såsom ras, skred, översvämning etc., finns i anslutning till planområdet.

### **Buller**

Planområdet ligger ca 220 meter från Nya Tylösandsvägen. I anslutning till planområdet finns i övrigt endast mindre lokalgator. Någon risk för bullerstörningar över gällande riktvärden bedöms inte föreligga.

### **Luftföroreningar**

Planområdet ligger ca 220 meter från Nya Tylösandsvägen. I anslutning till planområdet finns i övrigt endast mindre lokalgator. Någon risk för luftföroreningar över gällande gräns-/riktvärden bedöms inte föreligga.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Energiförsörjning**

HEM (Halmstad energi och miljö AB) ansvarar för energiförsörjningen i området. Befintlig förskola är idag ansluten till fjärrvärmenätet.

### **Dricks- och spillvatten**

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i angränsande gator.

### **Dagvatten**

Kommunala dagvattenledningar finns utbyggda i angränsande gator. Dagvattensystemets kapacitet är redan i dagsläget ansträngt och inget ytterligare dagvatten från planområdet får därför påföras till befintligt dagvattensystem utan fördröjning.

### **Avfallshantering**

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## BEBYGGELSE

### Användning

Detaljplanen medger att planområdet får användas för förskoleändamål samt kontor/samlingslokaler. Genom att inte enbart möjliggöra förskoleändamål, som är den nu tänkta användningen, blir detaljplanen mer flexibel inför eventuella framtida behov. Till exempel skulle byggnaden kunna användas som lokal för hemtjänsten, fritidsgård eller som någon typ av föreningslokal i framtiden.

### *Planbestämmelse:*

*SK - Förskola, samlingslokal och kontor.*

### Byggrätt

Planförslaget innebär att befintlig förskola med två avdelningar kan utökas med ytterligare förskoleplatser (sannolikt med ytterligare två avdelningar). Avsikten är att de två befintliga byggnaderna på tomten rivs och att en ny förskolebyggnad uppförs. Genom planändringen utökas förskoletomten från ca 2820 m<sup>2</sup> till ca 4530 m<sup>2</sup>. Minsta tillåtna tomtstorlek är 4400 m<sup>2</sup>.

Detaljplanen medger en total byggrätt på 1300 m<sup>2</sup> inom förskoletomten (ca 30% av fastigheten). Bebyggelsen får uppföras med en högsta nockhöjd på 10 meter (motsvarar ca 2 våningar). Utifrån de riktlinjer som gäller idag angående utemiljö för förskoleelever (40 m<sup>2</sup> uteyta/barn) är tomten dock tillräckligt stor för att en förskola med 4 avdelningar ska kunna uppföras i 1 våning.

### *Planbestämmelser:*

- Minsta tomtstorlek är 4400 m<sup>2</sup>.*
- Största byggnadsarea är 1300 m<sup>2</sup>.*
- Högsta nockhöjd är 10 meter.*

Byggrätten för huvudbyggnaderna är förlagd till tomtens östra del, där byggnaderna ligger idag. På så sätt hålls de inre delarna mot parkstråken fortsatt öppna och gröna. På den västra delen av tomten får endast uthus/komplementbyggnader placeras.

### Samhällsservice

I stadsdelen Söndrum finns idag ett behov av fler förskoleplatser. Närhet mellan bostad och förskola utgör en viktig del i en god samhällsservice.

## MARK OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Planförslaget innebär att ca 1710 m<sup>2</sup> allmän plats - park tas i anspråk som kvartersmark för förskoleändamål (samt samlingslokaler och kontor).

Inom förskoletomten finns fem större ädellövträd. Dessa skyddas mot fällning genom bestämmelser i detaljplanen. Marklov krävs för eventuell fällning av de träd som finns markerade i grundkartan, och krav ställs då på kompensation med nya trädplanteringar inom tomten. Det är även viktigt att man vid byggnation håller tillräckliga avstånd mot träden så att inte heller rotsystemen skadas.



**Planbestämmelse:**

*n1 - Värdefulla träd. Marklov krävs för fällning av på grundkartan inmätta träd. Om ett sådant träd fälls ska det kompenseras med ett nytt träd inom fastigheten.*



*Några av de ädellövträd som skyddas i detaljplanen.*

Inom den parkmark som läggs till förskoletomten finns även annan vegetation som kan ha ett stort värde som lekmiljöer. Även denna vegetation bör bevaras där det är möjligt.

Mellan förskoletomten och befintliga kedjehus i väster har ett 10 meter brett parkstråk bevarats för fortsatt passage genom området samt för att de boende utmed Tulpanliden ska kunna nå sina trädgårdar från detta håll. I norr har förskoletomtens hörn skurits av så att passagen öppnas upp mot mötande grönstråk i öst-västlig riktning.



