

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 3:130m.fl.



ROTORP, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/5

Standardförfarande, KS 2017/00239

Antagen av kommunstyrelsen 2024-04-09

Laga kraft 2024-05-02

INNEHÅLL

- 5 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**
- 6 UNDERSÖKNING AV SOCIALA KONSEKVENSER**
- 6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
- 7 FÖRUTSÄTTNINGAR**
- 12 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER**
- 18 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsutvecklingsavdelningen finns också:

- Fastighetsförteckning, (2023-11-28)
- Grundkarta (2023-11-23)

Övriga handlingar/utredningar:

- Dagvattenutredning, Sweco (2023-08-21)

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 som är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen bifogas illustrationskarta och planbeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska 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.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en permanent förskola vilket innebär en möjlig utvidgning av förskoleverksamheten på den intilliggande fastigheten Aralian 1. Vidare är syftet att ersätta de tillfälliga paviljongerna med permanenta lokaler med en kreativ och pedagogisk läromiljö. Med anledning av planområdets läge i Rotorps naturpark finns även en målsättning att bevara så mycket av naturen som möjligt, exempelvis genom att inkludera den befintliga vegetationen i förskolans utemiljö.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör byggandet av en förskola med åtta avdelningar, vilket innebär att de nuvarande paviljongerna kan ersättas med permanenta byggnader. I planen finns bestämmelser som styr byggrätten genom att sätta gränser för den totala byggnadsarean och den högsta tillåtna höjden på byggnaden. En viktig förändring i den befintliga detaljplanen för fastigheten Aralian 1 är att prickmarken tas bort, vilket öppnar möjligheten att sammanfoga den nya förskolan med den befintliga på Aralian 1. Ny prickmark fungerar som en skyddsåtgärd för att se till att bebyggelsen inte placeras längre in i Rotorps naturpark än dess nuvarande position.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Behovet av förskoleplatser i Halmstads kommun är fortsatt stort och på grund av detta har tillfälliga förskolepaviljonger uppförts inom planområdet på fastighet Halmstad 3:130, med ett tillfälligt bygglov på 10 år. Med tanke på Halmstads växande befolkning och det långsiktiga målet att ha beredskap för 150 000 invånare kommer behovet av förskoleplatser öka, särskilt i stadens centrum. På den angränsande fastigheten Aralian 1 finns en befintlig förskola, Kimbogårdens förskola.

I nuläget står det tillfälliga förskolepaviljonger inom planområdet med ett tillfälligt bygglov på 10 år som utgår 2026-02-24.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2017-04-25 § 106 samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att i detaljplan pröva skoländamål inom del av Halmstad 3:130 med flera fastigheter, samt att ta fram de avtal som fordras för detaljplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Rotorps naturpark ca 2 km från centrum. Planområdet innefattar fastigheterna Halmstad 3:130 och del av fastigheten Aralian 1 där det finns en befintlig förskola, Kimbogårdens förskola. Planområdet är cirka 8000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Halmstad 3:130 och Aralian 1 ägs av Halmstads kommun.



Figur 1. Lokaliseringskarta.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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
- Begränsad klimatpåverkan

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. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen av betydande miljöpåverkan upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vid samråd parallellt med planhandlingarna.

- Detaljplanen medger förändringar då befintlig verksamhet kan bli permanent, samt ger verksamheten möjlighet att expandera. Konsekvenser av planförslaget påverkar den fysiska miljön genom att permanent byggnad uppförs för redan befintlig verksamhet.
- Förslaget bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet eller hushållning av mark, vatten eller andra resurser.
- Förslaget 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, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en mindre fysisk förändring och kommer sannolikt inte påverka området i någon utsträckning vad gäller trafikstörning, grönstrukturer eller övriga tekniska förhållanden.

UNDERSÖKNING AV SOCIALA KONSEKVENSER

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Detta betyder att sociala frågor och intressen hela tiden ska vägas in i planeringen och utformningen av den fysiska miljön.

Jämlikheten och jämställdheten är prioriterade utmaningar i kommunen med tydligt utstakade mål för att bland annat motverka segregation, öka tryggheten och stärka barnens rätt i samhället. (Se vidare under planeringsinriktning 3. *En god livsmiljö*, ÖP 2050). Åtgärder som minskar ojämlikhet vilket stärker den sociala hållbarheten ska prioriteras även i efterföljande skeden.

För att belysa de sociala frågorna och undersöka om en social konsekvensbeskrivning behöver tas fram har en behovsbedömning upprättats och finns med som bilaga, se undersökning av socialkonsekvenser för detaljplan del av Halmstad 3:130 m.fl., 2023-06-08.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen socialkonsekvensbeskrivning är nödvändig. Eftersom det är en förskola som planeras, påverkar detaljplanen en stor grupp barn och deras familjer.

