

TILLÄGG TILL

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande ändring av detaljplan 1031 för

SOFIEBERG NORRA DELEN

MARKÖREN 1, MUSKÖTEN 7 m.fl.

HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2012/0102

Kommunstyrelsen 2012-05-02

Plan Ä 46 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4-5	MILJÖBEDÖMNING
5-6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6-17	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG
18-19	GENOMFÖRANDEFRÅGOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Kopior av gällande plankartor akt 1031 (2 st) med ändrade och nytillkomna planbestämmelser. Grundkartan är inte aktuell utan upprättades den 15 juni 2009.
- Detta tillägg till planbeskrivning innehållande:
Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ändras för att möjliggöra utökad byggrätt till fastigheterna Markören 1 och Musköten 7. Mindre justeringar av planbestämmelserna sker även för övriga delar av detaljplanen där bl.a. totalhöjd ändras till nockhöjd.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag och samrådsbeslut

Samhällsbyggnadskontoret fick 2012-02-28 § 45 i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Markören 1 och Musköten 7 m.fl, Sofieberg, norra delen. Samtidigt togs beslut att samråd skulle ske.

Samråd

Samråd har genomförts under tiden 7 - 30 mars 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare gavs möjlighet att yttra sig. Handlingarna fanns tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida/Bygga&Bo/Detaljplaner/Aktuella planer under samrådstiden. Inget allmänt möte hölls.

Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i ett särskilt utlåtande.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. I det senare fallet skall planförslaget överensstämma med översiktsplanen och behovsbedömningen leda till att miljöbedömning inte krävs. Gemensamt för alla processerna är att berörda ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen Markören 1, Musköten 7 m.fl. handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet 2012.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Sofieberg, den norra delen, ca: 3 km från Halmstad centrum. Planförslaget omfattar ändringar av planbestämmelserna $e_1 - e_{14}$ inom detaljplanen akt 1031.

Planförslaget innebär att följande fastigheter får ändrade planbestämmelser inom $e_1 - e_2$ och $e_5 - e_6$:

Manteln 1-9, Manövern 1, Medaljen 1-25, Markören 1, Musköten 1-7, Mässen 2-3, Medlaren 1-7, del av Halmstad 9:158 (kv Mästaren), Halmstad 9:153 och del av Halmstad 9:154.

Inom $e_3 - e_4$ och $e_7 - e_{14}$ är följande fastigheter berörda av ändrade planbestämmelser:

Halmstad 9:140-148, 9:150-152, Matriarken 1, Magistern 1 och 17, Musketören 1, Mullbäret 1, 10-11, Mongolen 11-12, 14, Halmstad 7:54, 9:159 och 9:161-163.

Inom planområdet ingår även fastigheter som inte berörs av någon förändring. Det gäller följande fastigheter inom allmän platsmark (lokalgator), Halmstad 7:5 och 9:165.

Markägoförhållanden

De flesta fastigheterna inom planområdet ägs av Halmstads kommun. Övriga är privatägda.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande

miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning göras.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning. Planens syfte är att ändra planbestämmelser inom Markören 1 och Musköten 7 angående byggnationens omfattning samt vissa justeringar från totalhöjd till nockhöjd.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Ett genomförande av planen påverkar inte Natura 2000 områden.
- Inga skyddsområden, naturreservat eller områden av riksintresse finns i närheten av planområdet.
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Ställningstagande

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten för Markören 1 och Musköten 7. Mindre justeringar av planbestämmelserna sker för övriga delar av detaljplanen där bl.a. totalhöjd ändras till nockhöjd.

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad för bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

