

Detaljplan för
SOFIEBERG, skola med fritidshem och daghem
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-08-29
Reviderad 1993-02-17
Reviderad 1993-03-10

Ändring av detaljplan.

Bestämmelse ändras för fastigheten
MAGISTERN 15. Utnyttjandegrad e_1 300 utgår
och planbestämmelse gällande prickad mark
uppdateras enligt Allmänna råd PBL.

PLANBESKRIVNING

KS 2019/00603
Antagen av kommunstyrelsen 2020-11-03
Laga kraft 2020-12-01

HANDLINGAR

- Plankarta och bestämmelser
- Illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Särskilt utlåtande efter samråd vid revidering

Övriga handlingar tillgängliga på plan- och bygglovskontoret.

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- översiktlig geoteknisk utredning för Kårarp
- preliminär parkeringsberäkning
- dispositionsplan Sofieberg

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen omfattar en nybyggnad av en åldersintegrerad barn- och skolverksamhet från 6 - 9 år. (Inflyttning planeras ske augusti 1994). Samtidigt planläggs den oreglerade närliggande bebyggelsen bestående av kyrka och bostadshus. Kyrkområdet utvidgas för att möjliggöra en framtida barnstuga.

PLANDATA**Läge**

Se omstående karta.

Areal

Planområdets yta är ca 4,0 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger Halmstad 9:88, 9:137 och 9:138.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

"Förslag till dispositionsplan för Sofieberg, Kärleken" godkändes av kommunstyrelsen 1988-04-07.

I översiktsplan 90 är området betecknat som "allmän tätortsbebyggelse."

En fördjupad översiktsplan för Kärleken - Kårarp antogs av kommunfullmäktige i maj 1991.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt. Söderut gränsar HFAB:s område för hyresbostäder (detaljplan antagen av KF 1989-04-27). I sydväst gränsar detaljplan för framtida centrum - affärsområde (antagen av KF 1990-01-25)

Kommunala beslut i övrigt

I kommunstyrelsens arbetsutskott beslutades 1989-03-21 att utredningen: "Sofieberg - Kärleken, förslag till modell för samverkan mellan skola-social-fritid-kultur" 1989-03-09 skulle ligga till grund för fortsatta diskussioner inom facknämnderna och som underlag för budgetarbete samt fysisk detaljplanering.

Efter byggnadsnämndens godkännande av detaljplanen 31 oktober 1990, § 716, överlämnades förslaget till kommunfullmäktige för antagande. Förslaget har återremitterats till byggnadsnämnden för en revidering (kommunstyrelsens arbetsutskott 1993-02-16).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

I sydvästra delen av föreslaget skolområde går en höjdrygg. Mot norr sluttar terrängen 5 meter i höjd inom området.

Trädvegetationens utbredning framgår av kartan "Nuvarande markanvändning".

I östra delen fram till kyrkan finns stora bestånd att ta tillvara. I granplanteringen finns flera lövträd som kan bevaras.

Geoteknik och radon

I "Översiktlig geoteknisk undersökning 1980" bedöms förhållandena bra. Några borrhningar inom planområdet har dock ej skett. Mer detaljerade undersökningar görs av exploitören.

Enligt Markradonutredning för Halmstad, 1989-04-26, ligger planområdet inom normalriskområde. Då rekommenderas att husen byggs med radonskyddande utförande (gångse byggteknik med tätade håltagningar).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse**Bostäder**

Befintliga småhus är i ett plan med inredd vind - ibland källare eller suterräng. Åldern växlar liksom fasadmaterialet. 1½ plans traditionella trähus dominerar.

Skola, fritidshem och deltidsgrupp

Med byggstart oktober 1993 planeras en utbyggnad av en åldersintegrerad barn- och skolverksamhet från 6 - 9 år. Inflyttning beräknas ske augusti 1994. De första åren nyttjas nordvästra flygeln tillfälligt för daghemsverksamhet.

I skissförslag till skolbyggnad rymmer huvudbyggnaden slöjdsalar, kök och gymnastik med omklädningsplan (skyddsrum). Dessa utrymmen kommer också att nyttjas av mellanstadieelever från Kärlekens skola.

Uteytorna omsluts av två flygelbyggnader med de så kallade hemvisterna. Här tillbringar barnen sin mesta tid och även måltider intas här.

Illustrerade byggnader har en bruttoarea på ca 3000 m². Skolområdet rymmer också bollplan och löparbanor.

Tidigare planerat daghem uppförs ej utan det mellersta området kommer att ingå i skolfastigheten som reservyta för framtida utbyggnadsbehov (daghem eller skola). Inom detaljplan Sofieberg centrum - affärsområde finns också utrymme för framtida daghem.

Kyrkan

Kärlekens kyrka uppfördes 1958 och kompletterades nyligen med församlingsbyggnader. Tomtens disponering framgår av kartan "Nuvarande markanvändning".

Planförslaget rymmer en utvidgning mot väster för en kyrklig barnstuga i anslutning till befintlig lekplats.

Tillgänglighet

De offentliga byggnaderna blir rullstolstillgängliga. Skolans suterrängvåning nås med hiss eller lift.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas.

Friytor

Skolans bollplan avses vara tillgänglig för allmänheten under icke reserverade tider.

Gator och trafik

Gatunät

Från den planerade uppsamlingsgatan i väster angörs skolan. Någon genomfart mot öster till gamla Kärleken blir det ej i förslaget. Trafikmängden på uppsamlingsgatan uppskattas till ca 2000 fordon/årsmedeldygn. (Om Kärleken byggs ut enligt den fördjupade översiktsplanen där den planerade Kårarpsleden leder förbi genomfartstrafiken).

Angöring och parkering

Norra delen av skolområdet får infart till parkering och inlastning. Skolgården bör vara tillgänglig för servicefordon, lämpligen söderifrån.

Den mesta av parkeringen förläggs utanför skolområdet utefter Sofiebergsvägen. Vid Sofiebergsvägens fortsatta utbyggnad tas parkering och vändplats bort och parkeringen förläggs inom en utökad skoltomt.

För kyrkans barnstuga nyttjas befintlig parkering inom fastigheten med infart från Göteborgsvägen.

Gång- och cykelvägnät

Gång- och cykelvägnätets uppbyggnad framgår bäst av illustrationen. En grusad gångväg norrut mot Kärlekens skola (nybygget vid Stenstorpsvägen) är redan anlagd. Viss omläggning sker kring skolan. Utrymme har avsatts i planen för framtida gångtunnel.

Kollektivtrafik

I framtiden planeras de flesta bussturer passera uppsamlingsgatan väster om skolan, vidare norrut. (Vissa turer skall göra en sväng via Norra Utmarken och Gamla Kärleken).

I väntan på uppsamlingsgatans utbyggnad ligger länstrafikens busshållplats vid Göteborgsvägen närmast (ca 300 m från skolan). Till lokalbussens hållplats vid "Stenen" är gångavståndet ca 400 m.

Att ge bussen en provisorisk genomfart i väntan på uppsamlingsgatans utbyggnad har diskuterats. Efter samråd med länstrafiken föreslås ingen sådan lösning.

Störningar

Fönster- och fasadkonstruktion i skolbyggnaden skall vara utförd så att inomhusnivån för trafikbuller i undervisningslokaler och arbetsrum inte överstiger 30 dBA (ekvivalentnivå) för en trafikmängd av 2000 fordon/årsmedeldygn på den planerade Sofiebergsvägen väster om skolan. Ekvivalentnivån vid barnens huvudsakliga vistelseytor utomhus får ej överstiga 55 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Alla befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunal Va-anläggning.

För anslutning av den planerade skolan erfordras en tillfällig pumpstation för spillvatten. Denna placeras norr om planområdet eller söder om parkeringen inom skolområdet. Vid senare utbyggnad av Va-ledningarna för områdena norr om det aktuella planområdet kan den tillfälliga pumpstationen utgå.

Omhändertagande av dagvatten från planområdet förutsättes ske i huvudsak genom LOD inom respektive tomt, alternativt i en samlad anläggning norr om planområdet.

Värme

Skola och daghem planeras uppvärmas med fjärrvärme.

El

Elförsörjning sker från befintlig station söder om Norsbergsvägen.

Tele

Rikstelekabel, som planeras tas ur bruk inom några år, går genom skolområdet. Efter samråd med televerket föreslås en kulvertering av kabeln under skolbygg-naden. Samtidigt planläggs ett U-område i reserv.

Avfall

Avfall skall kunna hämtas vid skolans inlastning.

Administrativa frågor

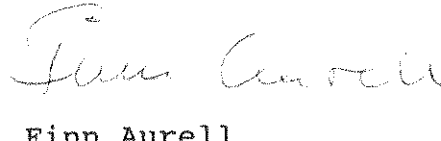
Vissa lättnader i lovplikt för uterum föreslås.

Genomförandetiden föreslås bli 5 år.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Finn Aurell
planarkitekt

REVIDERING 1993-02-17

Efter en återremiss från kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås följande revideringar:

- Norra delen av planförslaget utgår.
- Skoltomten ges en sydligare infart från lokalgatan där också vändplats ordnas (tidigare park).
- En cirka 50 meter lång tvärparkering bildas utefter lokalgatans västra kant (tidigare park). Vid utbyggnaden bör viss vegetation bevaras.
- Vid framtida detaljplanering av Sofiebergsvägens förlängning avses parkering, vändplats och infart återställas till park.

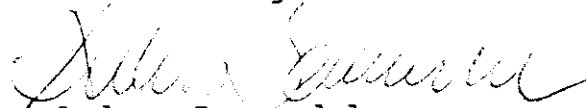
Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration ändras i konsekvens med ovanstående revideringar.

Ytterligare nya förutsättningar som påverkar plangenomförandet:

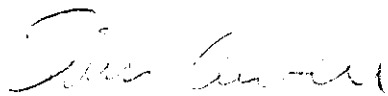
- Daghemmet byggs ej ut som tidigare planerat. Området föreslås nyttjas av skolan.
- Efter godkännande av detaljplanen 1990-08-29 har "Översiktsplan för Kärleken och Kårarp" färdigställt och antagits av kommunfullmäktige 1991-05-23, § 74. Där redovisas planerat trafiknät kring området med en uppskattad fordonsmängd av cirka 2000 fordon/dygn på Sofiebergsvägen utanför skolan. (Tidigare angavs 4000 fordon/dygn). Detta ger något lägre krav på bulleravskärmning.
- Skolbyggnaderna har förskjutits 2 meter söderut. (Inom den byggbara ytan).
- Provisorisk pumpstation anläggs norr om skolan eller inom skoltomten.
- Gångtunnel byggs ut i senare skede.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning aktualiseras i enlighet med ovanstående nya förutsättningar.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



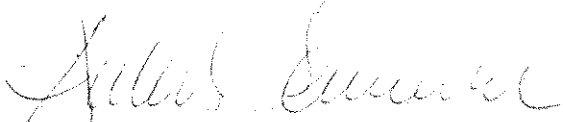
Finn Aurell
planarkitekt

REVIDERING 1993-03-10

U-området inom skoltomtens sydöstra hörn utvidgas.
Trädplantering nära U-område utgår på illustrations-
kartan.

Viss redigering av plan- och genomförandebeskrivning
bl. a. utbyggs ej gångtunnel inom planens genom-
förandetid.

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Finn Aurell
planarkitekt

Vunnit laga kraft 1993-05-18



Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 2014-1943

§ 42

I Växten



Detaljplan för
SOFIEBERG, skola med fritidshem och daghem
 Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Till: **KOMMUNFULLMÄKTIGES I**
Halmstad beslut *2014-1993*

S. *40*

I förtolknings

Plan- och bygglovskontoret 1990-08-29
 Reviderad 1993-02-17
 Reviderad 1993-03-10

Janet Larsson
 Vunnit laga kraft 1993-05-1
Janet Larsson
 Janet Larsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd	juni, juli 1990
Utställning	september 1990
Godkännande i byggnadsnämnden	oktober 1990
Godkännande i byggnadsnämnden efter revidering	mars 1993
Antagande i kommunfullmäktige	april 1993
Skolutbyggnad: Fastighetsbildning och nybyggnadskarta (ansökan i mars) tidigast	maj 1993
Utbyggnad av gator och VA (Gångtunnel utbyggs i samband med framtida vägutbyggnader. Ej inom genomförendetiden 5 år)	sommar 1993
Utbyggnad av park och gc-vägar	sommar 1994
För en skolstart i augusti 1994 planeras byggskedet börja	oktober 1993

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 5 år.

ANSVARSFÖRDELNING

Handläggare i detaljplaneskedet anges inom parantes.

Anläggning

Kommunala byggnader
(skola, daghem)

Kyrkans barnstuga

Lokalgator och
gång- och cykeltunnel

Genomförande- och drifts- ansvarig

Fastighetskontoret
(Ebbe Jansson, Pål Albing)

Halmstads kyrkoförvaltning

Gatukontoret
(Leif Eriksson)

Park med gång-
cykelvägar (även
"x-områden")

Parkkontoret
(Torsten Rosenqvist)

Allmänt VA-nät

Gatukontoret
(Carl-Åke Agne)

El och fjärrvärme

Halmstads Energiverk

Tele

Televerket

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Av hela området för skola och barnstuga bildas en fastighet enligt plan.

För befintliga villatomter anpassas planen efter fastighetsgränserna. De villatomter som på plankartan har fastighetsbeteckningen Halmstad 9:124 och 9:123 har redan ombildats enligt förslaget. Halmstad 9:128 utökas mot gata på mark som idag ägs av kyrkan. För en utbyggnad av kyrkans barnstuga förvärvar kyrkan mark av kommunen.

Handläggare: Stadsingenjörskontoret
(Thomas Högberg, Göran Grimsmo)
Mark- och bostadskontoret
(Tommy Andersson, Rune Blomberg)

PLANEKONOMI

Områdets allmänna gator, grönområden och tekniska anläggningar kommer att byggas ut genom kommunens försorg och handläggs av mark- och bostadskontoret. En preliminär kostnadsbedömning, som bygger på uppgifter från respektive förvaltning, har gjorts i samarbete med mark- och bostadskontoret.

Plankostnader:

Mark inkl. fastighetsbildning m m	300 kkr
Parkanläggning inkl. gc-vägar inom park	275 kkr
Lokalgata med p-plats	300 kkr
	<u>Summa: 875 kkr</u>

Kostnader VA: utbyggnad inkl. pumpstation 430 kkr

Intäkter VA: 60 kkr

TEKNISKA FRÅGOR

Se planbeskrivning.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal
avdelningschef

Finn Aurell
Finn Aurell
planarkitekt