Enligt Boverkets(2015) vägledning ”Gör plats för barn och unga” kan skolor och skolgårdar bli platser som skapar otrygghet och där brott begås om det till exempel saknas insyn eller dålig belysning. Med anledning av detta så är placering och utformning av skolan och utemiljön mycket viktig. Faktorer som utformning, insyn, belysning och översikt behöver beaktas i de fortsatta skedena för att skapa en trygg miljö.

I vidare arbete där miljöerna planeras mer i detalj bör barnperspektivet stå i centrum. Här kan en fördjupad barnkonsekvensbeskrivning vara en god hjälp. Barndialoger rekommenderas i det fortsatta arbetet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Området finns inte särskilt utpekad i Halmstads kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2050. Planområdet ligger dock i anknytning till det i översiktsplanen utpekade stråket som löper västerut, som är ett av de fem utpekade stråken till vilka stadsutvecklingen ska koncentreras. Planområdet ligger även i direkt anslutning till den angivna huvudstrukturen för kollektivtrafik, vilket beskrivs utgöra en planeringsinriktning för var staden bör utvecklas. Planen anses därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Lokaliseringen har tagits fram i samverkan med barn- och ungdomsförvaltningen och har förankrats i etableringsgruppen för nya förskolor som leds av samhällsutvecklingsavdelningen.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller två detaljplaner. 1380K-P870, som utgör allmän plats (parkeringsplats och gata) inom Halmstad 3:130. Den andra detaljplanen är 1380K-E5, som utgör kvartermark (prickmark) inom Aralien 1 samt ett mindre område allmän plats (gata) inom Halmstad 3:130.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Transportstrategi mot 2050

Transportplan mot 2050

Cykelplan 2022, 2021

Parkeringsnorm för Halmstad kommun, 2016

Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, 2022

Grönplanen, 2016

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik ”Sammanfattning av konsekvenser” i kapitlet ”Planförslag och konsekvenser”.

Planprogram

I planärendet har planprogram enligt 5 kap. 10 § plan- och bygglagen som föreligger detaljplanen inte upprättats. En förstudie är upprättad av samhällsutvecklingsavdelningen 2016-05-02.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ligger inom riksintresse för påverkansområde av Försvarsmakten. Områden av riksintresse för totalförsvaret skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Planen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Närmsta Natura 2000-område är Aleskogen och ligger ca 700m från planområdet. Ny detaljplan anses inte medföra någon skada på riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av Rotorps naturpark som är utpekad i Framtidsplan 2050. I kommunens Grönplan från 2016 är Rotorps naturpark naturvärdesklass 2 på en skala 1-4 där 1 är högsta klassen. Inom området på cirka 19 hektar finns det flera äldre våtmarker (märgelhålor). I detta område finns det en rik förekomst av flera rödlistade arter, både fåglar och kärlväxter, vilket gör det till en särskilt värdefull plats för bevarande av biologisk mångfald. Här finns även ett intressant insektsliv och flera olika groddjur, inklusive större vattensalamandrar.

Flygfoton från 1970-talet visar att det varit åkermark i hela området där aktuell detaljplan är belägen. Från 1990-talet när området förändrades började beskogning ta fart av egen kraft där det tilläts. Vid platsbesök av kommunekolog (09/03-2023) konstaterades det att träden är unga och huvudsakligen består av asp, en vanlig art. Kommunekologens bedömning är att inga träd inom detaljplanen behöver skyddas genom planbestämmelse för att bevara någon skyddsvärd art. Om träd kan bevaras inom detaljplanen så är det bra och kan fungera skugga för både barn och djurlivet.

I det aktuella planområdet finns inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter som är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap Miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Det bör dock noteras att det finns höga naturvärden inom Rotorps naturpark. Dessa naturvärden kan vara av betydelse för områdets biologiska mångfald och kan vara föremål för särskilda skyddsåtgärder och förvaltning. Det är viktigt att beakta och respektera dessa värden och vidta lämpliga åtgärder för att bevara och skydda dem i samband med eventuella planer eller åtgärder som kan påverka området.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd i området. Enligt SGUs jordlagskarta från 2006 består jordlagren till största del av postglacial sand. Inga kända risker för jordskred finns utpekade i området.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Under 1992 genomfördes en arkeologisk utredning i området på fastigheterna 3:21, 3:22 och 3:27. Vid utredningen 1992 så påträffades en del lämningar från bondestenåldern inom planområdet. Kommunen har efter rådgivning från Länsstyrelsen gjort bedömningen att det arkeologiskt inte finns något att finna inom planområdet, åtminstone inte så pass mycket att en arkeologisk åtgärd är motiverad.

