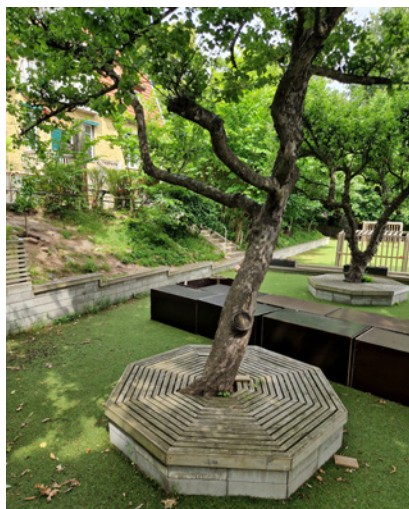


# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för fastighet

## EXPERTEN 8



MICKEDALA, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2022/00349  
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-04-11

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

## PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

## SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-10-12 § 173 genomförts under tiden 26 oktober - 25 november 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstads energi och miljö

### Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kombination av allmän och enskild kvartersmakt i relation till inlösenproblematik
- Kulturmiljö
- Marklov för trädfällning
- Förskolans och friytans storlek
- Parkering
- Ljudnivå från verksamheten
- Precisering av användningen S-skola

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under samrådet inkom synpunkter relaterat till kulturmiljön som berörde bland annat placering av byggnad och bevarandevärda attribut med efterfrågan om antikvarisk förundersökning. Ytterligare inkom synpunkt om att marklov för trädfällning bör tillföras i syfte att bevara de kvaliteter som finns inom planområdet. Med hänsyn till detta har planhandlingarna kompletterats med ytterligare bestämmelse kring byggnadens placering, utformnings- och varsamhetsbestämmelser samt marklov för trädfällning. En antikvarisk förundersökning har genomförts. Planhandlingarna har även kompletterats med gällande tomtindelning, vissa förtydligande som berör bland annat friyta och förskoleplatser samt resonemang kring inlösenproblematik.

# YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

## LÄNSSTYRELSEN

### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

### Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Det förekommer kombination av så kallad allmän kvartersmark (mark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S – skola betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet (skola i det här fallet) inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Detta kan leda till problem, exempelvis finns möjligheten att både fastighetsägaren och kommunen kan begära inlösen av området för skoländamål trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet B.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var S och B ska gälla så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan om att S och B ska gälla i olika plan.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark, och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

### Planbestämmelse

Bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns saknas.

### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### *Kommentar*

Planbeskrivningen uppdateras med ett resonemang kring eventuell risk kring inlösen.  
Planhandlingarna uppdateras med en bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns.

## LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran mot föreslagen åtgärd men vill upplysa om att det bör nämnas i planbeskrivningen att fastigheten även omfattas av tomtindelning akt 1380K-T747.

### *Kommentar*

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående.

# YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

## BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden (BN) bedömer att planen är genomarbetad och bra utifrån de ändringar som planuppdraget innefattar. BN bedömer att planen innehåller de ändringar som behövs för att tillåta även skolverksamhet inom området. Även att det finns med bestämmelser för att det inte ska uppstå strid mot planenligt utgångsläge gällande befintlig bebyggelse, ex. med tillåtande av garage på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. prickmark.

BN bedömer att planförfattarna har utrett de risker och påverkan som den nya detaljplanen kan medföra gällande buller, trafik, parkeringsmöjligheter, etc.

BN önskar även att bestämmelserna kompletteras med en bestämmelse om marklov för trädfällning av en del utpekade träd alternativt en viss mängd träd på fastigheten. Detta då planförfattarna bedömer att det är viktigt att träd och vegetation bibehålls (se planbeskrivningen på s. 11).

### *Kommentar*

Planhandlingarna kompletteras med marklov för en del utpekade träd inom fastigheten.

## MILJÖNÄMNDEN

1. Miljönämnden har som princip inget att invända mot att mindre förskolor etableras och drivs i befintliga hus i bostadsområden. En förutsättning är dock att verksamheten anpassas till platsens förutsättningar och att lokalen är eller kan göras lämplig för ändamålet. Den aktuella byggnadens och fastighetens storlek gör att antalet barn som samtidigt kan tas emot vid verksamheten är begränsat.
2. Platsens lämplighet och förskolegårdens kvaliteter ska säkerställas i detaljplanen. Det är därför viktigt att man gör en bedömning av hur många barn som är lämpligt utifrån den friyta man har att tillgå på den egna fastigheten.

