

Detaljplan för
VATTNET - servicelägenheter Vallås
Snöstorp, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i oktober 1992

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom kvarteret Vattnet avses cirka 30 servicelägenheter och en gruppbostad med 4-5 lägenheter uppföras med inflyttning 1993-94.

För att minska påverkan från trafiken föreslås huskropparna gavelställas mot Kornhillsvägen.

Hus kan tänkas uppförda med varierande höjd; som högst dock tre våningar.

PLANDATA

Läge och areal

Stadsdelen Vallås ligger cirka 4 km öster om centrum och omedelbart norr om Växjövägen - riksväg 25.

Planförslaget omfattar den obebyggda delen av kv Vattnet närmast Kornhillsvägen.

Bostadstomtens areal är cirka 10.500 m².

Markägare

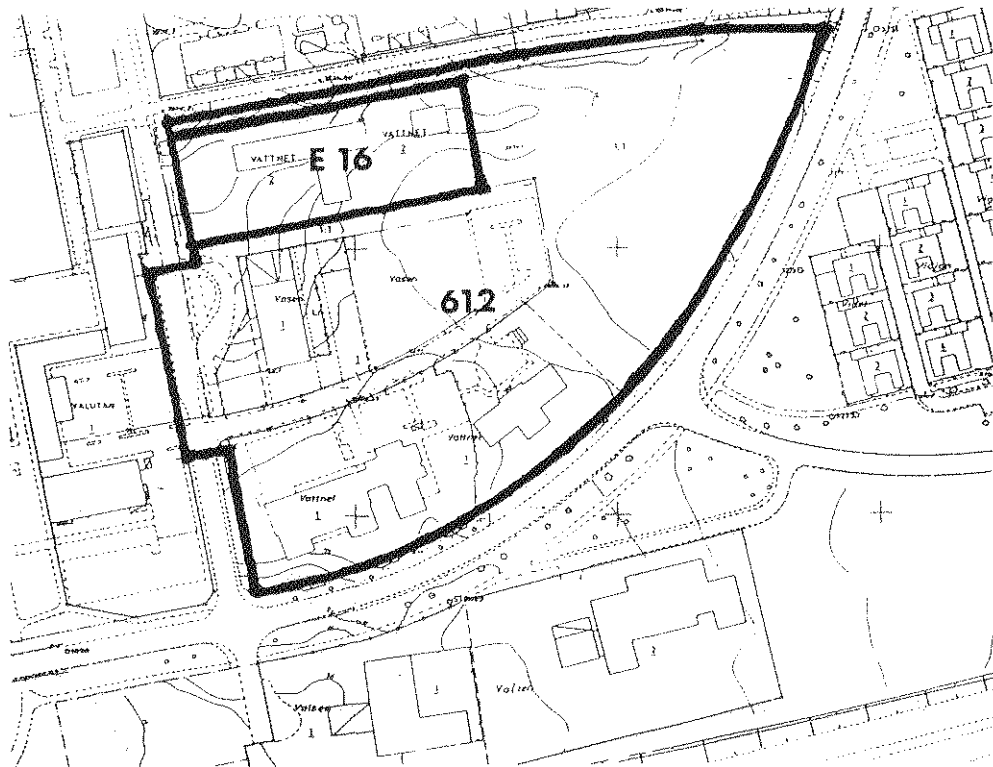
Kommunen äger marken. Halmstads Fastighets AB har träffat avtal om rätten att förvärva och exploatera bostadstomten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljiplaner

För området gäller stadsplan OMRÅDE ÖSTER OM VALLÅS CENTRUM (arkivnummer 612), fastställd 10 november 1977. Genomförandetiden har gått ut.

Förslaget gränsar i väster till detaljplan VALLÅS 1:1, del av (E 16), antagen 14 december 1988.



Kommunala beslut

Utbyggnad av bostäder avses kunna ske med start 4:e kvartalet 1992 enligt de av **kommunfullmäktige** den 26 mars 1992, § 50 antagna gemensamma planeringsföresättningar **GPF 1992 - 1997**.

Kommunstyrelsens arbetsutskott anhöll 28 april 1992 hos byggnadsnämnden om ny detaljplan för området.

Byggnadsnämnden beslutade 13 maj 1992, § 218 att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta detaljplaneförslag.

Byggnadsnämnden beslutade 1992-06-24, § 308, att godkänna samrådsförslaget.

Byggnadsnämnden beslutade 1992-09-02, § 414, att ställa ut utställningsförslaget till granskning.

Övrigt

Halmstads Fastighets AB har gett K-konsult i Halmstad i uppdrag att projektera servicehus m m.

K-konsult har inkommit med alternativa illustrationsplaner i skala 1:1000.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Inom området finns busk- och trädvegetation. I den nordöstra delen mot gång- och cykelvägen och Kornhillsvägen förutsätts vegetationen bli bevarad.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen daterad Lund 1992-08-05 råder för huvuddelen av området god bärighet för bebyggelse i tre till fyra våningar ovan mark. Undantag utgör lågpartiet i den norra delen av planområdet som bedöms behöva grävas ut och återfyllas med packad friktionsjord.

Marken består av ett 0,2-0,5 meter tjockt lager matjord därunder ett mer än fem meter tjockt fast sandlager som sannolikt underlagras av lera. I lågpartiet i norr underlagras mulljorden av torv som följs av lös sand med inslag av växtdelar till ca 3,5 meters djup samt därunder medelfast lera och silt.

Man rekommenderar i utredningen att grundvattennivån inte sänks under nivån +21,5 meter.

Geoteknisk undersökning bör ske före projektering och utbyggnad.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom planområdet.

Mot bakgrund av att det i omgivningarna har påträffats förhistoriska boplatslämningar har länsantikvarien föranstaltat om att en arkeologisk utredning genomförs innan planen antas.

Bebyggelse

I likhet med gällande stadsplan förutsätts området användas för servicebostäder och liknande.

Gällande plan medger att hus får uppföras i två våningar. Vind får inredas.

När projektering av servicebostäder nu påbörjats avses alternativa lösningar få prövas. I det fortsatta utredningsarbetet har det ansetts angeläget att få pröva olika hustyper som ur funktionell och ekonomisk synpunkt kan optimeras.

Ur stadsbildssynpunkt förordas fyra lägre punkthus i tre våningar som är gavelställda mot Kornhillsvägen.

Husen ska innehålla cirka 30 servicelägenheter med ett eller två rum och kök. Vidare förutsätts en gruppbofastad för 4-5 personer inredas. Härutöver kan en hemtjänstlokal och gemensam lokal, kafeteria bli aktuellt att bygga.

Byggzonen mot vårdcentralen utökas något jämfört med gällande plan.

Service

Bostadsområdets läge intill Vallås centrum gör att det får en hög servicenivå såväl kommersiellt som socialt.

Skyddsrum

Området ligger inom Halmstads skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked har meddelats. Inom planområdet skall 60 platser byggas.

Trafik och parkering

Tillfart ska ske från Älesvägen i väster. Områdets bilplatsbehov kan tillgodoses på tomtmark. Förutsättningar finns att samordna parkeringen med intilliggande verksamheter som daghem, vårdcentral, butik m m.

Kollektivtrafik

Hållplats för lokalbussar ligger cirka 150 m väster om området.

Störningar

Kornhillsvägen trafikerades 1990 av 4200 fordon per dygn. Vid projekteringen av bostäderna och dess uteplatser skall hänsyn tas till den förväntade ljudnivån. Vidare skall sovrum förläggas så att fönster inte enbart orienteras mot Kornhillsvägen.

Teknisk försörjning

Anslutning kan ske till de allmänna näten för vatten- och avlopp, el och tele.

I Älesvägen finns vatten- spill- och dagvattenledning- ningar till vilka anslutning kan ske. Möjligheten att omhänderta dagvattnet på den egna tomten bör undersökas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Byggstart planeras till sista kvartalet 1992. Husen avses vara klara för inflyttning 1993-94.

Planens genomförandetid anges till tio år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av plan- och bygglovs- kontoret. Undertecknade jämte kartassistent Ulla Bielenstein svarar för den formella handläggningen.

Modell och underlagsskisser har utarbetats av K-kon- sult i Halmstad.

Halmstad 1992-11-04

Roland Efraimson

Roland Efraimson
avdelningschef

Stefan Nylén

Stefan Nylén
arkitekt

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-01-26

Janet Larsson
Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 13/12 1992
§ 210
I tjänsten

Janet Larsson

Plan- och bygglovskontoret i oktober 1992

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	juli-augusti 1992
Utställning	september/oktober 1992
Godkännande i byggnadsnämnden	november 1992
Antagande i kommunfullmäktige	december 1992
Laga kraft tidigast	januari 1993

Utbyggnad

Enligt den av kommunfullmäktige 1992-03-26, § 50, antagna Gemensamma planeringsförutsättningar skall 30 servicelägenheter börja byggas under 1992.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

För utbyggnaden av bostäderna svarar Halmstads Fastighets AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun. Överenskommelse finns om att marken skall överlåtas till Halmstads Fastighets AB.

Planområdet skall bilda en fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alla kommunala grundinvesteringar i form av gator, vatten- och avloppsledningar och el är gjorda.

Byggbkostnaden för lägenheterna är inte känd.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på byggherren att utföra grundundersökning i samband med detaljprojekteringen.

Halmstad 1992-11-04

Roland Efraimson
Roland Efraimson
avdelningschef

Stefan Nylén
Stefan Nylén
planarkitekt

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-01-26

Janet Larsson
Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 197/92-1974
S. 116
I tjänsten

Janet Larsson

Detaljplan för
VATTNET - servicelägenheter Vallås
Snöstorp, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i augusti 1992

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1992-06-24, § 308, att samråd skulle ske med berörda fastighetsägare, hyresgäster m. fl. samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder, styrelser m. fl. Markägarsamråd hölls 1992-07-08 i plan- och bygglovskontorets sammanträdesrum 268. Förslaget har även hållits tillgängligt för samråd från den 30 juni 1992 t.o.m. den 29 juli 1992 på plan- och bygglovskontoret.

Planhandlingarna översändes 1992-06-30 till länsstyrelsen, andra myndigheter och förvaltningar m.fl. Av begärda 22 yttranden har alla utom fritidsnämnden svarat. Dessutom har tre skrivelser från berörda fastighetsägare och hyresgäster inkommit.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen säger i sitt yttrande:

"Av de föreslagna alternativa husgrupperingarna ställer Länsstyrelsen sig bakom det förslag som avser att placera byggnaderna med gavlar mot matargatan. Dessa husplaceringar ger bättre bullerskyddade lägenheter. Arkeologisk utredning skall genomföras för området".

Kommentar:

Undertecknade är också av den uppfattningen att det förslag med gavelställda huskroppar mot Kornhillsvägen är mest gynnsamt ur bullersynpunkt.

Ansökan om arkeologisk utredning är inlämnad till länsstyrelsen. Utredningsuppdraget har lämnats till Stiftelsen Hallands länsmuséer.

Vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten och kommunstyrelsen har samtliga meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

SAMRÅD MED MARKÄGARE

Markägarsamråd hölls 1992-07-08 i byggnadsnämndens sessionssal.

Brev med inbjudan till samråd hade sänts ut till fastighetsägare enligt markägarförteckning dessutom hade inbjudan satts upp i trappuppgångar i de omkringliggande flerbostadshusen. Deltagarna vid mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse. Härutöver har tre skrivelser inkommit från berörda fastighetsägare och hyresgäster.

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot att området bebyggs med lägenheter. Av de alternativa illustrationsskisser som redovisats förordar man alternativ ett, innebärande tre relativt utbredda huskroppar i högst två våningar.

Man säger vidare att en undersökning bör göras beträffande trafiksituationen och eventuellt störande buller.

Slutligen säger man att man är intresserad av att en gemensamhetsanläggning inrättas (enligt telefonkontakt avser man gemensamhetslokaler).

Kommentar:

Alternativ ett finns med som ett av de alternativ som skall bedömas ur ekonomisk och praktisk synvinkel.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat trafikbullret från Kornhillsvägen i de båda alternativen och kommit fram till att gällande riktvärden överskrids. Man säger vidare att om uteplatser/balkonger anordnas utmed fasaderna mot Kornhillsvägen krävs skärmning. Vidare bör inte sovrum orienteras med fönster enbart mot gatan. För att minska påverkan från trafiken föreslås huskropparna gavelställas mot Kornhillsvägen.

Någon gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen är inte aktuellt då alla ingående fastigheter ägs av HFAB. Gemensamhetslokaler regleras inte speciellt i detaljplanen men kan anordnas inom planområdet.

Halmstads Fastighets AB framför i skrivelse:

1. Att det generella källarförbud som införts i planen bör avvakta den geotekniska utredningens resultat. Man framhåller att skyddsrum och förråd är lämpliga att förlägga i ett källarplan.
2. Man säger vidare att det saknas uppgift om byggnadshöjd och högsta takvinkel.

3. Slutligen säger man att man vill ha möjlighet att inreda förråd och teknikutrymmen på vinden om det visar sig olämpligt att bygga källare.

Kommentar:

1. Föreslaget källarförbud utgår. Visar det sig att spill- och dagvattenledningar inte går att ansluta med självfall får exploatören anlägga och bekosta erforderliga pumpstationer för anläggningen.
2. Plankartan kommer att kompletteras med byggnadshöjd och takvinkel. Husen bör ej vara högre än tre våningar för att anpassas till den omkringliggande bebyggelsen. Likaså bör inte taklutningen medge en inredning av vinden.
3. Dessa utrymmen får förläggas till andra delar av huskropparna.

Laila Karlsson (Vasängsvägen 1 B) ifrågasätter om det, med hänsyn till grundförhållandena, är lämpligt att bygga i tre våningar och vädjar om att husen inte blir högre än omgivande bebyggelse.

Kommentar:

Enligt den geotekniska undersökningen är det endast marken längst i nordväst som består av ett lösare torvlager. Denna del måste grävas ur och återfyllas med lämpligt material, därefter bedöms marken kunna bära ett tvåvåningshus. På övriga delar av planområdet bedöms, enligt utredningen, marken kunna bära den bebyggelse som föreslås.

Egon Schramm (Videt 3), Stig Jönsson (Videt 2) och Lars-Erik Alm (Videt 1) motsätter sig, i gemensam skrivelse, att bebyggelsen inom planområdet ges en högre höjd än vad gällande plan medger. Man säger vidare; "Husen (de klagandes hus, undertecknades anmärkning) byggdes enligt en mycket förtätad plan som medger minimalt solljus. Marken som nu föreslås skall bebyggas med servicelägenheter har med sin hitintills sparsamma bebyggelse 'luftat' o givit vårt täta boende ljus".

Kommentar:

De klagandes hus ligger mellan 50 och 75 meter från den zon som får bebyggas. Husen ligger öst till sydöst om planområdet. En översiktlig solstudie ger vid hand att de nordligaste fastigheterna möjligen kan påverkas något av skuggbildning i samband med solens nedgång vid sommarsolståndet. Som man mycket riktigt påpekar i sin skrivelse påverkas de klagandes fastigheter av skuggbildning främst av husen på sina egna fastigheter och dess vegetation. Framförda synpunkter lämnas utan beaktande.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Barn- och ungdomsnämnden, energiverken, Sperlingsholms Kraft AB, hemvårdsnämnden, kulturnämnden, renhållningsbolaget, räddningsnämnden, socialnämnden, gatukontoret, parkkontoret, utbildningsnämnden, polismyndigheten och televerket har samtliga meddelat att man inget har att erinra mot planförslaget utifrån vad man har att bevaka.

Stiftelsen Hallands läns museer säger i sitt yttrande att man vill utföra en arkeologisk utredning innan planen fastställs. Man är speciellt intresserad av en våtmark inom planområdet.

Kommentar:

Skrivelsen har överlämnats till mark- och bostadskontoret som kommer att beställa en arkeologisk utredning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beslutat:

1. Att bullerskydd skall anordnas om balkonger/uteplatser ordnas mot Kornhillsvägen.
2. Att sovrum inte orienteras med fönster enbart mot Kornhillsvägen.
3. Att husen byggs med radonskyddande utförande om inte undersökning visar att marken utgör s.k. lågriskområde.
4. Att dagvattnet omhändertas inom den egna tomten om detta är möjligt.

Kommentar:

1-3. Frågorna får bevakas i bygglovsskedet.

4. Möjligheten att omhänderta dagvattnet på den egna tomten bör undersökas.

Kopia på skrivelsen kommer att överlämnas till HFAB för kännedom.

Handikapprådet säger i sin skrivelse att man anser att servicelägenheterna bör vara om minst 2 rum och kök, även trerumslägenheter bör övervägas.

Eftersom avsikten är att bygga servicelägenheter bör även tvåvåningshusen förses med hiss anser rådet.

Slutligen säger man att området bör utformas på ett sätt så att färdtjänst och taxi kan angöra entréerna.

Kommentar:

Frågeställningarna regleras inte i planen. Kopia på skrivelsen kommer att överlämnas till HFAB för kännedom.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslaget föreslås ändras med beaktande av följande synpunkter:

Plankartan:

- Bestämmelsen om förbud mot källare utgår.
- Bestämmelse om högsta byggnadshöjd införs.
- Bestämmelse om taklutning införs.

Planbeskrivningen:

- kompletteras med avseende på vad som framkommit om arkeologi och geologi samt med hur husen lämpligen bör placeras för att påverkan från trafikbuller skall minimeras.

En del av de frågeställningar som tagits upp av remissinstanserna regleras normalt ej i detaljplaner. Plan- och bygglovskontoret kommer dock att medverka till att synpunkterna förs vidare till respektive huvudman för att om möjligt kunna beaktas vid utbyggnaden av området.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

NAMNLISTA

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej kunnat beaktas:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| - Halmstads Fastighets AB | |
| - Laila Karlsson | Vasängsvägen 1 B |
| - Egon Schramm | Videt 3 |
| - Stig Jönsson | Videt 2 |
| - Lars-Erik Alm | Videt 1 |
| - Handikapprådet | |

Halmstad 1992-09-02



Roland Efraimson
avdelningschef



Stefan Nylén
planarkitekt

Detaljplan för
VATTNET - servicelägenheter Vallås
Snöstorp, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i oktober 1992

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1992-09-02, § 414, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal kommunala nämnder, styrelser m fl.

Förslaget har varit utställt under tiden 1992-09-15 t. o. m. 1992-10-15.

En skrivelse har inkommit. Av begärda åtta yttranden har samtliga utom hyresgästföreningen svarat. Dessutom har vissa som fått förslaget för kännedom meddelat att man inte har något att erinra mot det utställda förslaget.

INKOMNA SKRIVELSER

Halmstads Fastighets AB vill att planförslaget ändras så att en största taklutning av 22° tillåts. Vidare säger man: "I övrigt har vi nu ingen erinran mot förslaget.

Kommentar:

Efter samråd med HFAB:s planeringschef 1992-10-26 avstår bolaget från sin begäran om att ändra den föreslagna taklutningen från 15° till 22°.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen har muntligen meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten, kommunstyrelsen och vägverket har samtliga meddelat att man inte har något att erinra mot förslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Energiverken, Sperlingsholms Kraft AB, fritidsnämnden, hemvårdsnämnden, landsantikvarien, renhållningsbolaget, räddningsnämnden, handikapprådet, tekniska nämnden, polismyndigheten och vägverket har samtliga meddelat att man inget har att erinra mot planförslaget utifrån vad man har att bevaka.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar meddela att man inte har några ytterligare synpunkter utöver de som framförts i samrådsyttrandet.

Kommentar:

Samrådsredogörelsen bifogas utlåtandet.

STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringarna som föranleds av inkomna skrivelser och yttranden är av redaktionell karaktär och föranleder ingen ny utställning. Planhandlingarna föreslås kompletteras enligt följande:

Genomförandebeskrivningen:

- Tidplanen för planprocessen justeras efter vad som nu är känt.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Förteckningen upptar de vars synpunkter helt eller delvis ej kunnat tillgodoses.

Från samrådstiden kvarstår synpunkter från:

- | | |
|------------------|------------------|
| - Laila Karlsson | Vasängsvägen 1 B |
| - Egon Schramm | Armbandsvägen 1 |
| - Stig Jönsson | Armbandsvägen 3 |
| - Lars-Erik Alm | Armbandsvägen 5 |

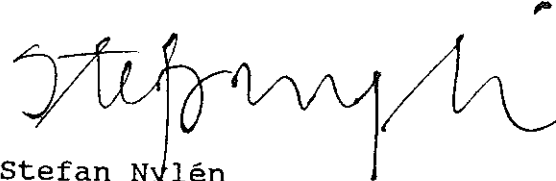
Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna föreliggande förslag till detaljplan med de ändringar som föreslagits samt

att av kommunfullmäktige begära att förslaget antages.

Halmstad 1992-11-04


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
arkitekt