Parker och torg

Planområdet är beläget i Rotorps naturpark som är ett cirka 14 hektar stort naturområde bestående av ett mindre våtmarkssystem, naturliga planteringar och öppna gräsängsytor. I naturparken finns stigar som används flitigt, en hundrastgård, bouleplan, fotbollsplan samt en kulle som används för pulkaåkning.

Förskolegård

Vid utformning av förskolans utemiljö ska Boverkets allmänna råd FRI-BFS 2015:1, Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga" (2015) samt Halmstads kommuns miljönämnds "En vägledning för etablering och drift av förskolor" (2017) tas i beaktning. I dessa dokument beskrivs bland annat att när friytor för lek och utevistelse ska planeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse.

Vidare lyfts att utemiljön bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Det beskrivs även att det är lämpligt att ta vara på träd, buskage och kuperad terräng då detta medverkar till fysisk aktivitet hos barnen. Dessutom är det viktigt att tillräckligt stor del av utomhusytan är solskyddad med skuggande träd, buskar eller andra solskydd.

Enligt Halmstads kommuns miljönämnds riktlinjer "En vägledning för etablering och drift av förskolor" (2017) ska det finnas minst 40 kvadratmeter friyta per barn i förskolan. Dessutom

rekommenderas det även att den totala storleken på friytan helst ska överstiga 3000 kvadratmeter, oavsett antal barn. På de delar av förskolegården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet bör det vara högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och övriga ytor högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå får inte överskrida 70 dBA. Se avsnitt *Buller*.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär att områden med höga ekologiska värden tas i anspråk för exploatering. Detta ska kompenseras med faunadepå, i form av att träd som måste tas ner, läggs i hög och får långsamt förmultnas ner och kommer under den tiden gynna salamandrarna. Vidare kan även kommunen kompensera genom att sätta upp fladdermusholkar på strategiska platser i parken.

Kommunen är medvetande om att skada på djuren och dess fortplantningsområden och viloplatsen inte kan ersättas av kompensationsåtgärder.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i Rotorp består av 47% småhus och 51% flerbostadshus. Bebyggelsen är uppförd i allt från 1 våning upp till 7 våningar. I anslutning till planområdet ligger Kimbogårdens förskola som är uppförd under 80-talet med en högsta tillåten byggnadshöjd på 4,5 m enligt detaljplanen (1380K-E5).

Inom närområdet finns av Kulturmiljö Halland utpekade byggnader av byggnads-/kulturhistoriskt värde, klass A-C på en skala där klass A har högsta byggnads-/kulturhistoriskt värde. Ingen påverkan på planområdet.

Samhällsservice

I anslutning till planområdet ligger Kimbogårdens förskola. Närmsta lågstadieskola är Slottsjordsskolan 1,3 kilometer och närmsta grundskola är Brunnsåkersskolan ca 1 km österut. I närheten finns ingen direkt service i form av butiker men goda möjligheter till rekreation genom närheten till Rotorps naturpark. I naturparken finns stigar som används flitigt, en hundrastgård, bouleplan, fotbollsplan samt en kulle som används för pulkaåkning.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Förutom ett väl utbyggt gång- och cykelnät inom parkområdet söder om planområdet finns det separata gång- och cykelbanor längs med Fågelvägen.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 4. Närmaste busshållplats är Halmstad Väderögatan som ligger cirka 150 meter norr om planområdet. Turtätheten är i genomsnitt två avgångar/timme under dagtid på vardagar.

Biltrafik och gator

Strax nordväst om planområdet har Teknik- och fastighetsförvaltningen ett upplag med jord, ris, nedsågade träd etc. Trafiken till upplaget rör sig mellan 7-10 traktorer med vagn/ lastbil per vecka. Under lågsäsongen halveras mängden. Trafiken kan förekomma mellan kl 07.00-16.00 måndag till fredag. Med i beräkningen är även Svenska kyrkan som har sitt upplag jämte Teknik- och

fastighetsförvaltningen.

Trafikflöde på Fågelvägen är idag beräknad till 1500 bilar/dygn och med en hastighet på 30km/h bedöms inte vägtrafikbuller vara ett problem. Specifik trafikräkning för de båda gatorna har därför inte gjorts.

Cykel- och bilparkering

Förskolan är belägen inom zonindelning 2 för parkeringsnormstal. Enligt parkeringsnormen ska förskolan innehålla 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.

Cykel- och bilparkering sker idag vid befintlig förskola på fastigheten Aralian 1.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad. Det finns även miljö kvalitetsnormer för kommuner över 100 000 invånare.

Störande verksamheter och farligt gods

Teknik- och fastighetsförvaltningen anlitar en privat entreprenör 1-2 gånger/år för flisning av ris. I övrigt finns det inga kända verksamheter som kan ge upphov till brand, lukt eller andra risker i närområdet.