### *Kommentar*

Hur verksamheten anpassas till fastighetens och byggnadens förutsättningar är inget som kan regleras i detaljplan. Det faktum att antalet barn som förskolan har möjlighet att ta emot är kraftigt begränsat har beaktats i arbetet.

I detaljplaneprocessen är vår uppgift att bedöma markens lämplighet för den avsedda användningen. I prövningen av användningen S-skola ingår att det ska finnas möjlighet att tillgodose barns och ungas behov av friytor för lek och utevistelse. Vi kan dock inte bestämma antalet barn på förskolan. Det vi kan göra är en uppskattning av möjlig storlek på friytan och dess kvalitet samt hur många barn det i så fall skulle kunna inrymma. Planbeskrivningen uppdateras med ett sådant resonemang. Bedömning av antal barn ska ske vid kommande bygglovs- och tillståndsprövning.

Planbeskrivningen kompletteras med marklov för trädfällning i syfte att säkerställa att kvaliteter som idag finns inom förskolegården bibehålls.

## BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Förskolan Musan som bedrivs inom fastigheten har funnits där under många år. Den erbjuder förskoleplatser som annars hade fått tillskapas av kommunen.

Barn- och ungdomsförvaltningen utövar regelbunden tillsyn för fristående förskolor och kan utifrån dem lämna följande synpunkter:

Förskolan Musan har en mycket väl utvecklad verksamhet kring bild, musik, drama, samt utepedagogik och arbete för hållbar utveckling. Miljö och material såväl ute som inne stödjer mycket väl det arbetet. Barn erbjuds rika natur- och kulturupplevelser. Det finns en god variation av kompetenser som stödjer förskolans profil. Det är ett mycket gott samarbete mellan medarbetare och ledning. Ledningen har en god insikt kring förskolans styrkor och utvecklingsområde.

Utifrån bedömningen att en del av förskolans utevistelse sker i naturmark i närområdet, bedöms den befintliga lekytan ute vara fullgod.

Förskolan är viktig för att kommunen ska kunna erbjuda alla barn förskola inom den tidsram som skollagen anger. Barn- och ungdomsnämnden ställer sig positiva till föreslagen förändring av detaljplanen så att förskolan kan fortsätta sin verksamhet.

### **Kommentar**

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att Barn- och Ungdomsnämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

## **KULTURMILJÖ HALLAND**

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och har följande synpunkter.

Vi anser att huvudbyggnaden har ett kulturhistoriskt värde och bör därför förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. För att veta vilka karaktärsdrag som är bevarandevärda bör en antikvarisk förundersökning tas fram.

Då fastigheten är mycket kuperad och bör så fortsättningsvis vara, anser vi att den nedre delen endast ska få förses med en mindre komplementbyggnad och att högsta nockhöjd på 47 meter över angivet nollplan då är för högt på den delen.

I nuvarande förslag är det möjligt att placera huvudbyggnaden på den obebyggda terrasserade delen av fastigheten så länge den placeras med långsidan mot Danströmsgatan. Detta innebär i sin tur att om huvudbyggnaden placeras närmre Ekehöjdgatan kan huset bli betydligt högre än befintligt då högsta nockhöjd är angiven till högst 47 meter över angivet nollplan. Huvudbyggnadens placering bör begränsas till den övre delen av fastigheten, mot Danströmsgatan, för att bevara bebyggelsemönstret i miljön.

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogram för Halmstads stad- 8.1 Villastaden. Enligt kulturmiljöprogrammet är bland annat stora lummiga trädgårdar och naturstenskanter och trappor i gatumiljö och trädgårdar liksom gjutjärn- och smidesstaket med murade stolpar med äldre grindar upptagna som kulturvärden att beakta.

### **Motivering**

Huset är inte inventerat kulturhistoriskt värdefullt i bebyggelseregistret. Vi bedömer dock att det har ett sådant värde som motsvarar klass C i bebyggelseinventeringen, detta eftersom husets volym



och stora delar av dess karaktär är intakt sedan uppförandetiden. Även trädgården i terrasser med stentrappor och grind med grindstolpar är bevarade och viktiga för miljön. Husets placering längs Danströmsgatan anses vara mycket viktig för områdets karaktär, liksom branten på husets baksida mot Ekehöjdgatan.