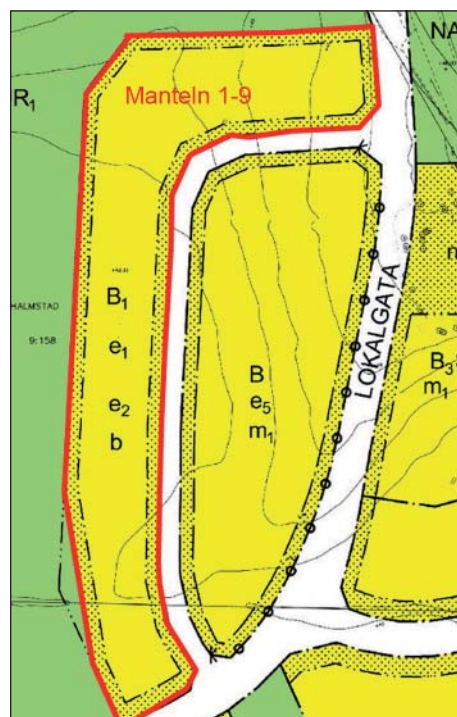
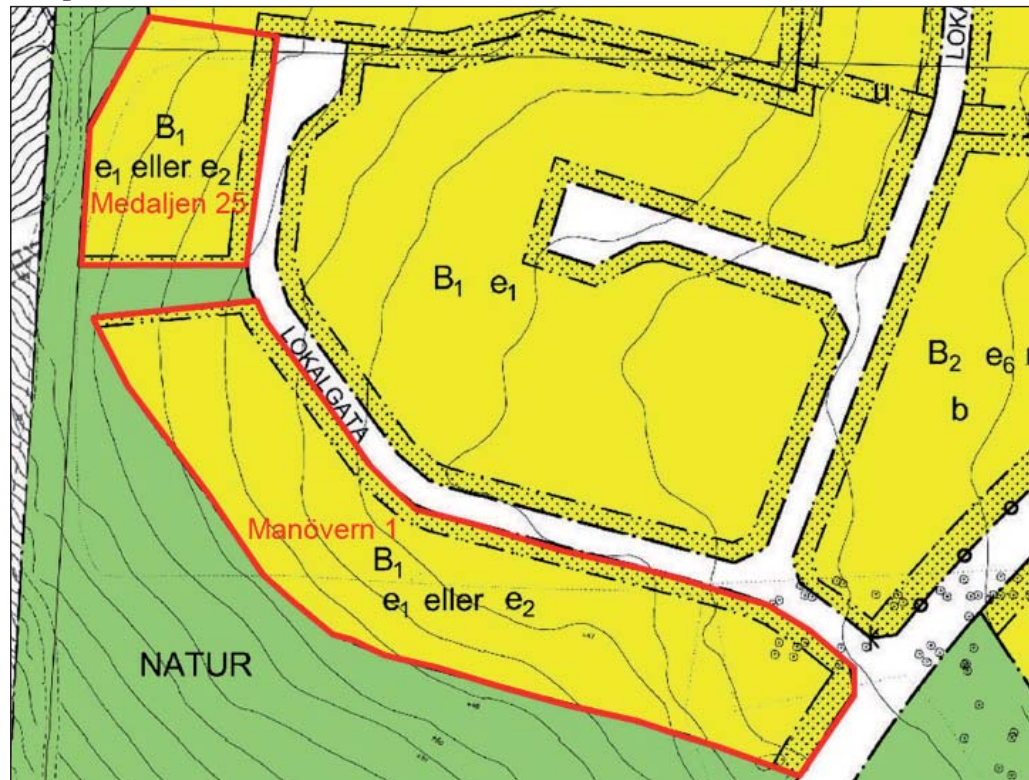
Gällande detaljplan 1031 har utgått från ”Översiktlig planutredning för Sofieberg/Kärleken m.fl. i Halmstad”. Beslut i kommunstyrelsen den 19 februari 2008 § 30.

Gällande detaljplan

Inom området gäller detaljplan 1031 för Sofieberg, norra delen. Planen

vann laga kraft 20 maj 2010 och har drygt åtta år kvar av genomförandetiden.

De gällande plankartorna till akt 1031 med fastställda gränser bibehålls och ingår som kopior i ändringsplanen. Samtliga gällande, ändrade och nyttillkomna planbestämmelser går dock att utläsa av de nya plankartorna.



Utdrag ur plankartan med heldragen gräns som markerar område 1 (Medaljen 25), område 2 (Manövern 1) och område 3 (Manteln 1-9).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Område 1-2 omfattas av fastigheterna Medaljen 25 och Manövern 1 som berörs av gällande plans bestämmelser B_1 e_1 eller e_2 . Område 3 omfattas av fastigheterna Manteln 1-9 som berörs av gällande plans bestämmelser B_1 e_1 eller e_2 b .

Stora delar av Sofieberg, norra delen, avstäckades 2011-01-25 med avvikelse enligt 3 kap 2§ första stycket fastighetsbildningslagen, FBL, för att bättre anpassa gränserna till projekterade vägar. Planbestämmelsen om minsta tomtbredd mot gata om 25 meter inom e_1 kunde inte uppfyllas för tomter intill kurvor med liten svängradie.

Planbestämmelse e_1

Planbestämmelsen minsta tomtbredd mot gata om 25 meter upphävs.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 4 resp 7,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 4,0 resp 7,5 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage 3 resp 4,5 meter ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e_1 redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e_2

Planbestämmelsen e_2 ger möjlighet till att bygga kedjehus eller annan tät småhusbebyggelse. Tomterna är mindre och byggnader kan placeras i fastighetsgräns. Varje lägenhet skall kunna bilda egen fastighet med egen biluppställning.