Ingen rekommenderad väg för farligt gods ligger i närheten av planområdet.

Risk

Från tidigare nämnt upplag rinner ett avvattningsdike i sydlig riktning, för att utmyrta i en damm en bit söderut i naturparken. Detta dike kan vara olämpligt att ha i förskolans utemiljöer. Diket utgör således en naturlig, västlig gräns för planområde.

I övrigt inga uppenbara riskförhållanden.

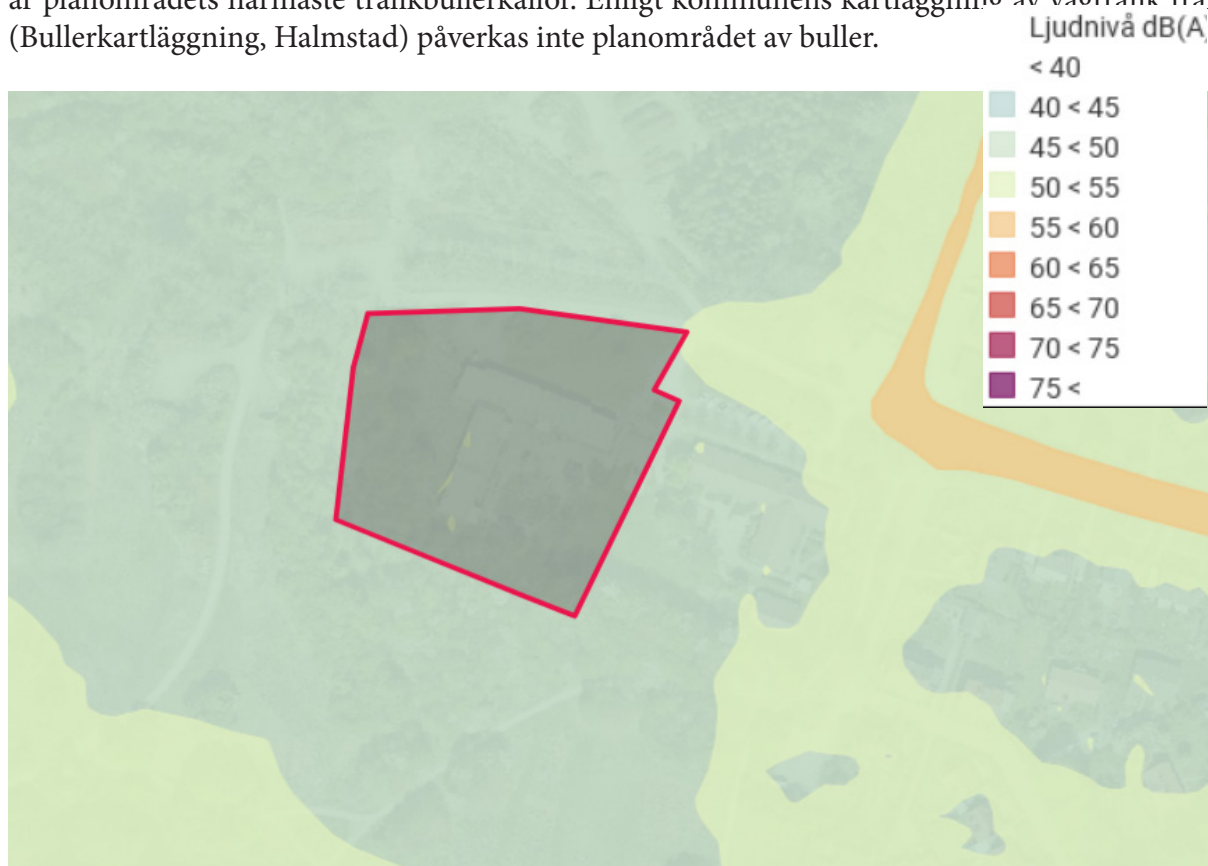
Buller

Se beskrivning av trafiksituationen på s. 9 under *Biltrafik och gator*.

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.

Fågelvägen och Väderögatan, samt Teknik- och fastighetsförvaltningens och Svenska kyrkans upplag är planområdets närmaste trafikbullerkällor. Enligt kommunens kartläggning^σ av vägtrafik från 2021 (Bullerkartläggning, Halmstad) påverkas inte planområdet av buller.



Figur 2. Bullerkartering för Halmstad 2021. Medelvärde (Lden) över dygnet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns draget i Väderögatan och kapacitet finns att ansluta ytterligare abonnenter.

En servis är dragen fram till befintlig förskola på Aralian 1, men möjligen behövs en ny ledning i Fågelvägen.

I samband med uppförandet av den tillfälliga förskolan drogs elledningar på 160 ampere som bedöms även kunna försörja en permanent förskola.