### **Kommentar**

Planhandlingarna kompletteras med en tydligare specificering av huvudbyggnadens placering och kulturhistoriska värden samt en beskrivning av byggnadens karaktär och bevarandvärda aspekter.

En antikvarisk förundersökning har genomförts och varsamhetsbestämmelser tillförs planen. Byggnadens kulturhistoriska värden bedöms dock inte i den här planen motivera rivningsförbud.

## **HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ**

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och förordningskrav på förpackningar. Hämtning av förpackningar ska ske fastighetsnära, och ska införas mellan 2024-2027, det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna och att hämtning kan ske.

I övrigt inga ytterligare synpunkter i ovanstående ärende.

### **Kommentar**

Informationen förmedlas till fastighetsägaren.

## **REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN**

- EON
- Halmstad stadsnät AB
- SKANOVA
- Villaägarna Södra Halland
- Räddningstjänsten
- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
- Socialnämnden

# SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Yttrandena i sin helhet, inklusive bilagor, finns att hitta på Samhällsutvecklingsavdelningen. Fastighetsbeteckningar och liknande uppgifter som framgår i yttranden har anonymiserats genom viss omskrivning.

## FASTIGHETSÄGARE 1

Vi har inte någon synpunkt mot att det är en förskola på fastigheten, men parkeringssituationen vid lämning och hämtning på Ekehöjdsgatan bör ses över. Samtidigt som många lämnar och hämtar sina barn är det många som kommer på cykel för att ta sig fram och tillbaka från sina jobb. Många som jobbar på lasarettet tar den vägen fram och tillbaka till jobbet.

### *Kommentar*

Kommunen noterar information och förmedlar den även vidare till verksamhetsutvären.

## FASTIGHETSÄGARE 2

Med anledning av samråd gällande detaljplan för EXPERTEN 8, Halmstad ber vi att få framföra våra synpunkter.

Som en av de närmaste grannarna till förskolan ställer vi oss mycket positiva till deras verksamhet. Vi tycker att det oerhört trevligt med alla fina barn och den härliga personalen. Det ger liv och glädje i området under veckorna.

### *Kommentar*

Vi noterar att ni är positiva till planförslaget och vidarebefodrar även er synpunkt till verksamhetsutövaren.

## FASTIGHETSÄGARE 3

Vi är nära grannar med Experten 8. Vi är mycket positiva till den förskoleverksamhet som bedrivs där. En lagom stor verksamhet med väl genomtänkt pedagogik. Vi har personlig erfarenhet då våra barn (nu vuxna) gick där som små. Enligt bekanta med barn där för tillfället är det fortfarande lika bra.

Vi har aldrig blivit störda av Musans verksamhet. Att ibland höra barn leka, skratta och stoja är absolut inte störande, utan tvärtom en glädje. Vi har heller inga problem med den ringa trafik som finns på Danströmsgatan. Det verkar som många föräldrar nuförtiden kommer gående eller med cykel.

Det har kommit till vår kännedom att en granne anser sig störd av Musans verksamhet. Det är för oss obegripligt, då ungdomar som festar hos aktuell granne är betydligt mer störande på kvällar och nätter än vad små barn som leker på dagtid är. Som tidigare sagt är de små barnen inte alls störande.

### *Kommentar*

Vi noterar att ni är positiva till planförslaget och vidarebefodrar även er synpunkt till verksamhetsutövaren.

## FASTIGHETSÄGARE 4

Jag är motsätter mig att detaljplanen ändras enligt förslaget.

Jag är nära granne så situationen angår mig och påverkar mig mycket. För mig och min familj skulle tillvaron på vår fastighet vara betydligt trevligare om Experten 8 beboddes av en vanlig familj som lever ett normalt familjeliv i en villafastighet i enligt med nuvarande detaljplan. Det står i bjärt kontrast till dagens situation när man hör högljudda barn när vi vistas i vår trädgård. Det pågår aktiviteter på hela tomtplatsen och direkt i gränsen till vår fastighet. Det är stor skillnad på vår utemiljö på helger och några veckor på sommaren när den nu olovliga verksamheten inte pågår. Om föreslagen detaljplan kommer till stånd finns ingen som helst garanti för att verksamhet inte även kan bedrivas både kvällar och helger och hela året i övrigt.