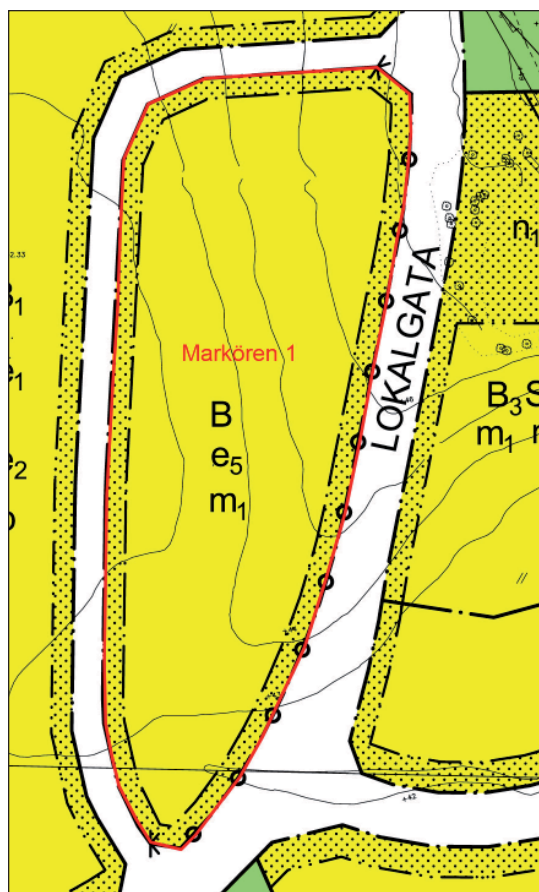
Bestämmelsen om minsta tomtbredd mot gata om 14 meter upphävs.

Bestämmelsen om minsta tomtstorlek 450 m² har tillkommit.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 4 resp 7,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 4,0 resp 7,5 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e_2 redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.



Utdrag ur plankartan med belagda gräns som markerar område 4 (Markören 1).

Område 4 omfattas av fastigheten Markören 1 för vilket gällande plans bestämmelser är B e₅ m₁.

Planbestämmelse e₅

Bestämmelsen om radhus eller parhus om högst 20 lägenheter vars byggnadsyta ej får överstiga 150 m² ändras till radhus eller parhus om högst 30 lägenheter.

Minsta tomtstorlek 160 m² tillkommer.

Största byggnadsarea 45% av fastighetsarean tillkommer.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 4 resp 5,5 meter. Denna bestämmelse ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd är 6,0 resp 8,5 meter.

För enkelt pulpettak gäller högsta nockhöjd 8,5 meter.

Bestämmelsen om högst två våningar tillkommer.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e₅ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

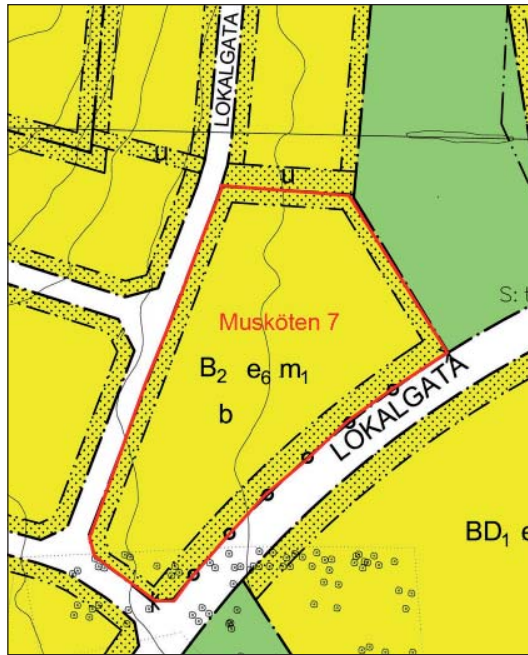
Utdrag ur plankartan med heldragen gräns som markerar område 5 (Musköten 7).

Område 5 omfattas av fastigheten Musköten 7 för vilket gällande plans bestämmelser är B₂ e₆ m₁ b.

Planbestämmelse e₆

Största byggnadsarea utökas från 1200 m² till 1300 m².

Högsta antal våningar ändras från tre till fyra våningar.



Bestämmelsen om att indragen takvåning får byggas, omfattande högst 75% av underliggande vånings bruttoarea, BTA, upphävs.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 meter och ändras till 12,5 meter.

Bestämmelsen om högsta tillåtna nockhöjd 15,0 meter tillkommer.

För enkelt pulpettak gäller högsta nockhöjd 15,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Planbestämmelsen ”för byggnader utefter gatan skall huvudentré placeras mot gatan” upphävs.

Se räddningsnämndens synpunkter från detaljplanen 1031, angående behovet av säkra utrymningsvägar i de högre husen på sidan 16-17 i denna planbeskrivning.

En ”Översiktlig bullerutredning inför detaljpaneläggning av Sofieberg” ingår i detaljplanen 1031 men inte i denna planhandling. Se information kring vägtrafikbuller på sidan 17.