Dricks- och spillvatten

Fastigheten Aralian 1 samt de tillfälliga paviljongerna på fastigheten Halmstad 3:130 ingår i Halmstads kommuns verksamhetsområde för dricks- och spillvatten och är anslutna till Halmstads kommuns

dricks- och spillvattennät.

Förbindelsepunkterna för Aralian 1 samt för Halmstad 3:130 är belägna cirka 0,5 meter utanför nordvästra hörnet på Aralian 1:s fastighetsgräns.

Dricks- och spillvattenserviserna till de tillfälliga paviljongerna går genom fastigheten Aralian 1. Kapaciteten på dricks- och spillvattenserviserna bedöms vara tillräcklig även för permanent förskola.

Dagvatten

Fastigheten Aralian 1 samt de tillfälliga paviljongerna på fastigheten Halmstad 3:130 ingår inte i Halmstads kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Aralian 1 är ändå ansluten till Halmstads kommuns dagvattennät via en dagvattenservis i Väderögatan.

De tillfälliga paviljongerna är även de, enligt mottagna handlingar, delvis anslutna till Kommunens dagvattennät genom dagvattenservis ansluten till Aralian 1 samt delvis anslutna till det dike inom Halmstad 3:130 som mynnar i dammsystemet i södra delen av fastigheten.

Avfallshantering

Företagare eller verksamhetsutövare har ett ansvar för att avfallshanteringen följer gällande lagar och regler. Förskolor, skolor, andra verksamheter och företag vänder sig direkt till en entreprenör för sin återvinning.

Återvinningsstation som tillgodoser källsortering finns i nära anslutning, strax sydost om planområdet. Återvinningsstationen är dock bara till för hushållens behov av återvinning. Verksamheter som med ett pedagogiskt syfte vill lägga förpackningar och tidningar (och endast dessa) på avsedd plats i återvinningsstationen får göra det. Det gäller verksamheter som förskolor, fritidshem, behandlingshem, SFI-grupper och dylika som vill lära ut hur källsortering och återvinning går till.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

Natura 2000-område

Enligt dagvattenutredning genomförd av Sweco (2023-08-21) kan eventuella bräddavlopp anslutas till dagvattenservisen och ledas genom det befintliga ledningsnätet till recipienten Knebildstorpbacken som sedan rinner genom Natura 2000-området. Med föreslagna reningsåtgärder beräknas samtliga studerade föroreningar (halter och mängder) vara lägre än befintligt. Förslaget kommer därmed inte påverka Natura 2000-området negativt.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs idag till stor del av Rotops Naturpark med träd, buskar och annan grönska. Det är viktigt att den naturliga miljön bevaras så att området får en tydlig koppling mot den intilliggande naturparken och för att det höjer lekmiljöns kvaliteter, men också för att det skapar skuggiga platser under varma, soliga dagar.

Planförslaget kommer innebära en ökad hårdgörandegrad då detaljplanen tillåter en största

byggnadsarea om 1300 kvadratmeter. Planbestämmelserna gällande prick- och korsmark förhindrar att ny bebyggelse placeras längre in i parken. Det införs inget särskilt skydd för trädridån runt byggnaderna med motiveringen att träden är unga och huvudsakligen består av asp, en vanlig art. Trädridån bör däremot sparas så långt det är möjligt. Hårdgörande av marken ska endast ske där det finns behov för angöring av byggnaden. Lektigar ska i möjligaste grad anläggas utan någon form av hårdgörning. Vid byggnation ska försiktighetsprincipen appliceras.

Inom närområde finns det fridlysta grod- och kräldjur, flera arter av fladdermöss samt större och mindre vattensalamander. Påverkan på arternas miljö ska kompenseras med faunadepå, genom att träd som måste tas ner, läggs i hög och får långsamt förmultnas ner och kommer under den tiden gynna salamandrarna. Inga kända observationer av fladdermöss har gjorts på befintliga paviljonger. Kommunen kan kompensera genom att sätta upp fladdermusholkar på strategiska platser i parken då här inte finns några träd som är äldre än 40 år.

Vid byggnationen ska försiktighetsprincipen appliceras för att förhindra skada på miljön och djurliv enligt 2 kap. 3 § miljöbalken.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning i samband med planarbetet har inte bedömts vara nödvändig. Området omkring planområdet är bebyggt och det föreligger ingen skredrisk. En detaljerad geoteknisk undersökning ska genomföras i samband med projekteringen/utbyggnaden.

Kulturmiljöer och fornlämningar

En arkeologisk utredning genomfördes 1992 i området. Se beskrivning av *Kultur och fornlämning* på s. 9.

Om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete ska, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen.

Parker och torg

Planområdet ligger i Rotorps naturpark med höga kvaliteter. Friytan inom planområdet har anpassats till 8 avdelningar, men närliggande parkmiljöer bedöms vara en tillgång och komplement till förskoleverksamheten inom fastigheten. Förskolans användning av omkringliggande park bedöms inte påverka slitaget i parkerna i någon större utsträckning.

BEBYGGELSE

Användning

Inom planområdet på del av Halmstad 3:130 regleras användningen av S, vilket hänvisar till skola, samt GATA₁, vilket betecknar en lokalgata. Det innebär att området kan nyttjas för skolverksamhet och att en lokal gata kommer att finnas tillgänglig för att underlätta trafikflödet och transport inom området. Dessa regleringar syftar till att säkerställa en ändamålsenlig användning av marken och bidra till en effektiv infrastruktur inom planområdet.

<i>Planbestämmelse</i>	<i>PBL 4 kap</i>
S - Skola	5 §
GATA ₁ - Lokalgata	5 §

Gestaltning


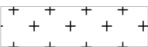
Enligt detaljplanen föreslås uppförandet av en förskola med potential för 8 avdelningar och en högsta exploateringsgrad på 1300 kvadratmeter BYA (byggnadsyta på marken). Byggnaden kan konstrueras i två våningar och får ha en högsta nockhöjd på 12,0 meter.

Den högsta exploateringsgraden på 1300 kvadratmeter BYA (byggnadsyta på marken) ger utrymme för en byggnadsstorlek och utformning som kan möta kraven och behoven hos en modern förskola. Genom att tillåta en byggnad med en högsta höjd av 12,0 meter och två våningar kan man skapa en byggnad med två våningar, vilket minskar den totala mängden hårdgjord yta och minskar därmed påverkan på den omgivande naturen. Nockhöjd för komplementbyggnader regleras till 3,5 meter.

<i>Planbestämmelse</i>	<i>PBL 4 kap</i>
e_1 - Största byggnadsarea är 1300 m ² inom användningsområdet.	11 §
h_1 - Högsta nockhöjd är (se plankarta).	11 §

Placering

Den nya detaljplanen tar bort prickmarken från den befintliga detaljplanen för Aralian 1 (1380K-E5) för att möjliggöra en sammanbyggnad av den nya och befintliga förskolan. Planbestämmelsen säkerställer även att bebyggelsen inte placeras längre in i Rotorps naturpark än dess nuvarande läge.

<i>Planbestämmelse</i>	<i>PBL 4 kap</i>
 - Marken får inte förses med byggnad	11 §
 - Marken får endast förses med komplementbyggnad	11 §

Förskolegård

Beräkningen av friytan för den nya förskolan har genomförts med utgångspunkt i riktlinjerna som anges i ”Boverkets allmänna råd FRI-BFS 2015:1,” ”Gör plats för barn och unga,” samt ”En vägledning för etablering och drift av förskolor” från Halmstads kommuns miljönämnd. Dessa riktlinjer är inriktade på att skapa en tillräcklig friyta som uppfyller barnens behov av lek, utevistelse, tillgänglighet och säkerhet samtidigt som de främjar ändamålsenlig verksamhet.

För att bestämma den nödvändiga friytan har man utgått från att förskolan kommer att ha åtta avdelningar, vilket motsvarar totalt 136 barn. Enligt riktlinjerna bör varje barn ha tillgång till minst 40 kvadratmeter friyta, vilket ger en total yta på 5440 kvadratmeter. Planområdet för den nya förskolan uppgår till 8600 kvadratmeter men efter att byggnader, angöring och lokalgata har tagits i beaktning återstår 5600 kvadratmeter till friyta.

Den nya detaljplanen möjliggör att uppfylla kraven och riktlinjerna från Boverket och Halmstads kommuns miljönämnd. Denna planering och beräkning möjliggör att den nya förskolan kommer att ha tillräckligt med utrymme för barnens lek och utevistelse enligt de riktlinjer och krav som finns.

Samhällsservice

Det finns stor efterfrågan på förskoleplatser i centrum. För att möta detta behov planeras en ny förskola som ska ersätta tillfälliga paviljonger som för närvarande används. Genom att ersätta tillfälliga paviljonger med en permanent förskola med 8 avdelningar kan man skapa en stabil och hållbar miljö för barnen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Någon förändring för gång- och cykeltrafiken är inte planerad.

Kollektivtrafik

Någon förändring är inte planerad.

Biltrafik och gator

Enligt planförslaget förväntas det att trafikmängden ökar i jämförelse med dagens situation på grund av att förskolans verksamhet fördubblas i storlek. Detta innebär en ökad mängd fordonstrafik i området, särskilt på Fågelvägen som är den primära åtkomstvägen till förskolan. Trafiken är mest intensiv vid hämtning och lämning på förskolan. Det finns utrymme i planförslaget att utöka angöringsytan. Dock bör den inte överstiga 1100 kvadratmeter för att säkerställa tillräckligt med friyta för barnen.

För att underlätta hämtning och lämning samt förbättra trafikflödet har vi även planlagt en lokalgata som är avsedd att fungera som en smidigare alternativ väg till och från förskolan.

Cykel- och bilparkering

Rotorp ingår i zon 2 i Parkeringsnormen för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13, § 139. För del av Halmstad 3:130 krävs 14 bilparkeringsplatser ämnade åt förskolan baserat på att förskolans totala BTA utgör 2600 kvadratmeter. Planerat är att den nya förskolan ska ingå i Aralian 1 efter fastighetsreglering. Efter sammanslagning blir BTA ca 3100 kvadratmeter därmed krävs 20 parkeringsplatser efter reducering på 20% då planområdet bedöms ha Mycket enligt parkeringsnormen. Idag finns 11 befintliga parkeringsplatser till Aralian 1. Totalt krävs 9 nya parkeringsplatser för att nå upp till parkeringsnormen varav en av parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade. Plats för angöring tillkommer, men parkering och angöring bör inte överstiga 1100 kvadratmeter.

Enligt det beslutade parkeringsnormen finns ett behov av 31 cykelparkeringsplatser. Det är viktigt att tillhandahålla tillräckligt med platser för att främja cykling som ett hållbart transportsätt och möjliggöra säker och organiserad cykelparkering. Cykelparkering ska ingå i de 1000 kvadratmeter avsatt för angöring. Yta för angöring på illustrationskarta motsvarar ca 1100 kvadratmeter.

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant

utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Vatten

Planområdet är beläget i ett avrinningsområde om ca 41 ha som leds genom Knebildstorpsbäcken ut i Laholmsbukten. Vattenförekomsten har klassats enligt miljö kvalitetsnormer och bedöms ha måttlig ekologisk status och ej uppnå god kemisk status med anledning av PBDE, kvicksilver och TBT. Med föreslagna reningsåtgärder beräknas samtliga studerade föroreningar (halter och mängder) vara lägre än befintligt. Detaljplanens exploatering bedöms därav inte begränsa recipientens möjlighet att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer

Buller

En kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2021 tagits fram för Halmstads kommun. Inom planområdet är de idag inga höga bullernivåer.

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 visar att miljö kvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar uppfylls med marginal. Planförslaget anses inte påverka luftkvaliteten i staden i någon stor uträkning.

Social hållbarhet

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen socialkonsekvensbeskrivning är nödvändig. Då det är en förskola som planeras berör detaljplanen många barn.

Skolor och skolgårdar kan bli platser som skapar otrygghet och där brott begås om det till exempel saknas insyn eller dålig belysning. Se *Undersökning av sociala konsekvenser* på s. 6.

Med anledning av detta är placering och utformning av skolan och utemiljön mycket viktig. Faktorer som utformning, insyn, belysning och översikt behöver beaktas i de fortsatta skedena för att skapa en trygg miljö.

I vidare arbete där miljöerna planeras mer i detalj bör barnperspektivet stå i centrum. Här kan en fördjupad barnkonsekvensbeskrivning vara en god hjälp. Barndialoger rekommenderas i det fortsatta arbetet.

Störande verksamheter och farligt gods

Se *Störande verksamheter och farligt gods* på s. 10.

I övrigt inga nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Risk

Avvattningsdike som nämnts på s. 10 under *Risk* har lämnats utanför planområdet för att inte vara en del av förskolans utemiljö. I övrigt inga uppenbara riskförhållanden.

Befintlig brandpost på Väderögatan öster om fastigheten Halmstad 3:130 uppfyller kraven om 10 l/s.

Buller

Planförslaget innebär att en förskola med 8 avdelningar kan etableras, vilket skulle leda till en ökad fordonsrörelse i området. Den huvudsakliga ökningen av trafik förväntas ske på Fågelvägen, där det för närvarande passerar cirka 1500 bilar per dygn. En grov uppskattning visar att cirka 75% av resorna till förskolan kommer att göras med bil, vilket skulle resultera i ungefär 240 bilresor till den nya förskolan varje dag.

Med tanke på den ökade trafiken har man beräknat att trafikmängden kommer att öka med cirka 15%. Detta innebär att det kommer att finnas fler fordon som rör sig på vägarna runt förskolan, vilket kan påverka trafikflödet och framkomligheten i området.

I bedömningen av trafikbuller har man tagit hänsyn till den förväntade trafikökningen. Vid en hastighet på 30 km/h bedöms inte vägtrafikbuller vara ett problem. Det innebär att ljudnivån från den ökade trafiken inte förväntas överstiga de tillåtna gränsvärdena och inte anses vara störande för förskolans verksamhet eller omgivningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. HEM har elnät i aktuellt område.

Dricks- och spillvatten

Halmstad 3:130 har befintliga förbindelsepunkter för dricks- och spillvatten behöver fastighetsägaren begära nya förbindelsepunkter om servisledningarna skall läggas om för att inte längre belasta Aralian 1.

Dagvatten

Förbindelsepunkt för dagvatten kan erbjudas Halmstad 3:130 i Väderögatan alternativt i Fågelvägen. Förbindelsepunktens läge bör mer exakt bestämmas vid detaljprojekteringen. Dagvattensservisens kapacitet svarar mot Swecos dimensionering av dagvatten.

Inom planområdet har dagvattenhanteringen planerats med följande åtgärder (Sweco 2023-08-21). Dagvattensystemet har dimensionerats för att klara ett 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,3 i enlighet med riktlinjerna från Laholmsbuktens VA. Utloppsflödet från planområdet kommer att begränsas till ett dimensionerande flöde på 114 l/s vid trycklinjen i marknivå.

Utlopp erfordrar att verksamhetsområde för dagvatten utökas till att även omfatta fastigheten. För att möta kraven för hållbar dagvattenhantering enligt kommunstyrelsens riktlinjer, ska de första 10 mm/hårdjord kvadratmeter fördröjas vilket motsvarar en fördröjningsvolym om ca 26 kubikmeter inom

kvartersmark och 4 kubikmeter inom allmän platsmark.

Planområdet är beläget i ett avrinningsområde om ca 41 hektar. Ingen betydande förekomst av lågpunkter eller större skyfallsstråk. I stället för att införa ytterligare åtgärder för att hantera översvämningar, bedöms en generellt god höjdsättning av framtida byggnader vara tillräcklig för att säkerställa en effektiv skyfallshantering. Det förväntas inte heller att den framtida utformningen av området kommer att ha någon negativ inverkan på befintlig bebyggelse nedströms. För att rena och fördröja dagvattnet föreslås en samlad avvattning inom kvartersmark till en nedsänkt växtbädd/biofilter (se illustration Sweco 2023-08-21).

Asfaltsyta inom allmän platsmark föreslås avledas till en grönremsa/dike norr om vägen. Eventuella bräddavlopp kommer att anslutas till dagvattenservisen och ledas genom det befintliga ledningsnätet till recipienten Knebildstorpbäcken. Bräddavlopp erfordrar utökning av verksamhetsområde för dagvatten utökas så att även denna fastighet ingår.

Genom dessa planerade åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet förväntas en effektiv och hållbar hantering av dagvattenflöden och rening av dagvatten innan det når recipienten.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen 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
3:e kvartalet 2023	Samråd
4:e kvartalet 2023	Granskning
1:a kvartalet 2024	Antagande
1:a kvartalet 2024	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 att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

Allmän plats - gata

El

Fjärrvärme

Kvartersmark

Genomförande, drift

Laholmsbuktens VA

Halmstads kommun genom Teknik-
och fastighetsförvaltningen

Halmstads Energi och Miljö Nät AB

Halmstads Energi och Miljö AB

Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet består av fastigheterna Halmstad 3:130 och Aralian 1 som ägs av Halmstads kommun. Den del av Halmstad 3:130 som blir utlagd som kvartersmark med ändamålet skola behöver avskiljas från resterande del av fastigheten för att kunna nyttjas för sitt ändamål. Avskiljandet kan ske genom att berört markområde överförs till Aralian 1 genom fastighetsreglering eller att en ny fastighet bildas genom avstyckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Huvudmannen för allmän plats bekostar förändringar på allmän platsmark som krävs för ett genomförande av planen, vilket avser utbyggnad av gata.

Halmstads kommun som markägare initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningen som avses genomföras inom detaljplanen. Fastighetsbildningen sker i samma ägares hand och därför ska ingen ersättning avseende fastighetsregleringen betalas.

Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

Anslutningsavgifter för el och fjärrvärme uttages i enlighet med gällande taxa.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Cecilia Tenje Persson, planarkitekt, Samhällsutvecklingsavdelningen
- Andreas Persson, exploateringsingenjör, Samhällsutvecklingsavdelningen
- Kristian Eno, kommunekolog, Samhällsutvecklingsavdelningen
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Anneli Bylander, landskapsarkitekt, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Shadab Amoor, trafikmiljöingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten

KÄLLOR

- Boverket. (2015). Gör plats för barn och unga [PDF]. Hämtad från <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/gor-plats-for-barn-och-unga-bokversion.pdf> (2023-05-22).
- Halmstads kommun, Miljönämnden. (2017). Miljönämnden informerar: En vägledning för etablering och drift av förskolor (Antagen 2017-08-31Mn § 72, reviderad 2017-09-26 Mn § 81 och 2018-09-25 Mn § 61)

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Eric Klasson
planarkitekt