*Ungefärlig gräns för det 10 meter breda parkstråk som bevaras mellan befintliga hus och förskoletomten.*

**Geotekniska förhållanden**

Någon geoteknisk utredning har inte bedömts nödvändig i detaljplaneskedet. Vid behov ska en geoteknisk undersökning göras i samband med projekteringen.

## GATOR OCH TRAFIK

Tillgång till förskoleplats i närheten av bostaden bidrar sannolikt till att fler kan välja hållbara transportsätt för lämning och hämtning av barn. Inte minst cykeln torde gagnas i en stadsdel med cykelavstånd till centrum. En utökning av förskolan kommer sannolikt dock att innebära en viss ökning av biltrafiken i området. Gatunätets kapacitet bedöms klara en sådan ökning. Planförslaget innebär inte några förändringar avseende utformningen av angränsande gator.

Parkeringsbehovet för bil samt cykel ska beräknas enligt kommunens parkeringsnorm och lösas inom förskoletomten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. (Källa: [www.halmstad.se](http://www.halmstad.se), sök Handlingsprogram för hållbar energi).

### Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet.

### Dagvatten

Eftersom dagvattensystemets kapacitet redan i dagsläget är ansträngt får inte ytterligare dagvatten från planområdet påföras till befintligt dagvattensystem utan fördröjning. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram, *Dagvattenutredning Jutagårds förskola, 2017-06-16*. I utredningen föreslås dagvattnet från tillkommande takyta, ca 600 m<sup>2</sup>, ledas via ledningar eller avvattningsstråk till fördröjningsmagasin (öppna lösningar eller underjordiska kassetter) i södra delen av tomten. Utloppsledningen från fördröjningsmagasinet föreslås anslutas till befintlig ledning i Eketångavägen. Hydrogeologiska undersökningar föreslås genomföras innan anläggandet för att klargöra de hydrogeologiska förhållandena.

### Avfallshantering

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget är mycket begränsat till sin omfattning och bedöms därför inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna för luft eller vatten överskrids.

### Risker

En utvidgning av förskoletomten bedöms inte medföra några risker för omgivningen.

Inom befintlig komplementbyggnad finns idag ett skyddsrum. Detta skyddsrum kan antingen bevaras, ersättas med ett nytt eller tas bort helt. Det är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

som beslutar om ett skyddsrum får avvecklas. Innan en eventuell rivning måste en ansökan om detta i så fall skickas till och beviljas av MSB.

Brandvattenkapacitet finns.

### **Buller**

En utvidgning av förskoletomten med ytterligare ca två avdelningar innebär sannolikt en ökning av biltrafiken i området. Ökningen beräknas till högst ca 100 fordon/dygn, vilket inte bedöms medföra några påtagligt ökade bullervärden för angränsande bebyggelse.

### **Tillgänglighet**

All byggnation inom planområdet ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för personer med funktionshinder. Detta regleras av Boverkets byggregler (BBR) och ska kunna redovisas i samband med bygglovsansökan.



# 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	Byggprocessen
4:e kvartalet 2017	Samråd	
4:e kvartalet 2017	Granskning	
1:a kvartalet 2018	Antagande	
1:a kvartalet 2018	Laga kraft	
3:e kvartalet 2019		Byggstart

### 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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Ansvarsfördelning

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

### Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Hela planområdet ägs av Halmstads kommun. Fastigheterna som berörs är Eketånga 3:230, 3:73 och 3:1. Det område inom Eketånga 3:1 som ska utgöra kvartersmark för förskola kommer tillsammans med Eketånga 3:230 och 3:73 bilda en ny gemensam fastighet.

### Servitut

Detaljplanen medför inget behov av att upprätta servitut eller tillskapa ledningsrätter inom planområdet.

### Gemensamhetsanläggning

Bildande eller omprövning av någon gemensamhetsanläggning är inte aktuellt till följd av detaljplanen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Kostnader som är förknippade med fastighetsbildningsåtgärder, vilka avses att genomföras inom detaljplanen, bekostas av markägaren, som även ansöker om erforderliga åtgärder.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

Avgift för elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Berörd markägare bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv. som kan komma att krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

### **Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna**

Detaljplanen innebär inte några förändringar inom allmän platsmark.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Kristin Eklund, Samhällsbyggnadskontoret
- Marie-Helene Bergstrand, Samhällsbyggnadskontoret
- Rikard Junblad, Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Mari-Anne Öberg, Barn- och ungdomsförvaltningen
- Daiva Börjesson, Laholmsbuktens VA
- Patrik Cederlöf, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Maria Johansson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Per-Anders Olsson, Miljöförvaltningen
- Alexandra Sandberg, Miljöförvaltningen
- Frida Svensson, Räddningstjänsten

Samhällsbyggnadskontoret

Annika Hansson  
tf planchef

Jonna Kignell  
planarkitekt