När man gör bedömningen om detaljplanen ska ändras ska man utgå från att det inte finns någon verksamhet i dagsläget. Det ska bedömas som och ställas samma krav som om vore det fråga om en nybyggnation/nyetablering. Eftersom något lagakraftvunnet bygglov inte funnits sedan 2011 borde verksamheten vara vilande till dess bygglov finns. I bygglovsbeslut från 2018 och 2020 står att byggnadskontoret 2011 hänvisade sökanden till planavdelningen för att ändra detaljplanen. Man måste komma fram till att det inte var lämpligt eftersom det inte blev av. Och det är det inte nu heller.

*Vidare om planförslagets tydlighet:*

- Jag läser i Planbeskrivningen att ”Planen syftar till att bredda användningen på fastigheten genom att tillföra användningen ”S-skola” bredvid användning ”B, bostad”” Detta innebär att vilken skola som helst kan bedrivas på fastigheten. I arbetet med planen borde det preciseras att ändringen gäller förskola.
- Enligt planbeskrivningen är den totala fria ytan för förskolan uppmätt till 1 170 kvadratmeter. Detta anser jag delvis missvisande då yta för parkeringsplats och garage samt erforderlig friyta för byggnadens bostad/bostäder ingår i ytan 1170 kvadratmeter. Därutöver bör även angöring vid lämning och hämtning av barn ske på egen fastighet. Det nämns att planområdet ligger nära Galgerberget och parker. Vid etablering av andra förskolor inom kommunen har friyta på andra ställen inte medfört att mindre friyta än normalt godtagits på egen fastighet. Planbeskrivningen saknar uppgift om hur många barn fastighetens fria ytor är lämplig för, det borde ingå i planbeskrivningen. Detta inte minst som vägledning inför kommande bygglov och tillståndsprövning om detaljplanen skulle vinna laga kraft.
- Själva tomtens beskaffenhet med olika terrasser/avsatser gör den svårutnyttjad. I tidigare bygglov är flera trappklättrare inritade för att hantera de kraftiga lutningarna. Lutningarna kan inte räknas som brukbar lekyta utan bör räknas av från den uppmätta totala friytan som kan användas som lekyta. Lutningarna bör hanteras i planen.

*För liten fastighet*

Fastigheten är för liten för den olovliga verksamheten som för närvarande bedrivs där. Detta enligt Halmstad kommuns policydokument för förskolor där det anges att tomtytan ska vara minst 2 000 kvm och enligt Miljönämndens villkorade beslut där det framgår att lekytan utomhus ska vara 40 kvm per barn och 7,5 kvm per barn inomhus, (diarienummer 2020-1728) Bilaga 1.

1997 togs beslut om att ge den tillfälliga verksamheten tillstånd att ha 50 barn inskrivna på förskolan.



Vid den då kraftiga utökningen av förskolans verksamhet gavs mig veterligen inte grannar möjlighet att yttra sig. Beslutet om 50 barn gäller fortfarande.

I miljönämndens ovan nämnda villkorade beslut (2020-1728) Bilaga 1 framgår att inomhusytorna inte medger mer än 19 barn. Men detta spelar tydligen märkligt nog ingen roll för tillståndet att bedriva verksamheten.

Jag bifogar mailkorrespondens med Barn och ungdomsförvaltningen (Buf). Bilaga 2. Jag kontaktade dem för jag tyckte att nu när fastigheten var så noga granskad av Miljönämnden och byggnadsnämnden ett nytt beslut om det maximala antalet barn borde tas. Det borde inte få vara mer än max 19 barn.

Så här skriver Buf angående barnantalet: ”De handlingar du skickat in berör andra förvaltningars handläggning utifrån andra delar av lagstiftningen och jag kan tyvärr inte svara på innehållet i dem.”

Det spelar alltså inte någon roll för kommunens olika förvaltningar om bygglov finns eller inte finns eller om villkorade beslut följs eller inte följs utan det är upp till vad enskilda tjänstemän tycker! Det råder en häpnadsväckande godtycklighet i kommunens beslut när det gäller den aktuella fastigheten. Mot bakgrund av att ändringen av detaljplanen inte utgår från att verksamheten är ett oskrivet blad där förutsättningarna ska bedömas på neutrala grunder, måste hänsyn tas till helheten. Buf menar att det räcker att verksamheten uppfyllde villkoren 1997. Att bygglov m.m. inte funnits sedan 2011 spelar ingen roll för det fanns 1997 ! Alltså för 25 år sedan. Det är konstigt att skollagen inte hänger ihop med Plan och bygg lagen för alla skolor bedrivs i fastigheter. Tar man hänsyn till helheten innebär en ändrad detaljplan att man ger tillstånd för en alldeles för stor verksamhet med upp till 50 barn på en alldeles för liten fastighet. Hade förskolan inte funnits på fastigheten och en ansökan inkommit om att ändra detaljplanen för att kunna öppna en förskola i den hade det aldrig kommit på fråga! Länsstyrelsen har i beslut 403-6064-18 analyserat och påtalat bristerna i fastigheten, och de är omfattande. Andra entreprenörer som söker lov för samma verksamhet med samma mängd barn och inkomster som via skattsedeln betalas av kommuninnevärnarna behöver dubbelt så mycket fastighet för det. Det är klart att den entreprenör som bara behöver leverera hälften så mycket fastighet men får samma betalning som den som måste ha en dubbelt så stor fastighet gynnas ekonomiskt av det.

Det är helt givet att graden av störningar och påverkan på oss som grannar är beroende av antalet barn i verksamheten.

### **Kommentar**

Mindre enheter utgör ett viktigt komplement för de barn och föräldrar som är i behov av det. Mark- och miljödomstolen resonerade i beslut gällande hög ljudnivå från Steningskolan att en skola är ett naturligt inslag i ett tätbebyggt område och en samhällsviktigt funktion samt att det är viktigt att barn har möjlighet att röra på sig utomhus.

Samhällsbyggnadsutskottet fattade beslut om att pröva skoländamål i detaljplan och den lagstadgade processen i PBL följs för att se om fastigheten är lämplig för ändamålet genom att exempelvis studera buller från biltrafik, trafiksituation, luftkvalitet osv. Sammantaget har kommunen kommit fram till att det utifrån dessa förutsättningarna är lämpligt att bedriva skolverksamhet inom fastigheten.

Gällande ytterligare specificering av användningen S, skola, anser kommunen det som positivt att detaljplanen är flexibel och inte begränsar skolverksamheten till just förskola.

Vad ytan på 1170 kvm innefattar förtydligas i planbeskrivningen. Exakt utformning av förskolegården och dess brukbara yta hanteras i senare skede och inte under detaljplaneprocessen.

I detaljplaneprocessen är vår uppgift att bedöma markens lämplighet för den avsedda användningen. I prövningen av användningen S-skola ingår att det ska finnas möjlighet att tillgodose barns och ungas behov av friyta för lek och utevistelse. Vi kan dock inte bestämma antalet barn på förskolan. Det vi kan göra är en uppskattning av möjlig storlek på friytan och hur många barn det i så fall skulle kunna inrymma. Planbeskrivningen uppdateras med ett sådant resonemang. Bedömning ska ske vid kommande bygglovs- och tillståndsprövning utifrån dagens krav och regler då även friytans begränsade storlek ska tas hänsyn till. Trots förskolegårdens ringa storlek har kommunen gjort bedömningen att platsen lämpar sig för en mindre förskoleverksamhet.

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

Under torsdagen den 3 november 2022, mellan 14:00-17:00, fanns möjlighet att ringa och ställa frågor till detaljplanehandläggaren samt få mer information kring planförslaget. Inga frågor inkom.

## KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Att särskilja enskild och allmän kvartermark genom 3D-redovisning i plankartan.*
- *Precisering av användningen S-skola.*
- *Ej detaljplanestyrd åtgärder så som bedömning av antalet förskoleplatser, planbeskrivningen har dock kompletterats med en möjlig uppskattning utifrån uppskattad mängd friyta.*
- *En vidare bedömning av vad som anses som brukbar friyta.*
- *En större friyta har inte tillskapats.*
- *Störning och påverkan på grannar i förhållande till antal förskoleplatser*
- *Rivningsförbud av huvudbyggnad*

## FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén  
planchef

Cecilia Tenje Persson  
planarkitekt