Efter justering inom e₆ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

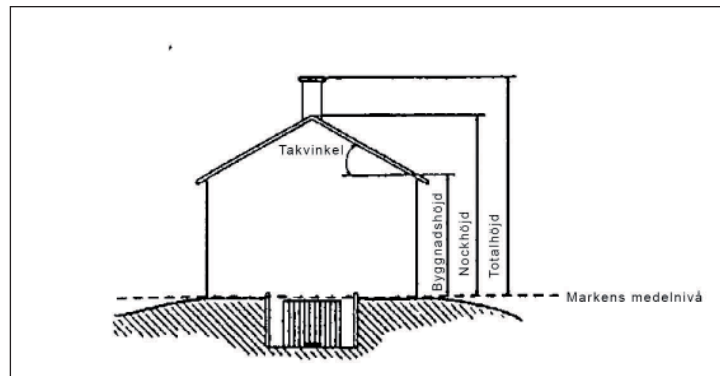
Övriga ändringar av planbestämmelser $e_3 - e_4$ och $e_7 - e_{14}$

Efter samråd med handläggare på byggnadskontorets bygglovavdelning föreslås att angiven totalhöjd ändras tillnockhöjd för hela planområdet. Några justeringar av byggnadshöjd ochnockhöjd har gjorts i vissa områden.

Vad som avses med begreppen byggnadshöjd och våningar finns i plan och byggförordningen, PBF, (2011:338), 1 kap 3-4 §.

I boverkets allmänna råd finns uppgifter om byggnadshöjd,nockhöjd och totalhöjd m.m. *Se skiss nedan.*

I boverkets allmänna råd finns även principer för beräkning av byggnadshöjd vid avvikande byggnadsformer. Frågor kring detta kan även ställas till byggnadskontorets bygglovsavdelning.



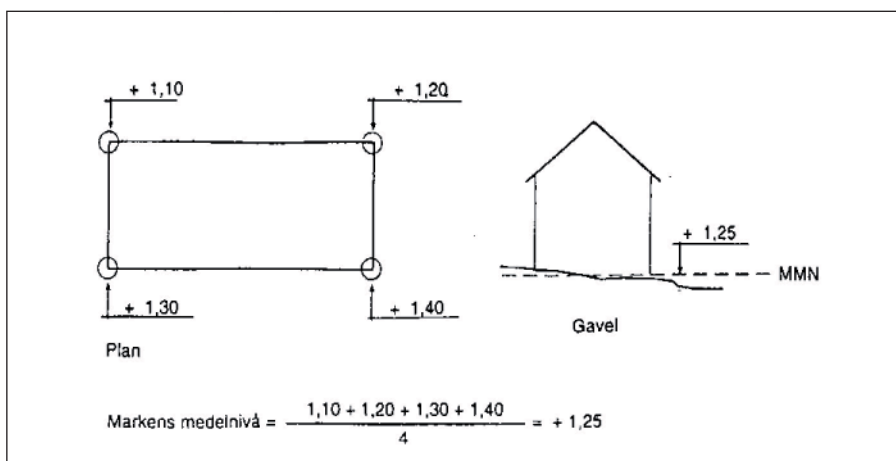
Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå runt byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Nockhöjd avser takkonstruktionens högsta del. Mindre byggnadsdelar som solfångare, skorstenar, ventilations- eller hissdetaljer m.m. räknas inte in i nockhöjden.

Totalhöjd inrymmer uppskjutande delar ovan nock.

Medelnivån invid byggnaden beräknas normalt med ledning av ritningar som lämnas in vid bygglovet. När byggnadskroppen är enkel och markytan någorlunda jämn längs fasaderna, kan medelvärdet av marknivån vid byggnadens fyra hörn användas.

Se skiss nästa sida.



Planbestämmelse e₃

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 4 resp 7,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 4,0 resp 7,5 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e₃ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e₄

Planbestämmelsen e₄ berör fastigheten Medaljen 24 och bygglov har beviljats 2011-10-12 för 48 bostadslägenheter i åtta flerbostadshus (Bo Klok).

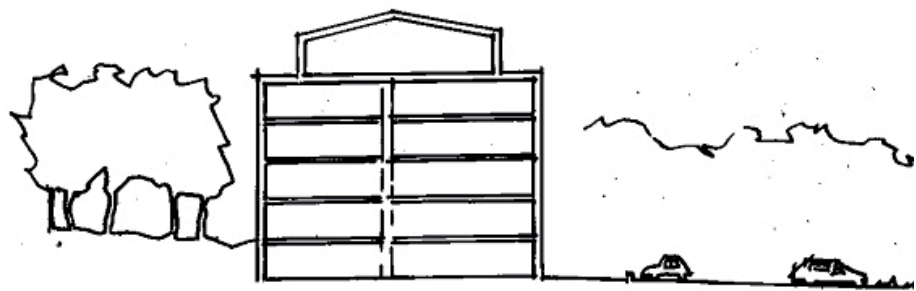
För huvudbyggnad gäller högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd 7 resp 8,5 meter som ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd 7,0 ochnockhöjd 9,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage 3 resp 4,5 meter ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e₄ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e₇ - Flerbostadshus/punkthus

Norr om Sofiebergsskolan har det föreslagits tre flerbostadshus som punkthus i fyra plan och en indragen takvåning. Punkthusen skall ödmjukt passas in i området. De skall vara slanka med en relativt liten byggnadsyta. Varje byggnad är tänkt att rymma ca. 14 lägenheter. Lämpligen tillkommer ett suterrängplan. Då kan marknivåerna bevaras bättre och grönskan kan "flyta in" mellan husen. Följande skisser illustrerar en möjlig utformning där varje lägenhet har en uteplats mot sydväst. Förslag till utformning av punkthus med en illustrerad byggnadsarea om 300 m². *Se nästa sida.*



Skiss över ett punkthus med suterrängvåning.

Förändringar av planbestämmelse e₇

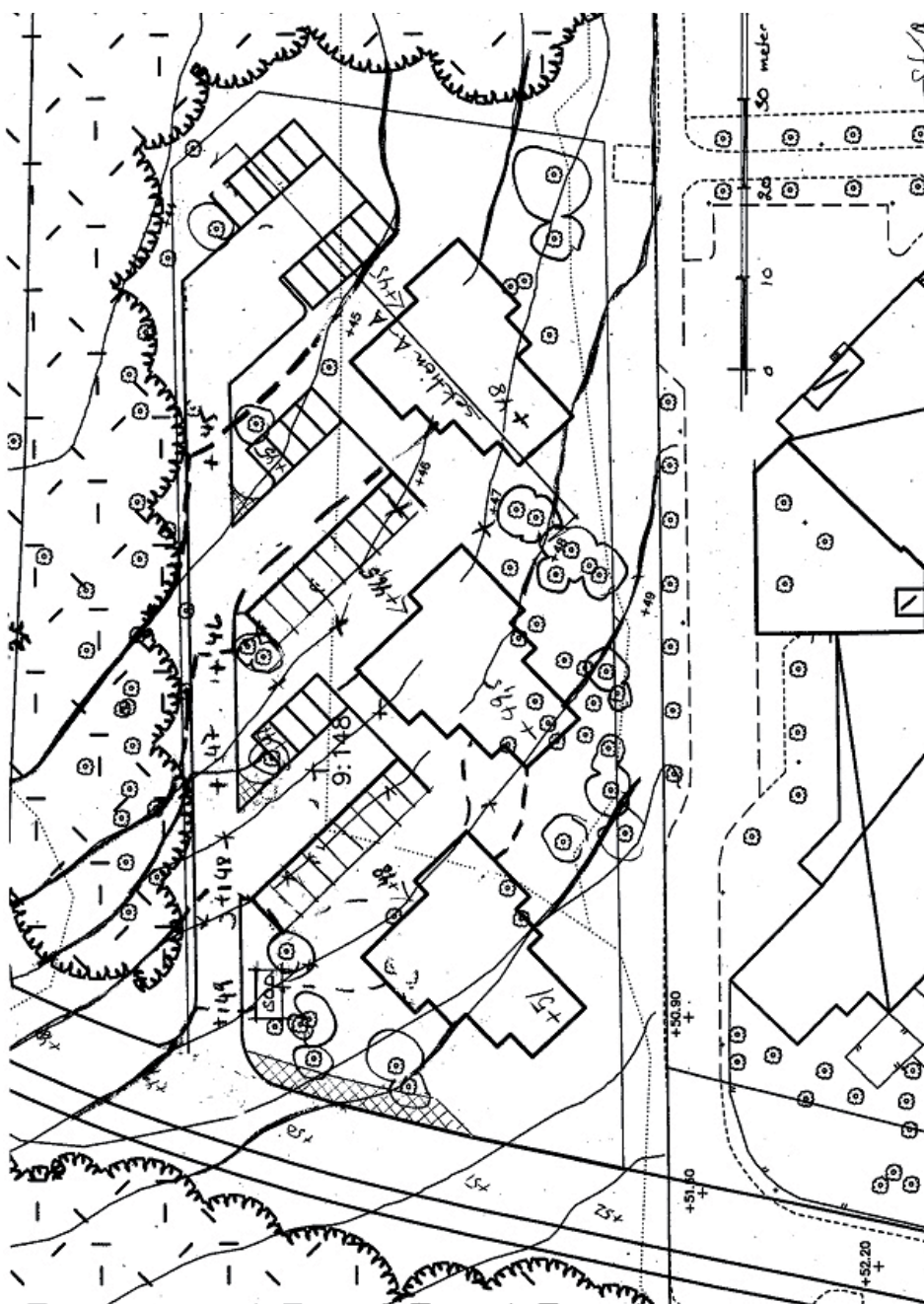
Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 14 resp 20 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 14,0 resp 20,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Se räddningsnämndens synpunkter från detaljplanen 1031, angående behovet av säkra utrymningsvägar i de högre husen på sidorna 16-17 i denna planbeskrivning.

En "Översiktlig bullerutredning inför detaljpaneläggning av Sofieberg" ingår i detaljplanen 1031 men inte i denna planhandling. Se information kring översiktlig bullerutredning på sidan 17.

Efter justering inom e₇ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.



Skiss över punkthusen.

Alternativt kan angöringsgatan med parkeringarna ligga söder om byggnaderna men då är nackdelen att parkering blir på solsidan nära balkonger och uteplatser. Då krävs en annan utformning.

Planbestämmelse e₈

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 8 resp 12 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 8,0 resp 12,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e₈ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e₉

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 4 resp 7 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 4,0 resp 7,5 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e₉ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e₁₀

Bygglov har beviljats 2011-05-25 för en gruppbostad på fastigheten Medlaren 8. Byggnation pågår.

Högsta tillåtna totalhöjd är 10 meter för huvudbyggnad och ändras till högsta tillåtna nockhöjd 10,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e₁₀ redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e₁₁

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd är 8 resp 12 meter för huvudbyggnad och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd

8,0 resp 12,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e_{11} redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e_{12}

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 8 resp 12 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 8,0 resp 12,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e_{12} redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e_{13}

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad 8 resp 12 meter ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 8,0 resp 11,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e_{13} redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Planbestämmelse e_{14}

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad är 5 resp 10 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 5,0 resp 10,0 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för förråd, carport och garage är 3 resp 4,5 meter och ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd 3,0 resp 4,0 meter.

Efter justering inom e_{14} redovisas samtliga gällande planbestämmelser på ändringsplanens plankarta del 2.

Markens anordnande

Bestämmelsen n_1 i gällande plan är ändrad till marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 10 cm en meter ovan mark. Karaktären ”hus i park” eftersträvas.

Efter justering av n_1 redovisas gällande planbestämmelse på ändringsplanens plankarta del 2.

Hänvisningstext i planbestämmelserna

I detta tillägg till planbeskrivning finns även hänvisningar i planbestämmelserna till gällande detaljplan 1031 med. Det gäller räddningstjänstens synpunkter av säkra utrymningsvägar i de högre husen. *Se nedan.*

Även planbestämmelsen m_1 som anger maxvärden för ljudnivå vid uteplatser finns med som hänvisning till gällande detaljplan 1031. *Se sidan 17.*

Denna ändring av detaljplanen innebär inga förändringar av dessa hänvisningar i planbestämmelserna.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten lämnade synpunkter under planprocessen av gällande detaljplan 1031, att behov av säkra utrymningsvägar i de högre husen fanns, om maskinstege inte kunde nå fasaden. Av denna anledning infördes krav på räddningsvägar och en hänvisning gjordes i planbestämmelserna.

Följande gäller för flerfamiljshus enligt räddningsnämnden:

För 3 och 4 plan samt takvåning förutsätter räddningstjänsten att utrymning ska kunna ske utan hjälp av dem. Görs inte detta och byggnaderna projekteras så att räddningstjänsten förväntas medverka kommer det att finnas behov av att komma fram till byggnaderna med maskinstege på speciella räddningsvägar.

De lägenheter som berörs av tillgänglighetskravet på maskinstege är de lägenheter vars underkant på fönster eller balkongräcke befinner sig mer än 11 meter ovan mark.

Övriga lägenheter kan utrymmas med hjälp av bärbar stege, men det säkraste för de boende är ändå att byggnaderna dimensioneras utan räddningstjänstens hjälp vid utrymning.

Se skisser av punkthusen på sidorna 12-13.

VÄGTRAFIKBULLER

Översiktlig bullerutredning

”Översiktlig bullerutredning inför detaljplanläggning av Sofieberg” gjordes av teknik- och fritidsförvaltningen och bifogades planbeskrivningen till detaljplan 1031, men ingår inte i denna planhandling.

I gällande detaljplan 1031 infördes planbestämmelsen m_1 som anger maxvärden för ljudnivå vid uteplats. Detta reglerar bostadsbebyggelsen utefter bussgatan. Uteplatser bör placeras ostörda från gatan. Om uteplatser orienteras mot gata som trafikeras av busslinje, ska uteplatserna bullerskyddas så att de klarar gällande riktvärden.

Utdrag från översiktlig bullerutredning

I södra delen föreslogs Sofiebergsvägen ligga kvar i sitt nuvarande läge. Eftersom gatorna ingår i Kärlekens lokala nät utan genomfartstrafik förutsätts en relativt gles trafik med låg hastighet och mindre risk för trafikbullerstörningar.

Utredningen är preliminär och bulleravstånd har dimensionerats efter maxvärden av enskilda fordon.

Riksdagen antog 1997 följande riktvärden för trafikbuller vid bostäder, (huvudregeln). Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

• Ekvivalent ljudnivå inomhus	30 dBA
• Maxnivå inomhus nattetid	45 dBA
• Ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)	55 dBA
• Maxnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

LÄSHÄNVISNING AV PLANÄNDRINGEN

Denna ändringsplan kan endast ändra planbestämmelserna till gällande detaljplan 1031. Detta innebär att gällande detaljplans kartor, plan- och genomförandebeskrivning fortfarande gäller tillsammans med detta tillägg till planbeskrivning samt kopior av gällande plankartor.

För att göra handlingarna så tydliga och användarvänliga som möjligt ingår kopior av gällande detaljplan i ändringsplanen. Plankartorna har justerats och samtliga gällande, ändrade och nyttillkomna planbestämmelser finns med.

Även de hänvisningar i planbestämmelserna till planbeskrivningen i gällande detaljplan 1031, finns med i detta tillägg till planbeskrivning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen	Tid
Samråd	mars 2012
Antagande	maj 2012
Laga kraft	tidigast juni 2012

Genomförande

Genomförandetiden för underliggande plan 1031 ska även gälla denna ändring. Genomförandetiden är tio år från den 20 maj 2010 då plan 1031 vann laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markören 1 är avsedd att säljas till exploatör som önskar uppföra en samlad utbyggnad av tät bostadsbebyggelse med gemensam parkering. Här kan det bli aktuellt med radhus eller parhus som hyres- och/eller äganderätter.

Manövern 1 och Medaljen 25 har flexibla planbestämmelser. Här kan avstyckas fastigheter med minsta tomtstorlek 700 m² eller så finns möjlighet för en tätare bebyggelse med kedjehus och minsta tomtstorlek 450 m². Tomterna är mindre och byggnader kan placeras

i fastighetsgräns. Varje lägenhet skall kunna bilda egen fastighet med egen biluppställning.

Halmstad 9:158 inom kv Mästaren kan avstyckas med minsta tomtstorlek 700 m².

Halmstad 9:158 inom kv Munken kan avstyckas med minsta tomtstorlek 600 m².

Från Halmstad 9:148 kan tre villatomter avstyckas utmed Vävaregatan om minst 600 m²/tomt.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive bullerdämpande åtgärder för att klara riksdagens antagna riktlinjer för trafikbuller vid uteplatser ska bekostas av berörd markägare inom kvartersmark.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har upprättats för fastigheten Magistern 17 mellan Halmstads Fastighets AB (HFAB) och Halmstads kommun. Den 27 mars 2012 § 94 föreslog Kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar godkänna avtalet.

Markanvisningsavtal kommer att upprättas för fastigheten Musköten 7 mellan PEAB och Halmstads kommun och för fastigheten Markören 1 mellan HFAB och Halmstads kommun

Medverkande tjänstemän

- Peter Svelenius, Byggnadskontoret

REVIDERINGAR

2012-04-03

Efter samrådet har revidering genomförts enligt nedan.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om:

- ny planbestämmelse för enkelt pulpettak inom e₅ och e₆
- vindsinredning ej tillåten är borttagen inom e₅
- mindre justeringar i texten för att underlätta läsförståelsen

Även plankartan har justerats när det gäller ovan nämnda ändringar.

Revideringen är av begränsad betydelse och bedöms inte medföra någon olägenhet för boende i området, varför planförslaget kan antas utan ytterligare samråd.

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf planchef

Lisbeth Thurnäs
planingenjör

SÄRSKILT UTLÅTANDE

tillhörande ändring av detaljplan 1031 för

SOFIEBERG NORRA DELEN

MARKÖREN 1, MUSKÖTEN 7 m.fl.

HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2012/0102

Plan Ä 46 K

Kommunstyrelsen 2012-05-02

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900, 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut 2012-02-28 § 45, genomförts under tiden 7 - 30 mars 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Inget allmänt möte hölls. Ändringsförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Sju yttranden har inkommit från berörda remissinstanser. En har inte svarat. En remissinstans har inkommit med synpunkter på ändringsförslaget:

- Teknik- och fritidsförvaltningen

Synpunkter som inkom under samrådet berörde VA-försörjning:

- allmänna serviser som anlagts till respektive fastighet i samband med utbyggnaden av Sofieberg Norra kommer att användas och eventuella fastighetsjusteringar måste anpassas till dessa serviser.

Från berörda sakägare har två skrivelser inkommit med synpunkter som i huvudsak har berört:

- Ängdalagatans ökade trafik
- Ängdalagatan saknar cykelbana
- Cykelbana - trafikfara, Ängdalagatan-Petrusvägen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inlämnade synpunkter innebär inte några revideringar av ändringsförslaget.

Efter dialog med byggnadskontoret har planförslaget kompletterats med en ny planbestämmelse för enkelt pulpettak. Denna bestämmelse har endast tillförts Markören 1 och Musköten 7.

I övrigt är mindre justeringar i texten till planbeskrivningen gjorda för att underlätta läsförståelsen av planen.

Revideringen är av begränsad betydelse och bedöms inte medföra någon olägenhet för boende i området, varför planförslaget kan antas utan ytterligare samråd.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran på ändringsförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M.M.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker ändringsförslaget med synpunkter enligt nedan:

VA-försörjning

Laholmsbuktens VA (LBVA) förutsätter att de allmänna serviser som anlagts till respektive fastighet i samband med utbyggnaden av Sofieberg norra kommer att användas. Eventuella fastighetsjusteringar måste anpassa till dessa serviser.

Kommentar

Fastighetsägaren och Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun meddelas om synpunkten.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Räddningsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Fastighetsnämnden

Byggnadsnämnden har inte svarat.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Kårarp 1:62, Anders och Lena Åkerberg

Undertecknade har vid tidigare samråd av gällande detaljplan 1031 inkommit med synpunkter om bl.a. trafikbelastningen på Ängdalagatan. ”I samband med att gatunätet blivit klart för Sofieberg Norra delen, innebär det att våra farhågor för trafiken på Ängdalagatan kommer att besannas”.

- Sofiebergsvägen har fått flera övergångsställen och hastighetsdämpande gupp samt avsmalningar av körbanan.
- Ängdalagatan har inte fått några trafiksäkerhetshöjande eller bullerdämpande åtgärder gjorda trots att trafiken ökat. En trafikfara har byggts genom en cykelbana som slutar i korsningen Ängdalagatan-Petrusvägen. Ängdalagatan saknar idag cykelväg.
- En utökning av antalet lägenheter och trygghetsboende i området kommer att leda till ännu mer trafik via Ängdalagatan.
- Ängdalagatan kommer med stor sannolikhet att användas som genomfartsled. Korsningen med Nissastigen är inte anpassad att hantera tung trafik.

Kommentar

Strukturen i området är bestämd i gällande detaljplan över Sofieberg Norra delen, som vann laga kraft den 20 maj 2010 och påverkas inte av pågående ändringsplan.

Syftet med denna ändringsplan innebär att fastigheterna Markören 1 och Musköten 7 får utökade byggrätter. Även mindre justeringar av planbestämmelserna sker för övriga delar av detaljplanen där bl.a. totalhöjd ändras till nockhöjd. Strukturen förändras inte.

Markören 1 får innehålla högst 30 lägenheter mot tidigare 20 i gällande detaljplan. Våningsantalet ökas till två istället för en. Byggnadsarean är densamma. För Musköten 7 innebär förändringen att tre punkthus i fyra våningar får byggas

istället för fyra trevåningshus med indragen takvåning. Skillnaden på antalet lägenheter är marginell. Byggnadsarean utökas från 1200 m² till 1300 m².

Trafikökningen bedöms som försumbar eftersom ökningen av antalet lägenheter inte är stor inom planområdet.

De synpunkter som inkommit påverkar inte detta förslag till ändring av detaljplan för Sofieberg Norra delen, Markören 1, Musköten 7 m.fl.

Kårarp 1:61, Yngve Arvidson

Undertecknad har vid tidigare samråd av gällande detaljplan 1031 inkommit med synpunkter om bl.a. trafikbelastningen på Ängdalagatan. ”I samband med att gatunätet blivit klart för Sofieberg Norra delen, innebär det att mina farhågor för trafiken på Ängdalagatan kommer att besannas”.

Kommentar

Den skrivelse med synpunkter som inkommit är i stort sett samma som för Kårarp 1:62, se punkter ovan.

Se kommentarer ovan under Kårarp 1:62.

FÖLJANDE SAKÄGARE HAR UNDER PLANSAMRÅDET FRAMFÖRT SYNPUNKTER SOM EJ BEAKTATS:

Anders Åkerberg, Vångavägen 6, 302 30 Halmstad, Kårarp 1:62

Lena Åkerberg, Vångavägen 6, 302 30 Halmstad, Kårarp 1:62

Yngve Arvidson, Vångavägen 8, 302 30 Halmstad, Kårarp 1:61

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf planchef

Lisbeth Thurnäs
planingenjör

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2012-08-30

Dnr KS 2012/0102

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 2 maj 2012, § 153 beslutat anta ett förslag till ändring av detaljplan för **MARKÖREN 1 och MUSKÖTEN 7 m.fl., Sofieberg, norra delen, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Ä46 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 11 maj 2012.

Länsstyrelsen har den 21 maj 2012 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL inte ska ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 3 juli 2012 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 15 augusti 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 30 augusti 2012.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator