

Plan 966 MLU

Detaljplan för

Halmstad 4:31 m fl, Strandtorp - Område för rekreation

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 december 1999

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- | | |
|-----------------------------|--|
| Allmänt | Östra Stranden utgör ett viktigt stadsnära rekreationsområde för halmstadsbor och turister. Idag ligger Strandtorp som en outnyttjad markreserv inom Östra Stranden. Området behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden (1995) och där fastslås det att Strandtorp, som i olika utsträckning är bullerstört från järnväg och motorväg är lämpligt för mindre bullerkänsliga verksamheter som har samband med rekreation och turism. Halmstads kommun är ägare till all mark som ingår i planområdet. Arealen är ca 26 ha. |
| Rekreati-
ons-
område | En större del av planområdet föreslås utgöra rekreationsområde med en korthålsbana för golf. Korthålen kan planeras i en slinga som anpassas efter Strandtorps vegetation så att så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen kan nyttjas för att åstadkomma ett trevligt område med god säkerhet. Inom rekreationsområdet föreslås även ett område närmast Sommarvägen reserveras för andra fritidsaktiviteter såsom minigolf, ramper och hårda ytor för skateboards och in-lines, tennis- och badmintonbanor, bollplan, minibilbana o s v. |
| Områdes-
centrum | Ett områdescentrum föreslås lokaliseras centralt i planområdet, med infart från Gatehusvägen. Inom en begränsad yta får byggnader uppföras för kafé, försäljning, service i samband med rekreationsändamålet. |
| Bebyggelse | <p>Inom planområdet finns två befintliga fritidshusgrupper, <i>Strandtorp Norra</i> vid Rytta-
revägen/järnvägen och <i>Strandtorp Södra</i> vid järnvägen/E6. Den södra fritidshusgruppen
med 10 stugor föreslås flyttas till Väret. Den norra fritidshusgruppen med 19 stugor fö-
reslås vara kvar inom Strandtorp. Möjlighet ges i planen att förtäta det norra stugområ-
det så att "luckorna" blir bebyggda. En förutsättning för denna förtätning är att en bul-
lervall anläggs mot järnvägen för att minska bullernivåerna i området.</p> <p>Vid Rytta-
revägen, i anslutning till Strandtorp Norra, ligger en hallandslänga. Denna ges
i planen en flexibel användning som medger bostadsbebyggelse, men också kafé, för-
säljning och service i samband med rekreationsändamålet. På så vis kan gården använ-
das för bostad men om det finns intresse av det så kan gården användas som områdes-
centrum.</p> |
| Trafik | Infarten till Strandtorp Norra föreslås vara gemensam med infarten till hallandslängan. Befintlig tillfart närmare järnvägen föreslås stängas då tillfarten inte är trafiksäker. En mindre parkering för fritidshusens behov föreslås nordväst om stugorna. Besöksparke- ring föreslås vid Gatehusvägen (120 st) resp söder om hallandslängan (26 st). |

Bullervall En planterad vall föreslås anläggas mellan fritidshusområdet och järnvägen som bullerskydd och visuellt skydd mot järnvägen. Bullervallen utgör även ett skydd vid olyckor. Bullervallen kan byggas ut etappvis. Först vid stugområdet i samband med förtätningen, därefter kan vallen förlängas så att den skyddar hela rekreationsområdet.

PLANENS HANDLÄGGNING

Allmänt Ärendet har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. För remissinstanser, sakägare m fl har tillfälle att ta del av planförslaget funnits i programskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet. Inkomna synpunkter från dessa skeden samt förslag till förändringar till följd av synpunkterna har sammanställts i programsamrådsredogörelsen, samrådsredogörelsen och utlåtandet, daterade 1999-04-21, 1999-08-11 och 1999-11-10.

Synpunkter Inkomna synpunkter visar att det inte föreligger någon erinran mot själva rekreationsändamålet eller stugområdet. Synpunkter på detaljutformningen som inkommit under handläggningen har till största delen kunnat lösas. Inledningsvis, i programskedet, diskuterades huruvida det två stugområdena, Strandtorp Norra resp Strandtorp Södra, skulle ligga kvar inom Strandtorp eller om de skulle flyttas för att göra plats fler rekreationsverksamheter. Efter synpunkter från remissinstanser och diskussioner med stugägarna framkom önskemål att Strandtorp Norra skulle ligga kvar medan Strandtorp Södra skulle flyttas till Väret.

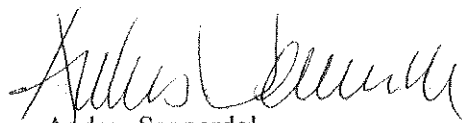
I samrådsskedet uppkom frågan om hallandslängan endast skulle nyttjas i samband med rekreationsändamålet eller om hallandslängan kunde tillåtas för bostadsändamål. Lösningen blev en flexibel användningsbestämmelse som tillåter både områdescentrum, kafé och bostad.

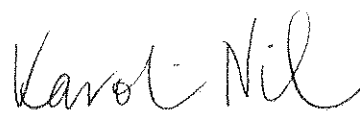
I utställningsskedet inkom Banverket med synpunkter på bullervall och bullernivåer inom fritidshusområdet. I princip hade Banverket inget att erinra mot bullervallen men poängterade att den på inget sätt fick påverka järnvägen. Man ville att detaljplanen skulle redovisa vilka åtgärder utöver föreslagen bullervall som erfordrades för att uppnå god miljö inom fritidshusområdet. Efter diskussion med Banverket kompletterades detaljplanen med planbestämmelse om att fasader mot järnvägen ska dämpa buller så att god miljö uppnås både inomhus och utomhus. Dessutom lades en planbestämmelse till om att utformningen av bullervallen skulle ske i samarbete med Banverket.

Utredningar I samband med att en fördjupad översiktsplan togs fram för Östra Stranden, 1995, gjordes bullermätningar inom Strandtorp och vid Hagöns Camping för att mäta bullernivåer avseende motorvägen. Dessa värden har använts som underlagsmaterial för detaljplanen. I samband med denna detaljplan har även buller från järnvägen beräknats för Strandtorps Norra stugområde.

Inom stora delar av planområdet är grundvattennivåerna mycket höga och det finns flera sankarpartier. En dräneringsutredning har därför gjorts av tekniska kontoret för att utreda hur dräneringsfrågorna ska kunna genomföras och lösas innan exploateringen.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

ANTAGANDEHANDLING

Plan 966 MLU

Detaljplan för

Halmstad 4:31 m fl, Strandtorp - Område för rekreation

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 december 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Program (tillgängligt på byggnadskontoret)
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östra Stranden utgör ett viktigt stadsnära rekreationsområde för halmstadsbor och turister. Idag ligger Strandtorp som en outnyttjad markreserv inom Östra Stranden. Området behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden (1995) och där fastslås det att Strandtorp, som i olika utsträckning är bullerstört från järnväg och motorväg är lämpligt för mindre bullerkänsliga verksamheter som har samband med rekreation och turism.

I samband med antagandet av översiktsplanen för Östra Stranden, december 1995, begärdes en översyn av ingående detaljplaner. Inom stora delar av Östra Stranden gäller en äldre stadsplan från 1953.

För Strandtorp har ett förslag med inriktning mot rekreation skisserats, bl a redovisas en korthålsbana för golf samt ett område utmed Sommarvägen för mindre ytkrävande fritidsaktiviteter. Inom området finns två befintliga fritidshusgrupper. Den södra föreslås flyttas till Väret medan den norra föreslås vara kvar inom Strandtorp.

PLANDATA

Planområde

Planområdet omfattar Strandtorp (Halmstad 4:31, 4:18-4:21, 4:8 m fl) inom Östra Stranden, samt delar av Sommarvägen mot fritidshusområdena Hästskon och Gatehus

i sydväst och Ryttarevägen i nordväst. I nordost utgör järnvägen begränsning och i öster motorvägen. Halmstads kommun är ägare till all mark som ingår i planområdet. Arealen är ca 26 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I **Översiktsplan 90**, vilken antogs i kommunfullmäktige oktober 1990, redovisas Strandtorp som område för tätortsändamål, närrekreationsområde.

Fördjupad översiktsplan för Östra Stranden har utförts av stadsbyggnadskontoret. Denna antogs i december 1995 av kommunfullmäktige. I samband med denna utredning utfördes också en bullerutredning med avseende på buller inom Strandtorp från motorväg och järnvägen. Enligt den fördjupade översiktsplanen benämns Strandtorp som utredningsområde och föreslås reserveras för framtida funktioner i samband med rekreation och fritid, företrädesvis av utåtriktad karaktär. Läget ger vissa möjligheter att annonsera Östra Stranden mot motorvägen. Vissa delar av Strandtorp är bullerstörda från väg och järnväg och även riskområde avseende trafikolyckor på motorvägen. Därför bör Strandtorp enligt den fördjupade översiktsplanen planeras för mindre bullerkänsliga verksamheter, bl a så nämns bollspel, korthålgolf, minibilbana m m. Befintliga fritidshus inom Strandtorp ska enligt den fördjupade översiktsplanen erbjudas möjlighet att flytta till Väret. Utvecklingsmöjligheter ges även för kompletterande områdesservice, inom Strandtorp, vid Ryttarevägen/Sommarvägen. Ryttarevägen kan bli den framtida huvudtillfarten för turisttrafik.

Detaljplaner (se bilaga 1)

För Strandtorp gäller stadsplan från 1953, nr 250. Denna redovisar område för sommarstugor. Närmast motorvägen gäller en detaljplan från 1958, nr 341, vilken redovisar område för motorväg, park, plantering och parkeringsändamål. Sommarvägen är enligt stadsplanen gata. Kring Sommarvägen och mot järnvägen finns ca 20 m breda zoner vilka betecknas som park enligt den gällande stadplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige har 1995-12-20, § 158 i samband med beslut ang den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden hemställt att byggnadsnämnden gör en översyn av detaljplanerna inom området.

Byggnadsnämnden har 1996-02-07, § 58, gett byggnadskontoret i uppdrag att upprätta de detaljplaner som förutsätts i översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Strandtorp är till största delen oexploaterat. Två mindre grupper med fritidshus samt en gård finns inom planområdet. I norr vid Ryttarevägen/järnvägen, ligger 19 fritidshus och längre söderut, i anslutning till korsningen motorvägen/järnvägen, ligger ytterligare 10 fritidshus. I grundutförandet är stugorna 28 m² men allteftersom utbyggnader har kommit till så har boendeytan i vissa fall ökat till 45 m². I planen redovisas

ingen avgränsad tomt för varje enskilt fritidshus, dock kan uppskattas att varje fritidshus förfogar över ca 150-200 m². Gården, som är en rödmålad hallandslänga, ligger vid Rytta revägen. Manbyggnaden är enl "Svenska Gods och gårdar" byggd 1865, medan ekonomibyggnaderna är yngre. Troligen är själva fastigheten äldre och kan eventuellt ha varit ett torp under Sperlingsholms gods.

Mark och vegetation

Mot järnvägen finns mycket fin vegetation. Höga uppvuxna popplar, en gång planterade med tanke på en framtida utökning av fritidshusbeståndet inom Strandtorp. Dessa popplar utgör sommartid ett bra visuellt skydd mot järnvägen. Vid de befintliga fritidshusgrupperna är vegetationsridån mot järnvägen inte lika väl utvecklad. Då järnvägen går i bank ca 1 m över omgivande marknivå syns förbipasserande tåg tydligt.

Från hallandslängan vid Rytta revägen sträcker sig ett ca 100 m brett stråk med halvhög träd/buskvegetation fram till Gatehusvägen. Mot Sommarvägen och mot motorvägen utgörs marken till största delen av åker- och ängsmark, med undantag för en vackrer skogsdunge i anslutning till den södra fritidshusgruppen (vid järnvägen/ motorvägen) och en skogsdunge vid Sommarvägen/Gatehusvägen.

Den södra delen av planområdet har tidigare använts som reservcamping för Hagöns camping. Under sommaren 1998 har området däremot använts för golf. Tillfälligt lov har givits för en driving range.

Geologi

Planområdets geologiska förhållanden har ej undersökts. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning utgörs planområdet, liksom hela Östra Stranden, av flygsandfält från kvartärtiden.

Klimat

Östra Strandens förhärskande vindriktning är väst-sydväst sommartid.

Service

Ingen service finns inom Strandtorp. De service- och verksamhetsfunktioner som idag finns på Östra Stranden är till övervägande del av sommarkaraktär. De flesta servicefunktionerna är lokaliserade till Östra Strandens nordvästra del. Exempelvis mindre pensionat, livsmedelsaffär, kiosk, olika sommaraktiviteter, kaféer, minigolf och dansbana.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (va). Hallandslängan är ansluten till det kommunala va-nätet. Fritidshuset har en kollektiv va-lösning och är endast anslutna till en sommarvattenledning. Vatten-, spillvatten och dagvattenledningar finns i Sommarvägen. Rakt igenom Strandtorp går en äldre dagvattenledning, från korsningen Rytta revägen/ Sommarvägen, under motorvägen och vidare till Fyllesjö. Dagvattenledningen i Sommarvägen leder ner till en pumpstation i höjd med Hagöns camping. Därefter pumpas dagvattnet till Fyllesjö. De anlagda va-ledningssystemen inom Östra Stranden bedöms ha erforderlig kapacitet och standard för såväl befintlig som för en eventuell utökning av verksamheter och bostäder. Inom stora delar av planområdet är grundvattennivåerna myck-

et höga och det finns flera sankta partier.

El. Inom planområdet finns två transformatorstationer, vid Rytta revägen/Sommarvägen resp Gatehusvägen/Sommarvägen.

Riksintresse

Planområdet ingår, liksom hela Östra Stranden, i område vilket är av riksintresse för friluftslivet (FN 14), samt i riksintresseområde med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken. Skyddsskogsbestämmelser gäller inom hela området. Östra Stranden gränsar till riksintresseområde för yrkesfisket (NY2), med början vid strandkanten, samt till riksintresseområde för naturvården (NN19), vilket börjar vid Hagöns camping i söder.

Kulturmiljö

Fornlämningar. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Halandslängan vid Rytta revägen utgör ett viktigt inslag i den kulturhistoriska miljön.

Kommunikationer

Järnvägen, Väst kustbanan, utgör planområdets gräns i nordost.

Vägar. I planområdets västra del ligger Sommarvägen och Rytta revägen. Längs med järnvägen finns en mindre grusväg, med tillfart från Rytta revägen, vilken leder till Fyllesjö. Från Sommarvägen leder Gatehusvägen tvärs över planområdet och ansluter också till Fyllesjö.

Gång- och cykelvägar är utbyggt på båda sidor om Rytta revägen och längs södra sidan av Sommarvägen.

Kollektivtrafik trafikerar Sommarvägen fram till Rytta revägen. Sommartid kör kollektivtrafiken ända ner till Hagöns camping.

MILJÖKONSEKVENSER

MKB

Planen anses ej medföra betydande miljökonsekvenser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning ej avses utföras. Riksintresset för friluftslivet tillgodoses i planen.

Buller och säkerhet

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden är de befintliga stugområdena i Strandtorp i olika utsträckning bullerstörda från järnväg och motorväg. När det gäller de södra stugorna är dessa även i riskzonen vid en trafikolycka på motorvägen.

Bullermätningar med avseende på motorvägen har gjorts inom Strandtorp. Vid mätningstillfället rädde huvudsakligen sydvästlig vind. Vid den norra fritidshusgruppen uppmättes 43 dBA och vid den södra uppmättes 57 dBA. Bullerberäkningar för den norra fritidshusgruppen avseende järnvägen har utförts av stadsbyggnadskontoret (nov

1998). Järnvägen har bedömts ligga ca 1-1,5 m över omgivande mark. Bullernivåer har beräknats dels vid den närmaste stugan (ca 35 m från järnvägen) till Leq 68 dBA och Lmax 89 dBA, och dels mitt i stugområdet (100 m från järnvägen) till Leq 61-64 dBA och Lmax 82 dBA.

FÖRSLAG TILL UTFORMNING AV STRANDTORP

Rekreationsområde

Strandtorp föreslås utvecklas med inriktning mot rekreation och turism, exempelvis friluftaktiviteter vilka kan förlänga turistsäsongen på Östra Stranden.

Inom ett större rekreationsområde föreslås bl a en korthålsbana för golf anläggas. Korthålen kan planeras i en slinga som anpassas efter Strandtorps vegetation så att så mycket av den befintliga vegetationen som möjligt kan nyttjas för att åstadkomma ett trevligt område med god säkerhet. Där vegetation saknas föreslås komplettering ske. Exempelvis genom plantering mellan golfhålen, skyddsplantering mellan golfområdet och stugområdet samt trädgångar mot motorvägen m m. Anlagda dammar kan utgöra ett trevligt inslag i området (se illustrationskartan).

Inom rekreationsområdet föreslås även ett område närmast Sommarvägen för mindre ytkrävande fritidsaktiviteter såsom minigolf, ramper och hårda ytor för skateboards och in-lines, tennis- och badmintonbanor, bollplan, minibilbana o s v.

Endast mindre byggnader i samband med rekreationsändamålet tillåts där byggnadsnämnden prövar lämpligheten. Områdets disposition med avseende på friluftaktiviteterna skall huvudsakligen ske enligt illustrationskartan.

Områdescentrum

Ett områdescentrum föreslås lokaliseras centralt i planområdet, med infart från Gatehusvägen. Inom denna yta får byggnader uppföras för kafé, försäljning, service m m i samband med rekreationsändamålet, om maximalt 300 m². Högsta totalhöjd är 5 m och takvinkeln ska ligga mellan 15-45 grader. Endast källarlösa hus tillåts.

Hallandslängan, "Strandtorpet"

Hallandslängan vid Ryttarevägen ges i planen en flexibel användning som medger bostadsbebyggelse, men även kafé, försäljning och service i samband med rekreationsändamålet. På så vis kan gården användas för bostad men om det finns intresse av det så kan gården även användas som områdescentrum.

En tomt om ca 2000 m² har markerats kring gården. I planen införs en skydds- och varsamhetsbestämmelse som säger att hallandslängan ej får rivas eller förvanskas. Endast en huvudbyggnad med en lägenhet får finnas. Högst ¼ av den markerade tomtytan får bebyggas. Bostadsdel skall vara placerad minst 4 m från tomtgräns. Området får ej indelas i flera fastigheter.

Parkering

En större parkering (ca 120 st) föreslås ske vid Gatehusvägen. En mindre parkering (ca 26 st) planeras söder om hallandslängan med tillfart från Ryttarevägen.

Fritidshus inom Strandtorp

Inom planområdet finns två befintliga fritidshusgrupper. Den södra fritidshusgruppen med 10 stugor föreslås flyttas till Våret (utformningsbestämmelser för dessa fritidshus samordnas med bestämmelserna i detaljplanen för Våret, detaljplan nr 961). Den norra fritidshusgruppen med 19 stugor föreslås vara kvar inom Strandtorp.

Möjlighet ges i planen att förtäta det norra stugområdet med fem fritidshus så att "luckorna" blir bebyggda. En förutsättning för denna förtätning är att en bullervall anläggs mot järnvägen för att minska bullernivåerna i området (se vidare under rubrikerna *Utformning av bullervall* och *Bullernivåer* nedan).

För fritidshusbebyggelsen gäller att det maximalt får byggas 24 fritidshus inom hela området. Fritidshusen föreslås få byggas ut till 50 m² inklusive inglasad altan. Tomtstorleken skall vara minst 200 m². Högsta tillåtna totalhöjd är till 3,5 m och takvinkeln föreslås ligga mellan 25-35 grader (enligt den typritning som finns). Fritidshusen får ej byggas ut åt nordost. Fasaden mot nordost skall på varje stuga utgöras av brandskyddsklass EI30. Stugområdet får ej indelas i flera fastigheter. Endast källarlösa hus tillåts. För de tillkommande fritidshusen gäller samma bestämmelser som för de befintliga fritidshusen. De nya fritidshusen skall även placeras så att de ansluter till befintligt bebyggelsemönster.

Infarten till fritidshusområdet föreslås vara gemensam med infarten till hallandslängan. Befintlig tillfart närmare järnvägen föreslås stängas då tillfarten inte är trafiksäker, pga dålig sikt. En mindre parkering för fritidshusens behov föreslås nordväst om stugorna.

Sydost om fritidshusområdet föreslås en zon med allmän platsmark, NATUR, som skiljegräns mellan rekreationsområdet och fritidshusområdet.

Utformning av bullervall

En planterad vall, 3,0 m över befintlig marknivå, föreslås anläggas mellan fritidshusområdet och järnvägen som bullerskydd och visuellt skydd mot järnvägen. Bullervallen utgör även ett skydd vid olyckor. Bullervallen kan byggas ut etappvis. Först vid fritidshusområdet, innan de nya fritidshusen kan byggas. Därefter bör vällen förlängas så att den skyddar hela rekreationsområdet. Bullervallen ska utformas i samarbete med Banverket. Det är viktigt att inledningsvis undersöka de geotekniska förhållandena för att utreda om spårområdet påverkas av vällen. Vallen ska planteras med vegetation som inte påverkar spårområdet eller gör det attraktivt att vistas där, t ex lågväxande vegetation som inte orsakar lövhalka på spåren.

Bullernivåer

Enligt Naturvårdsverkets förslag till riktlinjer bör bullervärdena vid en uteplats ligga under eller i nivå med Leq 55 dBA (ekvivalentnivå) och Lmax 70 dBA (maximalnivå). Inomhus bör bullervärdena vara Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA. Eftersom fritidshusen på Strandtorp vänder sig mot sydväst, bort från järnvägen, innebär det att varje fritidshus skärmar av sin egen uteplats och verkar därigenom som en bullerskärm för den egna uteplatsen. Detta medför en bedömd reduktion med 5-6 dBA vid uteplatsen. Alltså kan bullernivåer på Leq 60-61 dBA och Lmax 75-76 dBA enligt denna beräkningsmetod vara acceptabla.

Med en bullervall om 3,0 m över befintlig marknivå beräknas bullernivåerna vid fri-

tidshusens uteplatser minska till Leq 64 dBA och Lmax 83 dBA vid 35 m avstånd från Järnvägen. På 80 m avstånd är bullernivåerna Leq 61 dBA och Lmax 79 dBA och 100 m från järnvägen (mitt i området) Leq 60 dBA och Lmax 77 dBA.

Även med bullervall kommer de fritidshus som idag ligger närmast järnvägen att till viss del utsättas för bullernivåer över gränsvärdena. De nya fritidshusen ska utformas så att de klarar inomhusvärdena Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA. Befintliga fritidshus ska efterhand som ombyggnad sker anpassas till dessa bullervärden.

Fritidshusområdet Gatehus

I södra delen av planområdet, vid fritidshusområdet Gatehus, anpassas plangränserna efter Gatehus befintliga gränser. Gatehus toalettbyggnad är till hälften placerad in på aktuellt planområde varför bestämmelse läggs in som tillåter detta.

Skyddsområden

Kring Sommarvägen och Ryttarevägen är allmän platsmark utlagd. Skyddsområdena skall utgöras av naturmark men gång-, cykel- och mopedväg får finnas. Dessutom får tillfarter anordnas där det är lämpligt och där inget annat redovisas i planen. Mellan motorvägen och rekreationsområdet är ett skyddsområde utlagt. Skyddsområdet mäter 35 m mellan vägens fastighetsgräns och rekreationsområdet, vilket innebär att avståndet är 50 m mellan själva vägbanan och rekreationsområdet.

Vatten- och avlopp, dränering och dagvatten

Grundvattennivåerna är höga inom området och inom flera områden förekommer sanka partier. Före exploateringen av området måste en utredning göras för hur dräneringsfrågorna ska kunna genomföras och lösas.

Rakt igenom planområdet löper en äldre dagvattenledning, denna ansluts till dagvattenledningen i Sommarvägen via en ledning längs Gatehusvägen. Dagvattenledningarna inom rekreationsområdet ges skydd i planen.

Möjlighet finns att ansluta befintligt fritidshusområde till det kommunala vatten- och avloppsnätet och bygga ut fritidshusen med toalett och dusch. När det gäller vatten- och avloppsledningar måste enligt tekniska kontoret en ny spillvattenledning anläggas parallellt med Ryttarevägen från en befintlig anslutningspunkt vid Sommarvägen. För anslutning av dagvatten- och dricksvatten kan befintliga ledningar utmed Ryttarevägen utnyttjas.

Gator

Ryttarevägen och Sommarvägen utgörs av allmänna gator, lokalgator. Närmast järnvägen är Ryttarevägen förlagd med utfartsförbud.

Gatehusvägen föreslås bibehållas som tillfart till områdescentrum, parkering, och som tillfart till Fyllesjö för allmänheten. Dock ej som allmän gata genom rekreationsområdet.

Transformatorstation

De två transformatorstationerna inom planområdet samlas inom område för teknisk

anläggning och ges en högsta tillåtna byggnadshöjd om 3 m.

Föreslagen etapputbyggnad

I den första etappen föreslås den södra fritidshusgruppen flytta till Väret: Den befintliga driving rangen vid Sommarvägen/ Gatehusvägen nyttjas. När fritidshusen flyttats kan nio korthål byggas ut, huvudsakligen enligt illustrationskartan eller på sätt som prövats lämpligt av byggnadsnämnden. Ett områdescentrum med parkeringsmöjligheter föreslås byggas ut vid Gatehusvägen.

I den andra etappen föreslås en ny driving range anläggas i mitten av rekreationsområdet och golfbanan kan byggas ut till tolv korthål. Områdescentrum enligt etapp 1 kan bibehållas, men möjlighet finns även att nyttja hallandslängan som områdescentrum om intresse finns. Efter hand anläggs mindre ytkrävande friluftsaktiviteter inom området vid Ryttarevägen/ Sommarvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Servicekontoret
Stadsbyggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Miljö- och hälsa

Lennart Svensson
Tommy Andersson
Evert Winnberg
Leif Eriksson
Carl-Åke Agne
Carl-Erik Nilsson

Byggnadskontoret

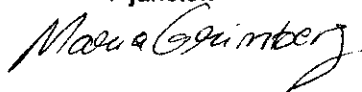

Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 2000-01-27

§ 2 i tjänsten

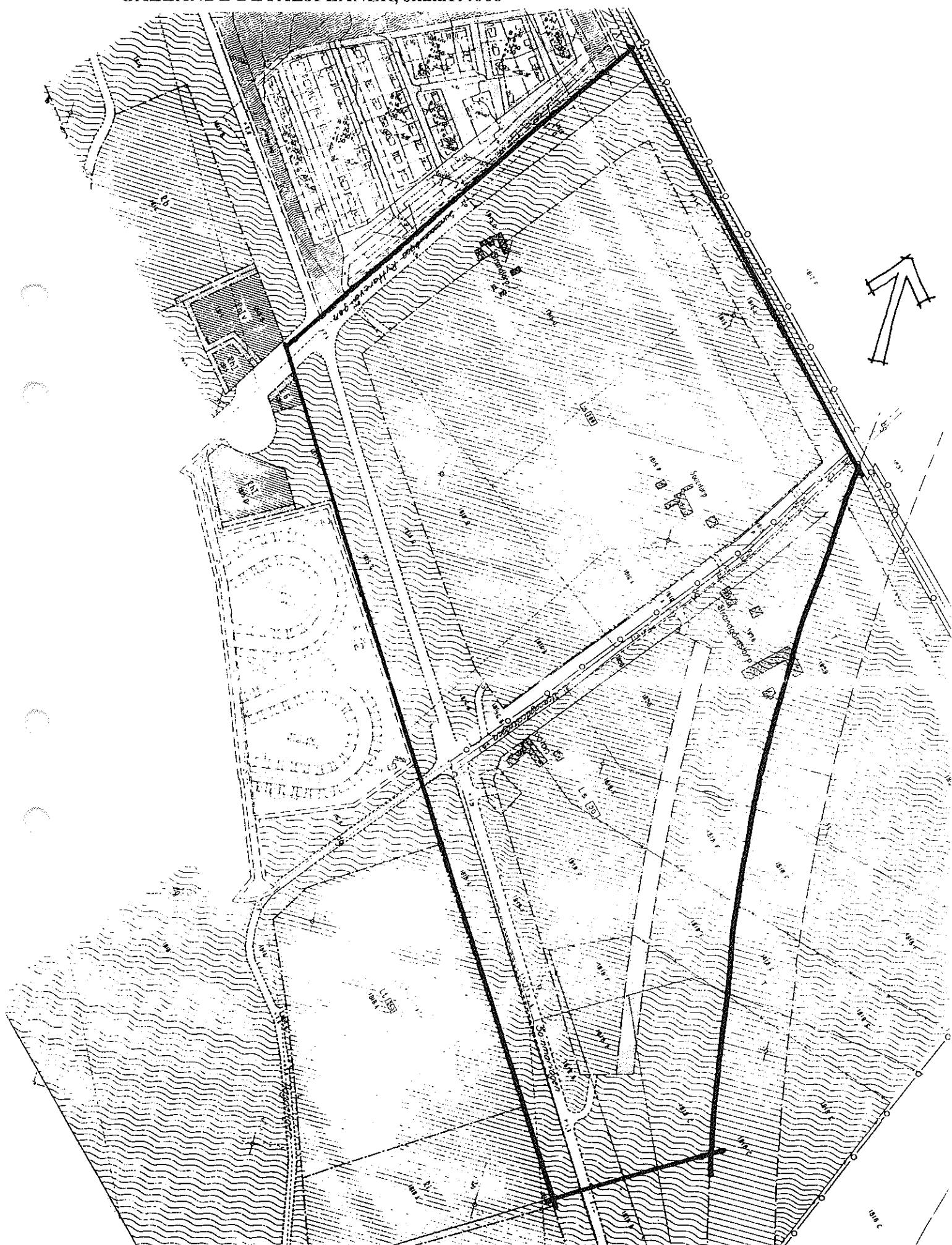


Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000-02-24



GÄLLANDE DETALJPLANER, skala 1:4000



ANTAGANDEHANDLING

Plan 966 MLU

Detaljplan för

HALMSTAD 4:31 m fl, Strandtorp – Område för rekreation

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 december 1999

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Östra Stranden utgör ett viktigt stadsnära rekreationsområde för halmstadsbor och turister. Idag ligger Strandtorp som en outnyttjad markreserv inom Östra Stranden. Området behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden (1995) och där fastslås det att Strandtorp, som i olika utsträckning är bullerstört från järnväg och motorväg är lämpligt för mindre bullerkänsliga verksamheter som har samband med rekreation och turism.

I samband med antagandet av översiktsplanen för Östra Stranden, december 1995, begärdes en översyn av ingående detaljplaner. Inom stora delar av Östra Stranden gäller en äldre stadsplan från 1953.

För Strandtorp har ett förslag med inriktning mot rekreation skisserats, bl a redovisas en korthålsbana för golf samt ett område utmed Sommarvägen för mindre ytkrävande fritidsaktiviteter. Inom området finns två befintliga fritidshusgrupper. Den södra föreslås flyttas till Väret medan den norra föreslås vara kvar inom Strandtorp.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samråds- skede som senare utställningsskede.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	december 1998
Samrådsbeslut i BN	april 1999
Utställningsbeslut i BN	september 1999
Godkännande av byggnadsnämnden	december 1999
Antagande i kommunfullmäktige	januari 1999
Laga kraft tidigast	februari 2000

Genomförande

I den första etappen föreslås den södra fritidshusgruppen flytta till Våret: Den befintliga driving rangen vid Sommarvägen/ Gatehusvägen nyttjas. När fritidshusen flyttats kan nio korthål byggas ut, huvudsakligen enligt illustrationskartan eller på sätt som prövats lämpligt av byggnadsnämnden. Ett områdescentrum med parkeringsmöjligheter föreslås byggas ut vid Gatehusvägen.

I den andra etappen föreslås en ny driving range anläggas i mitten av rekreationsområdet och golfbanan kan byggas ut till tolv korthål. Områdescentrum enligt etapp 1 kan bibehållas, men möjlighet finns även att nyttja hallandslängan som områdescentrum om intresse finns. Efter hand anläggs mindre ytkrävande friluftaktiviteter inom området vid Ryttarevägen/ Sommarvägen.

Marken ägs av Halmstads kommun, och rekreationsområdet och fritidshusområdet utarrenderas för respektive verksamhet.

Trafik till Fyllesjö samt gång- och cykeltrafik måste ha möjlighet att passera genom rekreationsområdet.

Den norra stuggruppen kan kompletteras med 5 stugor, men då krävs att en bullervall anläggs som skydd mot järnvägen. Halmstads kommun ansvarar för att en bullervall anläggs innan arrendeavtal upprättas.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer rekreationsområdet, N och N₁, att utgöras av kvarters mark. Vidare kommer hallandslängan att betecknas BN₁ och fritidshusområdet, B₁. Transformatorstationerna inom området utgör område för teknisk anläggning, E.

Allmän platsmark, SKYDD, föreslås utmed Sommarvägen, Ryttarevägen och mot järnvägen. Mellan stugområdet och rekreationsområdet utgörs marken av NATUR. Sommarvägen och gatumarken i anslutning till återvinningsstationen föreslås utgöras av gata, LOKALGATA.

Halmstads kommun ansvarar för lokalgator, vatten- och avloppsledningar, samt för natur- och skyddsområden. Energiverken ansvarar för transformatorstationer inom planområdet.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Planförslaget berör Halmstad 4:12, 4:14, 4:16 -4:21, 4:31, vilka ägs av Halmstads kommun. Särskilda fastigheter bör bildas för de olika områdena: stugområdet, hallandslängan, korthålgolfen.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för infartsvägen till Hallandslängan och Strandtorps norra stugområde.

Allmänna va-ledningar på kvartersmark skall säkerställas med ledningsrätt. Elledningar och transformatorstationer bör säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal/Ekonomi

Avtal kommer att upprättas mellan Halmstads kommun och Strandtorps södra stugområde för flyttning av stugorna, och mellan Halmstads kommun och Strandtorps norra stugområde för en utbyggnad av vatten- och avlopp. Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut via va-taxa. Vidare kommer arrendeavtal upprättas för respektive verksamhet inom rekreatiomsområdet. Om hallandslängans fastighet säljs kommer ett köpeavtal upprättas.

För områden med enbart fritidshus ingår det inte i kommunens åtagande att svara för allmän belysning. I avtal med eventuell exploatör eller blivande stugförening bör ingå krav på att erforderlig anläggning för allmän belysning anordnas och bekostas av föreningen.

Vid upprättande av avtal för korthålgolfen skall rättighet till allmän passage, bil, gång och cykel, till Fyllesjö säkerställas.

Tekniska frågor

Vid en exploatering av området krävs en utredning av dräneringsfrågorna. Halmstads kommun/arendatorer ansvarar för att en dräneringsplan utförs snarast.

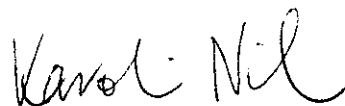
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadskontoret
Byggnadskontoret

Tommy Andersson
Göran Grimsö

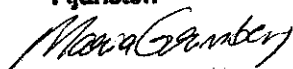
Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut... 2000-01-27
§..... 2

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000-02-24



Plan 961 MLU

Halmstad 4:31 m fl, Strandtorp - Område för rekreation

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 21 april 1999

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 1998-12-09 § 414 genomförts under tiden 22 januari – 19 februari 1999. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal, rådhuset, den 11 februari 1999. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Energiverken
Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Räddningsnämnden

Servicenämnden
Socialnämnden
Tekniska nämnden
Vägverket

Från berörda sakägare har 6 skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att lokaliseringen av en korthålsbana är lämpligt med hänsyn bl a till områdets "annonsläge". Länsstyrelsen ifrågasätter dock om inte antalet håll bör reduceras för att möjliggöra ett ökat avstånd mellan korthålen. Detta skulle innebära ökad säkerhet, minska behovet av stängsel, ökad möjlighet till trädplantering mellan korthålen. Behovet av parkeringsplatser för områdets olika aktiviteter bör utredas ytterligare. Den höga grundvattennivån kräver särskilda åtgärder. Överflödigt vatten kan med fördel användas till att skapa dammar, som höjer trevnadsvärdet inom området.

Länsstyrelsen förutsätter att Vägverkets synpunkter iakttogs i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

Placeringen och utformningen av bansträckningarna bör givetvis planeras så att så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen kan nyttjas och så att god säkerhet uppnås och där vegetation saknas måste komplettering ske. För att golfbanan ska kunna bära sig och utgöra ett attraktivt mål behöver den dock i fullt utbyggt läge bestå av minst 12 hål (etapp1 = 9 hål och etapp 2 = 12 hål, enligt illustration).

Parkering föreslås i planförslaget huvudsakligen ske vid Gatehusvägen dit också områdets centrum föreslås förläggas. Här finns även plats att utöka parkeringen om det visar sig finnas ytterligare behov. En mindre parkering planeras söder om hallandslängan.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE**Strandtorps Norra stugförening**

Vi vill vara kvar på området om va-frågan kan klaras upp. Om golfanläggningen ska byggas ut krävs en väl tilltagen skiljegräns mellan stugområdet och golfen, t ex till nästa trädallé. Den planerade parkeringsplatsen i anslutning till stugområdet vill vi ändra på, det är inget trafiksäkert alternativ då det är omöjligt att få fullgod sikt över trafiken vid utfart från parkeringsplatsen till Ryttarevägen.

Kommentar:

Va-frågan kan lösas tekniskt. Programskissen har vidareutvecklats och en naturremsa har lagts in som skydd mellan stugområdet och golfbanorna. Dessutom har golfbanornas läge justerats. Parkeringsplatserna för rekreationsområdet har flyttats bort och placerats huvudsakligen vid Gatehusvägen men även söder om hallandslängan.

Strandtorps Södra stugförening, Ingrid Scott

Ingrid Scott som är representant för den södra stugföreningen framför att man ser fram emot att flytta till Väret, och hoppas att den preliminära tidsplaneringen håller så att man kan flytta så fort som möjligt.

Berit Eriksson, Strandtorp Södra

Önskar ha kvar stugan på befintlig plats och är emot planeringen av golfbanan med hänsyn till att Halland redan är det golftätaste länet i Sverige. Vidare är området en skyddad plats för fågellivet.

Kommentar:

Enligt ett majoritetsbeslut har Strandtorps Södra stugförening meddelat att man vill flytta stugorna till Väret.

Rolf Lundqvist, Strandtorpet

Rolf Lundqvist hyr hallandslängan vid Ryttarevägen och önskar bo kvar. Lundqvist har också lämnat in en skiss på planområdet där han tycker att området med tennis m m ska byta plats med den bef. driving rangen så att ett mer samlat golfområde kan skapas.

Kommentar:

Hallandslängans användning har diskuterats och kommer i planen att ges en flexibel användningsbestämmelse så att den i fortsättningen kan användas som bostad men även för kafé, försäljning och service i samband med rekreationsområdet. Förslaget med omdisponering är svårt att genomföra med säkerheten avseende bollar ut mot Sommarvägen.

Dan Gustafsson, Tärnan 67

Det är bra med en rondell i korsningen Sommarvägen/Ryttarevägen om den utformas så att tillfartsvägarna till Strandtorpsområdet koncentreras i närheten av rondellen. Sträckan från västkustbanan ner mot Sommarvägen bör vara fri från av och påfarter. En undergång för gång- och cykeltrafik vore bra vid korsningen E6/Västkustbanan då det skulle kunna minska det spring som förekommer över järnvägsspåren. Detta skulle underlätta för de boende på Fyllinge att nå till Strandtorpsområdet och vidare ner till havet.

Det bör strävas att utforma en så bullerfri miljö som möjligt.

Kommentar:

Enligt planförslaget kommer Ryttarevägen närmast järnvägen att förläggas med utfartsförbud, och en vall föreslås anläggas mot järnvägen för att utgöra buller-skydd.

När det gäller gång- och cykeltrafik har tekniska kontoret utarbetat en plan för utbyggnad av kommunens gång- och cykelvägnät. Av den framgår att en gc-väg planeras mellan Fyllinge och Östra stranden. Denna avses ansluta till befintlig gc-väg utmed Ryttarevägens sydöstra sida,

Hästkons Ekonomiska Förening, ordf. Sveneric Martinsson

Styrelsen för Hästkons Ekonomiska Förening vill understryka behovet av trafik-säkerhetshöjande åtgärder i korsningen Sommarvägen/Ryttarevägen t ex i form av en rondell. Styrelsen vill att denna åtgärd placeras i planens första etapp. I övrigt tillstyrker styrelsen planförslaget.

Kommentar:

Det är tekniska nämnden som ansvarar för utbyggnaden av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på de allmänna gatorna. Till sommaren kommer flera åtgärder utföras längs Sommarvägen, men enligt uppgift är en rondell i korsningen Sommarvägen/Ryttarevägen inte planerad i denna etapp. Hästkons Ek. För. synpunkter har dock överlämnats till tekniska nämnden.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.**Energiverken**

Energiverken förutsätter att de befintliga transformatorstationerna inom området kan vara kvar. I övrigt har energiverken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen anser att befintlig gård vid Ryttarevägen bör ligga utanför rekreationsområdet och ges en planbestämmelse vilken medger avstyckning. Härigenom kan en ev försäljning ske. Kommunstyrelsen anser vidare att en alternativ plats för områdescentrum bör redovisas.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den i planen föreslagna bullervallen mellan Strandtorp Norra och järnvägen bör förlängas utmed järnvägen ända fram till motorvägen.

Vidare bör ärendet kompletteras med bullerberäkning av trafikbuller vid bana 5 och 7 samt Ryttarevägens och Sommarvägens bulleralstring.

Kommentar:

En bullervall utmed hela järnvägen föreslås i planförslaget.

Ang buller så går det enligt stadsbyggnadskontoret inte att räkna fram tillförlitliga bullervärden efter miljö- och hälsoskyddsnämndens önskemål. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar istället att mätningar görs på plats för att på så sätt avgöra bullermiljön, vilket har accepterats av miljö- och hälsoskyddsnämnden som även kommer att initiera en sådan mätning.

Kulturnämnden

Kulturnämnden finner förslaget attraktivt och har ingen erinran mot förslaget. Dock föreslår nämnden att man beaktar möjligheten till någon eller några former av inomhusaktiviteter vid regnväder. Förslagsvis används hallandslängan utöver att vara centrum för golfbanan till exempelvis ett kafé, ett mindre föreningsrum för filmvisning, sagostunder, barnteater m m.

Kommentar:

Områdescentrum föreslås lokaliseras mer centralt i planområde. Förslagsvis i anslutning till Gatehusvägen. I detta områdescentrum är det även möjligt att anordna inomhusaktiviteter.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden anser att denna typ av användning nära järnväg och motorväg är lämplig p g a den inte är speciellt publikintensiv. Området närmast järnvägen och motorvägen bör utformas så att inga människor vistas där. För att minska konsekvenserna vid en olycka, framförallt med farligt gods, bör slänterna vara flacka och sidoområdet bör vara fritt från föremål som kan riva hål på en tank: träd, stenar, belysningsstolpar m m. En bullervall fungerar också som skydd för omgivningen vid farligt gods-olyckor, vilket särskilt bör beaktas vid fritidshusen som endast ligger 35 m från järnvägen.

Kommentar

Ett skyddsområde föreslås mot motorvägen och längs järnvägen föreslås en bullervall anläggas. Bullervallen utgör även ett skydd vid olyckor.

Socialnämnden

Socialnämnden har inte några invändningar mot föreliggande förslag men anser att möjligheten att dämpa bullernivån för de kvarvarande fritidshusen bör tas tillvara.

Kommentar

En bullervall föreslås anläggas utmed järnvägen.

Servicenämnden

Servicekontoret ber byggnadskontoret undersöka möjligheten att förtäta området vid Rytta vägen så att "luckorna" blir bebyggda – om denna del får ligga kvar. Vidare bör möjligheten att bevara boningshuset som bostad undersökas. Byggnaderna, som bebotts och använts av fiskare under Sperlingsholms gods, har mer än 100åriga anor och utgör ett viktigt inslag i den kulturhistoriska miljön.

Servicekontoret ber byggnadskontoret se om det finns möjlighet för "Knatteland" (i dag på tullkammarkajen) att rymmas inom nya detaljplanen på Strandtorp. Tullkammarkajen kommer troligen att inom snar framtid exploateras och då måste denna turistattraktion ändå flyttas. Verksamheterna "Knatteland" och Strandtorps Golf kommer att komplettera varandra och tillsammans göra området attraktivare.

Servicekontoret vill göra alla inblandade uppmärksamma på att området Strandtorp stundtals har stora vattenproblem, troligen på grund av hög grundvattennivå. Det torde vara klokt att klarlägga dessa frågor innan planarbetet slutförs – för att undvika överraskningar och kostnader som projektet inte kan bära

Kommentar:

Det är möjligt att förtäta området vid Rytta vägen så att "luckorna" blir bebyggda om en bullervall mellan stugområdet och järnvägen anläggs. Hallandslängan kommer att ges en flexibel användning i planen som medger bostadsbebyggelse men även kafé, försäljning och service i samband med rekreationsområdet. Verksamheten "Knatteland" kan mycket väl passa in i Strandtorp (se illustrationskartan). Alla parter har informerats om den höga grundvattennivån.

Tekniska nämnden**Gata**

Tekniska nämnden skriver att en anslutning till Rytta vägen är olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt, då vänstersvängande fordon riskerar att blockera för fordon som skall rakt fram och som har tagit fart från underfarten. Av denna anledning bör anslutning till områdescentrum och stugområdet samordnas till en, så långt från underfarten som möjligt. Redovisade två anslutningar mot Rytta vägen ligger för övrigt alldeles för nära varandra. Anslutning till Fyllesjö kan ske från Sommarvägen via Gatehusvägen.

Kommunfullmäktige kommer under våren att fastställa en av tekniska kontoret utarbetad plan för utbyggnad av kommunens gc-vägnät. Av den framgår att en gc-väg planeras mellan Fyllinge och Östra stranden. Denna avses ansluta till befintlig gc-väg utmed Rytta vägens sydöstra sida, vilken därför förutsätts bibehållas.

Park/Natur

Överflödigt vatten kan inte ledas till våtmarker och diken inom området då

grundvattennivån genomgående är mycket hög.

Va

När det gäller vatten- och avloppsledningar för Strandtorps gård och det norra stugområdet måste ny spillvattenledning anläggas parallellt med Ryttarevägen från anslutningspunkt vid Sommarvägen. För anslutning av dagvatten- och dricksvatten kan befintliga ledningar utmed Ryttarevägen utnyttjas. Va- ledningsnät inom stugområdet förutsätts inte utgöra allmän anläggning.

Grundvattennivåerna är höga inom området. Dessutom förekommer sankar partier. Före exploateringen av området måste erforderliga utredningar om lösning av dräneringsfrågorna genomföras. Anslutning av nya dräneringsledningssystem inom området förutsätts kunna anslutas till de befintliga dagvattenledningar som finns i områdets närhet.

Med tanke på ovan nämnda höga grundvattennivåer torde det vara mindre lämpligt att anlägga dammar och diken med utformning som våtmarksområden. I första hand bör insatserna koncentreras på att få en väl fungerande utdränering av planområdet.

Idrott

Projektet är inte inordnat i en övergripande strategisk diskussion om behov av idrottsinvesteringar i kommunen. Det vore värdefullt att komplettera med en sådan bedömning.

Kommentar:

Yttrandet från tekniska nämnden innehåller mycket information, vilken har inarbetats i planförslaget.

Utfartsförbud anordnas längs Ryttarevägen, närmast järnvägen. Längs en 160 m lång sträcka. Detta för att öka trafiksäkerheten. Infarten till stugområdet föreslås samordnas med infarten till hallandslängan.

Vid en exploatering av området kommer en ordentlig dräneringsplan att krävas. Inga våtmarker föreslås i planen, däremot dammar som kan utgöra ett trevligt inslag i rekreationsområdet.

Planförslaget bygger på den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden som antogs 1995. I denna redovisas Strandtorp som rekreationsområde.

Vägverket

Vägverket skriver att ingen del av tee, fairway eller green får ligga närmare vägen än 50 m. Spel mot allmän väg får ej förekomma om risk finns att golfbollar kan hamna ute på vägen. Banorna bör därför planeras så att utspel sker från allmän väg i minst 30 vinkel. I övrigt har Vägverket inget att erinra.

Kommentar:

Mellan motorvägen och rekreationsområdet är ett skyddsområde utlagt. Skyddsområdet mäter 35 m mellan vägens fastighetsgräns och rekreationsområdet, vilket innebär att avståndet är 50 m mellan själva vägbanan och rekreationsområdet.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Banverket
Energiverken
Hyresgästföreningen
Hallandstrafiken
Lantmäterimyndigheten
Landsantikvarien
Miljö- och hälsoskydds nämnden
Polismyndigheten
Renhållningsbolaget
Sperlingsholms Kraft AB
SJ
Telia AB
Strandtorps Norra Stugförening

SAMMANFATTNING

- Områdescentrum föreslås i anslutning till Gatehusvägen, med möjlighet enligt planbestämmelserna att utnyttja hallandslängan som centrum. Hallandslängan får enligt planen dels nyttjas som bostad och dels för kafé, försäljning och service i samband med rekreationsändamålet.
- I anslutning till föreslaget områdescentrum finns det även plats för en större parkering. Parkeringen vid Strandtorps norra stugområde flyttas till ett läge söder om hallandslängan. En mindre parkering finns kvar som avser att betjäna stugområdet.
- En bullervall föreslås utmed hela järnvägen. Ett skyddsområde om 35 m i planen föreslås mellan motorvägen och rekreationsområdet (50 m mellan körbanor och rekreationsområde).
- Utfartsförbud föreslås längs Ryttarevägen närmast järnvägen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planarbetet föreslås fortsätta med att plansamrådshandlingar utarbetas med utgångspunkt från kommentarerna ovan.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Kenneth Bergsson
Kenneth Bergsson
Ingénjör

Höjdsystem: Rh70
Märklass: III
Beteckningssystem: TFA 4,6B-2

_____	fastslagselsgräns
_____	gräns för teckningsstift och servitut
_____	registernummer
3.7	bookings- resp uthus korterat efter huslöst
☒	bookings-resp uthus korterat efter takkonstruktionen
☒	skärmat

stomur
häck
stemur

axer
: löv- resp. barrsk
löv-äd

nr	avvägd gatuhöjd	fastställt påfylln
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

© 2006
Polysar Inc.



10

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

_____ • _____

Egenskapsordens

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

LOKALGATA Lokaltreffer



18. *What is the purpose of the study?*

8

114 **Recreational**

1000

-0.0 **Föreskriven i**

fridshausen

10.25

10/12/2011 12:58:11 PM

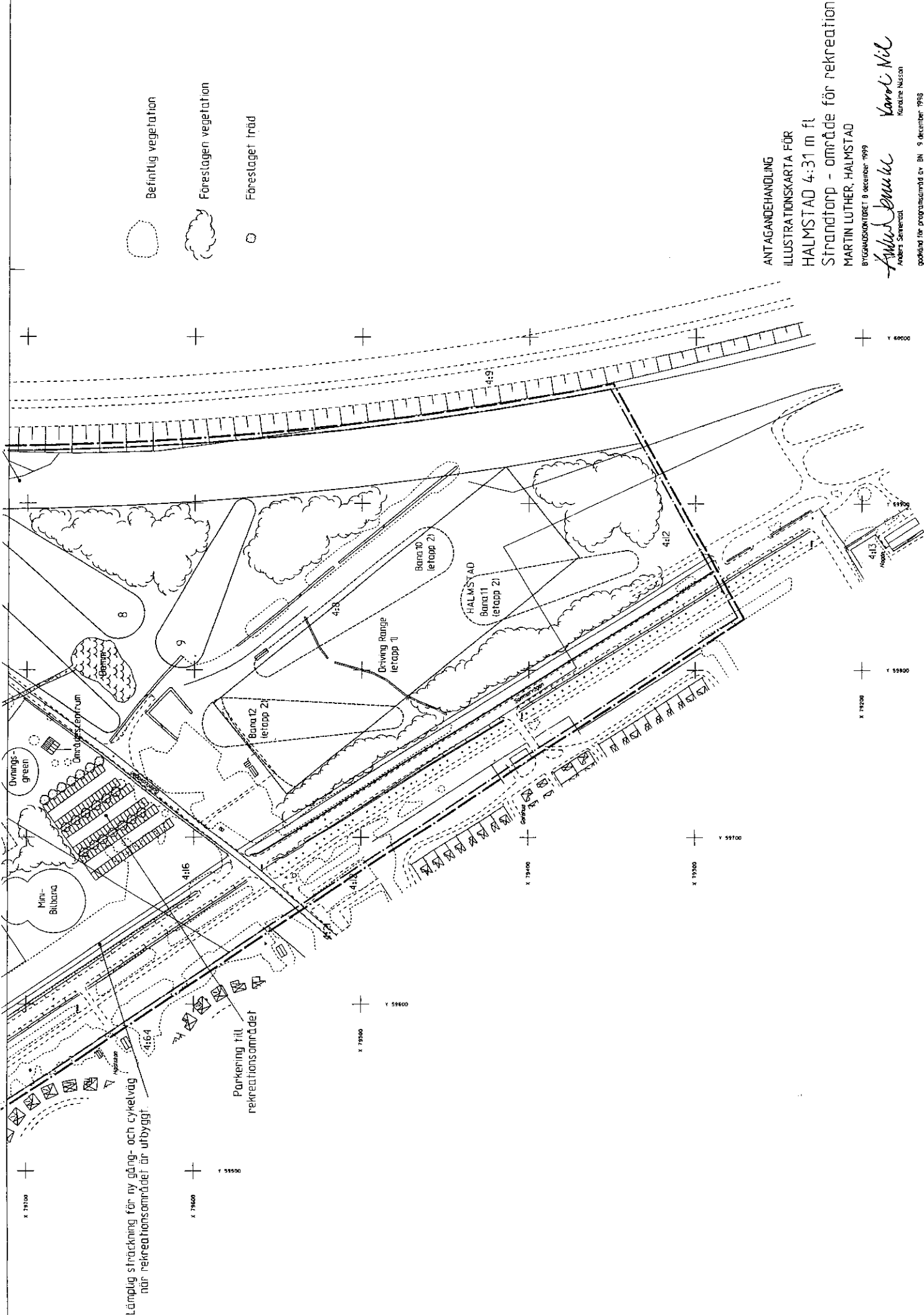
As a leader, you have a responsibility to ensure that your team is equipped with the necessary resources and information to succeed. This includes providing clear guidance, setting expectations, and fostering a supportive environment. By taking these steps, you can help your team achieve their goals and contribute to the overall success of the organization.

für 2000m²

Orderet for

1

966 a MLU blod 2 (2)



ANTAGANDEHANDLING
ILLUSTRATIONSKARTA FÖR
HALMSTAD 4:31 m fl.
Strandtorp - område för rekreation
MARTIN LUTHER, HALMSTAD
BYGGSÄKUNDTORP 8 december 1999

Anders Sørensen
Kersti Nilsson

godkänd för programutvärdering av BN 9 december 1998
godkänd för samråd av BN 21 april 1999
godkänd för utställning av BN 8 september 1999
anläggningen av KF 27 januari 2000
vuxet lopp kraft 24 februari 2000

Plan 961 MLU

Halmstad 4:31 m fl, Strandtorp - Område för rekreation

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 september 1999

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 1999-04-21 § 113 genomförts under tiden 28 april – 27 maj 1999. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem. Planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Banverket
Energiverken

Servicenämnden
Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har 2 skrivelser inkommit.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Rolf Lundqvist, Strandtorpet

Rolf Lundqvist skriver att bostadsdelen i hallandslängan går ända ut till infartsvägen, varför denna bör ingå i tomten. Vidare skriver Rolf att det är viktigt att befintligt naturområde kring tomten bevaras som insyns- och ljudskydd samt för att

bevara det rika fågellivet.

Kommentar:

Tomtgränsen justeras så infartsvägen hamnar på tomten. Infartsvägen föreslås utgöra gemensamhetsanläggning mellan nyttjarna av hallandslängan och Strandtorps norra stugförening. Disponering av planområdet föreslås ske enligt illustrationskartan, vilken redovisar ett brett stråk med grönska kring tomten. Stråket ingår enligt detaljplanen i rekreationsändamålet då Hallandslängan både kan användas för bostads- resp rekreationsändamål.

Hästkons Ekonomiska Förening, ordf. Sveneric Martinsson

Styrelsen för Hästkons Ekonomiska Förening vill understryka behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen Sommarvägen/Ryttarevägen t ex i form av en rondell. Styrelsen vill att denna åtgärd placeras i planens första etapp. I övrigt tillstyrker styrelsen planförslaget.

Kommentar:

Det är tekniska nämnden som ansvarar för utbyggnaden av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på de allmänna gatorna. Till sommaren kommer flera åtgärder utföras längs Sommarvägen, men enligt uppgift är en rondell i korsningen Sommarvägen/Ryttarevägen inte planerad i denna etapp. Hästkons Ek. För. synpunkter har dock överlämnats till tekniska nämnden.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE m.fl.

Energiverken

Energiverken anser det vara olämpligt med skateboardramp eller liknande vid befintlig transformatorstation vid Ryttarevägen som visas på illustrationskartan. Det finns risk för att taket blir "läktarplats". Energiverken undrar vem som står för elåteranslutningskostnaderna i samband med flyttning av den södra fritidshusgruppen?

Kommentar:

Synpunkterna om skateboardrampen tillgodoses genom att illustrationskartan justeras. Ang elåteranslutningskostnader så kommer dessa att regleras i avtal mellan kommunen och berörda stugägare.

Banverket

Banverket har i princip inget att erinra mot korthålsbanans utformning enl illustrationsritningen. Banverket vill dock poängtera att banorna inte får placeras närmare järnvägen än vad som illustreras med hänsyn till trafiksäkerheten. Om det finns risk för att golfbollar kan hamna inom järnvägsområdet bör extra åtgärder vidtas t ex trädplantering eller ändrad riktning på banorna så att utspel sker från järnvägen.

Banverket skriver att man förutsätter att kommunen inom ramen för detaljplanen kommer att arbeta vidare med frågan hur bullerproblematiken ska lösas för att en god boendemiljö ska uppnås vid stugområdet.

Banverket undrar om vibrationsnivåer alstrade av tågtrafiken tagits hänsyn till, och meddelar att riktvärdena inomhus nattetid ligger på 0,4 mm/s vägt RMS-

värde (nyplanering) resp 1,0 mm/s vägt RMS-värde.

Banverket skriver att man inte har något att erinra mot att en bullervall uppförs, under förutsättning att det inte blir någon påverkan på spårområdet. Om vallen skall planteras anser Banverket att det ur deras synvinkel är bäst med lågväxande växter som inte kommer i närheten av kontaktledningen eller orsakar lövhalka på spåren.

Kommentar:

Strandtorps norra stugområde är ett befintligt fritidshusområde. För de befintliga stugorna planeras inga åtgärder, men tillkommer 5 st nya stugor, som är möjligt enl detaljplanen, kommer bullervall att byggas ut. Nya stugor kan utformas så att gränsvärdena för bullernivåer inomhus nås. Inga vibrationsmätningar har gjorts i området. Enligt Strandtorps norra stugförening kände man innan dubbelspårutbyggnaden för några år av vibrationer från järnvägen, men sedan dubbelspåret byggdes ut känner man inte av några vibrationer alls. Skulle det visa sig att området berörs av vibrationer över gränsvärdena kan de nya stugorna utformas så att gränsvärdena inomhus nås. Bullervallen kommer att ligga inom planområdet och ej beröra spårområdet.

Servicenämnden

Servicekontoret vill endast påpeka att huvudbyggnaden inom området BN1 går ända ut till infartsvägen och att det är angeläget att spara vegetation närmast tomten för att behålla den lummiga karaktär som finns idag.

Kommentar:

Områdesgränsen kring BN1-området justeras enl ovan. Disponering av planområdet föreslås ske enligt illustrationskartan, vilken redovisar ett brett stråk med grönska kring tomten. Stråket ingår enligt detaljplanen i rekreatiönsändamålet då Hallandslängan både kan användas för bostads- resp rekreatiönsändamål.

Tekniska nämnden

Detaljplaneförslaget redovisar skyddsområde utmed Ryttarevägen. Då fordonstrafik i dessa områden ej enligt lag får förekomma, synes markeringen utfartsförbud vara onödig, och kan därför utgå.

Av programsamrådsyttrandet framgår att utfart mot Ryttarevägen ur trafiksäkerhetsskäl bör begränsa sig till en stycken. Tekniska kontoret anser att tillfart till parkeringsplatsen norr om transformatorområdet bör kunna kombineras med föreslagen anslutning vid Hallandslängan. Föreslagen anslutning vid p-platsen kan därmed utgå. Denna anslutning föreslås också placeras på kvartersmark, och ej på allmän platsmark gata, som föreslås i handlingen. Befintlig gc-bana genom detta område bör x-markeras. Gatehusvägens anslutning till Sommarvägen bör som kvartersmark förlängas fram till Sommarvägen. För att säkerställa Gatehusvägens funktion som tillfart till Fyllesjö bör denna markeras med x-markering + en p-plats redovisad för ca 10 fordon.

Redovisad anslutning till stugområdet Gatehus bör som kvartersmark förlängas fram till Sommarvägen, med korsande cykelbana x-markerad.

För områden med enbart fritidshus ingår det inte i kommunens åtagande att svara för allmän belysning. I avtal med eventuell exploatör eller blivande stugförening

skall ingå krav på att erforderlig anläggning för allmän belysning anordnas och bekostas av föreningen.

Ny ledning för spillvatten måste anläggas parallellt med Rytta revägen från anslutningspunkt vid Sommarvägen. För anslutning av dagvatten- och dricksvatten kan befintliga ledningar utmed Rytta revägen utnyttjas. Till de befintliga och planerade ledningarna kan Strandtorps gård och stugområdet sydväst om Rytta revägen anslutas. Erforderligt va-ledningsnät inom stugbyn förutsätts inte utgöra allmän anläggning. Likaså skall befintliga och planerade allmänna va-ledningar på kvartersmark säkerställas med ledningsrättsförrättning. Ledningarnas läge framgår av bifogade kopior i skala 1:4000.

Som framgår av programbeskrivningen är grundvattennivåerna höga inom området. Dessutom förekommer sankta partier. Före exploateringen av området måste erforderliga utredningar om lösning av dräneringsfrågorna genomföras. Anslutning av nya dräneringsledningssystem inom området förutsätts kunna anslutas till de befintliga dagvattenledningar som finns i områdets närhet.

Med tanke på ovan nämnda höga grundvattennivåer torde det vara mindre lämpligt att anlägga dammar och diken med utformning som våtmarksområden. I första hand bör insatserna koncentreras på att få en väl fungerande utdränering av planområdet.

Kommentar:

Utfartsförbudet längs Rytta revägen bibehålls för att tydliggöra trafiksäkerhetsproblemet med underfarten under järnvägen. Alla tillfarter till fritidshusområden och till rekreationsområdet justeras enl tekniska kontorets önskemål så att de sträcker sig ut till allmän gatemark. Gc-vägar som korsar dessa tillfarter x-markeras. Tillfarten från Rytta revägen till parkeringen bibehålls i planen. En med hallandslängan och stugområdet samordnad tillfart, som dras förbi hallandslängan, skulle innebära både ökade störningar, ingrepp på vegetationen och en onödigt lång tillfartsväg.

Gatehusvägen görs tillgänglig för allmän gång- cykel- och körtrafik. I anslutning till underfarten under E6 finns plats för parkering av fordon, vilket också fastläggs i detaljplanen.

YTTRANDEN UTAN ERINNINGAR

Barn- och ungdomsnämnden
Hyresgästföreningen
Hallandstrafiken AB
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Landsantikvarien
Länsstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Polismyndigheten

Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Sperlingsholms Kraft AB
SJ
Strandtorps Norra Stugförening
Strandtorps Södra Stugförening
Strandtorps Golf och Fritid
Telia AB
Vägverket

STÄLLNINGSTAGANDE

Följande ändringar föreslås av planförslaget inför utställning:

- Tomtgränsen kring Hallandslängan justeras så att infartsvägen hamnar på tomten. Infartsvägen föreslås utgöra gemensamhetsanläggning mellan nyttjarna av Hallandslängan och Strandtorps norra stugförening.
- Alla tillfarter till fritidshusområden och till rekreationsområdet justeras så att de sträcker sig ut till allmän gatumark. Gc-vägar som korsar dessa tillfarter x-markeras i detaljplanen (dvs görs tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik).
- Gatehusvägen görs tillgänglig för allmän gång- cykel- och körtrafik. I anslutning till underfarten under E6 finns plats för parkering av fordon, vilket också fastläggs i detaljplanen.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Nilsson

Plan 966 MLU

Detaljplan för

Halmstad 4:31 m fl, Strandtorp - Område för rekreation

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 december 1999

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget har funnits i programsamrådsskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 1999-09-08 § 297 genomförts under tiden 14 september – 12 oktober 1999. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret under utställningstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Banverket

Inga skrivelser har inkommit från berörda sakägare.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.

Banverket

Banverket skriver i sitt yttrande att man inte tycker att bullerfrågorna vid fritidshusområdet och bullervallens utformning är tillräckligt utredda. För att Banverket ska tillstyrka detaljplanen för Strandtorp vill man att detaljplanen ska redovisa vilka åtgärder utöver föreslagen bullervall som erfordras för att uppnå god miljö inom fritidshusområdet. I princip har Banverket inget att erinra mot bullervallen men skriver att den på inget sätt får påverka järnvägen. Banverket önskar att des-

sa frågor utreds innan detaljplanen bereds för antagande.

Kommentar:

Efter diskussion med Banverket kommer detaljplanen att kompletteras med planbestämmelse om att fasader mot järnvägen ska dämpa buller så att god miljö uppnås både inomhus och utomhus.

Angående bullervallen så kompletteras detaljplanen med bestämmelse om att utformningen av bullervallen ska ske i samarbete med Banverket, att en geoteknisk undersökning måste utföras så att det kan klarläggas att vallen inte påverkar banans stabilitet eller den tekniska anläggningen, samt att vallen ska planteras med vegetation som inte påverkar spårområdet eller gör det attraktivt att beträda vallen, t ex lågväxande vegetation som ej orsakar lövhalka på spåren.

Planbeskrivningen kommer dessutom att förtydligas så att det klart framgår att det krävs att en bullervall anläggs för att fritidshusområdet ska få förtäta.

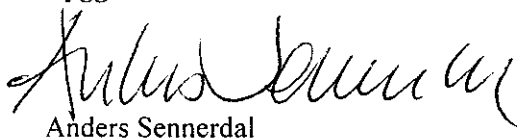
YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

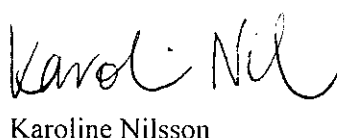
Barn- och ungdomsnämnden	Räddningsnämnden
Energiverken	Servicenämnden
Hallandstrafiken AB	Socialnämnden
Hyresgästföreningen	SJ
Kulturnämnden	Sperlingsholms Kraft AB
Landsantikvarien	Strandtorps Norra Stugförening
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Strandtorps Södra Stugförening
Kommunstyrelsen	Strandtorps Golf och Fritid
Länsstyrelsen	Tekniska nämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Telia AB
Polismyndigheten	Vägverket
Renhållningsbolaget	

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen föreslås godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

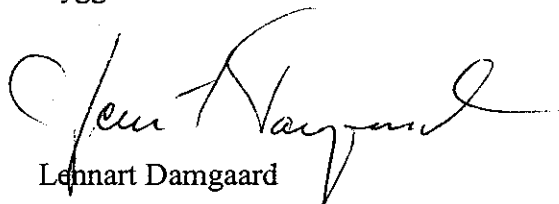

Karoline Nilsson

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 januari 2000 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Halmstad 4:31 m.fl., Strandtorp – område för rekreation, Martin Luther Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är MLU 966. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 februari 2000.

Länsstyrelsen har den 17 februari 2000 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 24 februari 2000**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 1 mars 2000.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Nylén
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev