

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1031

Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl

SOFIEBERG, norra delen

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-12-09, reviderad 2010-01-27 (gul/grå markering sidan 8)



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreliggande detaljplan skall ge möjlighet för en fortsatt utbyggnad av Sofieberg, Kärleken i norra Halmstad. Planförslaget rymmer ca 200 lägenheter i olika upplåtelseformer. Vidare ingår två gruppbofästelser och en tomt för särskilt boende för äldre med ca 64 lägenheter som alternativt kan rymma bostäder. Skolorområdet kring Stenstorpsskolan utvidgas mot norr för att rymma ytterligare skolbyggnader och för Sofiebergsskolan i söder ges möjlighet för tillbyggnader. Även viss befintlig bebyggelse ingår i planområdet.

Därmed krävs en fortsatt utbyggnad av Sofiebergsvägen norrut och en förändring av Göteborgsvägens norra del så att denna stängs av i höjd med Stenstorpsskolan och endast buss tillåts passera.. Buss skall vara tillgänglig i området och ges en prioriterad sträckning. Ett fördröjningsmagasin för dagvatten skall anläggas. Vid planarbetet har viktiga utgångspunkter varit ekologi, folkhälsoaspekter och möjligheter för äldre att bo i området.

Plan 1031
Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl
SOFIEBERG, norra delen
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2010-01-27

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreliggande detaljplan skall ge möjlighet för en fortsatt utbyggnad av Sofieberg, Kärleken i norra Halmstad. Planförslaget rymmer upp ca 200 lägenheter i olika upplåtelseformer. Vidare ingår två gruppbestäder och en tomt för särskilt boende för äldre med ca 64 lägenheter som alternativt kan rymma bostäder. Skolområdet kring Stenstorpsskolan utvidgas mot norr för att rymma ytterligare skolbyggnader och för Sofiebergsskolan i söder ges möjlighet för tillbyggnader. Även viss befintlig bebyggelse ingår i planområdet.

Därmed krävs en fortsatt utbyggnad av Sofiebergsvägen norrut och en förändring av Göteborgsvägens norra del så att denna stängs av i höjd med Stenstorpsskolan och endast buss tillåts passera. Buss skall vara tillgänglig i området och ges en prioriterad sträckning. Ett fördröjningsmagasin för dagvatten skall anläggas. Vid planarbetet har viktiga utgångspunkter varit ekologi, folkhälsoaspekter och möjligheter för äldre att bo i området.

Plan-förhållanden ”Översiktsplan för Kärleken o Kårarp, Stadsbyggnadskontoret februari 1991 antogs av KF 1991-05-23 § 74”.
Förslaget utgår från ”Översiktlig planutredning för Sofieberg/Kärleken m fl i Halmstad, KS § 30, 2008-02-19”.

Området är till övervägande del ej tidigare detaljplanelagt.

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

Åkermarken inom Halmstad 9:158, som föreslås bebyggas med bostäder, bedöms tillhöra klass 7 (skala 1-10 där 10 är bäst) enligt Jordbrukspolitiskt program 1984.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Markägo Förutom privata villatomter och Kårarp 1:45 är all mark inom planområdet i kommunal ägo utom.

Trafiksäkerhet och buller

Utformningen av gatunätet är gjord så att genomfartstrafik skall undvikas.

Därmed minskas risken för buller och olyckor. Gc-korsningar görs tydliga och hastighetsdämpande.

Sociala aspekter och brottsförebyggande aspekter

För att inom området undvika att dominerande kategoriboenden tar överhand har bostadsenkla med olika upplåtelseformer blandats.

Genom området går ett huvudstråk för i första hand buss- och gc-trafik. Utefter detta är bebyggelsen tätast och entréer vetter mot stråket. Därmed skall stråket upplevas tryggt och attraktivt.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Kommunstyrelsen gav den 17 juni 1999, § 255, byggnadsnämnden i uppdrag att detaljplanlägga ett större sammanhängande område i norra Sofieberg. En programhandling togs fram och var ute på samråd men arbetet avbröts då förslaget förutom en utbyggnad av bostäder även innehöll en utbyggnad av skola och förskola till vilka det ansågs inte finnas finansiella medel. Planerna för en utbyggnad av Sofieberg lades således på is. Planarbetet återupptas för att möjliggöra en utbyggnad av nya bostäder och en utökning skola/förskola.

Byggnadsnämnden gav 2007-11-14, § 495 kontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området. Möjligheter för äldre att bo i området skulle särskilt beaktas vid planläggningen enligt kommunstyrelsens begäran.

Byggnadsnämnden godkände 2008-06-18, § 289 planprogram för samråd.

Byggnadsnämnden beslutar 2008-10-15, § 440 att överlämna preliminär programsamrådsredogörelse tillsammans med programförslag till kommunstyrelsen för yttrande

Byggnadsnämnden godkände 2009-06-24, § 224 planförslaget för samråd

Byggnadsnämnden godkände 2009-10-14, § 342 planförslaget för utställning.

Byggnadsnämnden godkände 2009-12-09, § 429 planförslaget med undantag av område betecknat med B e₄ som utgår från ärendet.

Efter kort samråd angående högre byggnadshöjd inom område B e₄ beslutar byggnadsnämnden 2010-01-27 att ställa sig bakom utlåtandet och överlämnar det reviderade planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt, handläggare

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1031

Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl

SOFIEBERG, norra delen

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-12-09, reviderad 2010-01-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med bilagda modellperspektiv över området och Bullerutredning, tekniska kontoret 2009-06-14
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Program
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

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

Miljö

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

För mindre stengårdsgård med biotopskydd i nordost skall sökas dispens.

Kända fornlämningar har undersökts av länsmuseum. Kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer har inventerats av länsmuseum och för några äldre bostadshus föreslås bevarandebestämmelser. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen medför en ökning av trafik på Sofiebergsvägen. Se vidare Gator och trafik sidan 11.

rötslam Enligt miljö- och hälsoskyddskontoret har troligen rötslam spridits över tidigare åkermark. Man efterlyser en undersökning. Frågan överlämnas till fastighetskontoret.

radon Enligt markradonundersökning inom Sofieberg 1988-03-18 kan området räknas som normalriskområde. Vid utbyggnader kan exploaterer åläggas ta fram radonskyddat utförande samt göra erforderliga mätningar. Radonskyddande konstruktion kommer att förordas.

djurhållning Norr om planområdet gränsar Halmstad 7:55 med viss djurhållning, dock ej hästar.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Åkermarken inom Halmstad 9:158, som föreslås bebyggas med bostäder, bedöms tillhöra klass 7 (skala 1-10 där 10 är bäst) enligt Jordbrukspolitiskt program 1984.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Markägo förhållanden

Förutom privata villatomter och Kårarp 1:45 är all mark inom planområdet i kommunal ägo utom.

Det gränsar i norr till Halmstad 7:55 som är privat.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

”Översiktsplan för Kärleken o Kårarp, Stadsbyggnadskontoret februari 1991 antogs av KF 1991-05-23 § 74”.

Förslaget utgår från ”Översiktlig planutredning för Sofieberg/Kärleken m fl i Halmstad, KS § 30, 2008-02-19”.

Gällande detaljplaner

Området är till övervägande del ej tidigare planlagt. Del av nr 840 ändras.

Programsammanfattning

I två alternativa förslag redovisades olika sätt att bebygga området. I båda förslagen förlängdes Sofiebergsvägen mot norr och utformades med fartdämpande slinga kring dagvattendamm.

Miljökonsekvensbeskrivning

Upprättas ej.

Kommunala beslut i övrigt

- 2007-09-18 § 260 Kommunstyrelsens beredningsutskott ger byggnads-nämnden i uppdrag att detaljplanelägga Sofiebergs norra del.
- 2007-11-14 § 495 Byggnadsnämnden behandlade uppdraget.
- 2008-06-18 § 289 Byggnadsnämnden godkänner planprogrammet för samråd
- 2008-10-15 § 440 Byggnadsnämnden informeras om och beslutar att överlämna förslag till programsamrådsredogörelse tillsammans med programförslag till kommunstyrelsen för yttrande.
- 2008-12-16 § 313 Kommunstyrelsen godkänner planprogram med de kompletteringar och beaktanden som framgår av programsamråds-redogörelsen, där alternativ A föreslås ligga till grund för fortsatt planarbete med följande tillägg:
 - För att erhålla en bättre exploateringsekonomi och tillgodose krav som ställs utifrån folkhälsoaspekter bör exploaterings-graden öka i anslutning till huvudstråket, Sofiebergsvägen.
 - Planen bör möjliggöra etappindelning för utbyggnaden av området.
- 2009-06-24 § 224 Byggnadsnämnden godkänner planförslaget för samråd
- 2009-10-14 § 342 Byggnadsnämnden godkänner planförslaget för utställning

FÖRUTSÄTTNINGAR, OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdets norra del

bebyggelse

Utefter Stentorpsvägens södra sida ligger byggnader, av olika årgångar, för skola och förskola. Tre mindre byggnader nära Göteborgsvägen nyttjas som förskolor. Vid kullen ligger Stentorpsskolans två äldsta byggnader, intressanta ur bevarandesynpunkt. Dessa nyttjas som skola för årskurs 6-9. En provisorisk paviljong har tillkommit väster om dessa. Till skolan hör en bollplan. I västra delen ligger Stentorps förskola och utanför planområdet finns ytterligare förskoletomt klar att bebyggas. Huset norr om Stentorpsvägen, nära Göteborgsvägen, hyrs ut av kommunen som bostad. Huset bör kunna ligga kvar i väntan på framtida exploatering. I västra delen ligger en ny sporthall.

vegetation

Stora träd mellan skolbyggnaderna ger karaktär åt området. Norr om Stentorpsvägen ligger tidigare jordbruksmark med inslag av vegetation. Oxelhäcken i östra delen kan bevaras. Lövdungen, med stort inslag av björk, som ligger i nordvästra hörnet bör delvis bevaras.

Planområdets mellersta del

vegetation

Söder om Stentorpsskolan utbreder sig åkermarken. Den bildar en gryta i terrängen där ibland vatten blir stående. Söder om åkern tar träd- och buskvegetationen vid. Denna planeras bevaras i vissa delar. Den är delvis rester av en trädgård kring en tidigare bosättning. Väster där om ligger ett nytt småhusområde.

Planområdets södra del

- bebyggelse Ca 500 meter söder om Stentorpsskolan ligger Sofiebergsskolan som togs i bruk 1994. Den rymmer 6-åringar samt årskurs 1-5. Utbyggnaden som omfattade Sofiebergsskolan och en fortsättning på Sofiebergsvägen, avslutades vid gränsen söder om Halmstad 9:148. En fristående provisorisk skolbyggnad har tillkommit öster om bollplanen.
Här anknyter den äldre småhusbebyggelsen. Söder om skolan ligger hyresbostäder förvaltade av HFAB. Väster om Sofiebergsvägen ligger ny förskola och flerbostadshus, "Bo Klok".
- vegetation Kring Sofiebergsskolan finns uppvuxen vegetation som är gallrad och promenadvänlig väster om Sofiebergsvägen.

Planområdets östra del

- bebyggelse Utefter Göteborgsvägen och Vävaregatan finns inom planområdet äldre bebyggelse som tidigare ej är planlagd. H. 9:152 ägs och drivs av IOGT-NTO. Planområdet gränsar till Kärlekens kyrka och församlingshem.
- vegetation När Göteborgsvägen tidigare fått ny sträckning har gröna trädgångar vuxit upp mellan vägarna. Den södra dungen föreslås bevarad som NATUR.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet ligger några byggnader, förutom Stentorpsskolan, av kulturhistoriskt intresse, vilka uppmärksammats i byggnadsinventeringen 2006. De mest skyddsvärda byggnaderna föreslås få varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Detta gäller främst de gamla skolbyggnaderna från 1875 och 1895 (Halmstad 9:162), f d lärarbostaden (Halmstad 9:163) samt f d IOGT-huset (Halmstad 9:152).

Övriga byggnader som uppmärksammats är: Halmstad 7:54, Mongolen 12 och Mullbäret 10. Dessa byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelser.

Översiktlig arkeologisk utredning gjordes 1988 och slutundersökningen har slutförts.

Geotekniska rekommendationer, Grundläggning

På följande sida har områden med olika geotekniska egenskaper tolkats in på kartan. Områdena benämns A, B, C och D och beskriver följande förhållanden och grundläggningsmöjligheter:

- A** Jorden inom detta område består generellt av mycket fast lagrad friktionsjord. Grundläggningsförhållandena är mycket goda.
- B** Inom detta område förekommer inom de översta 2 m sand med låg till medelfast lagring. Mycket lös sand har lokalt påträffats men grundläggningsförhållanden bedöms ändå som relativt goda. 1-2 våningsbyggnader ska generellt kunna grundläggas på sedvanligt sätt. Enkla åtgärder kan lokalt behövas för som t ex packning.
- C** Inom detta område förekommer ca 1-1,5 m silt med lös till medelfast lagring. Lättare byggnader bedöms kunna uppföras utan åtgärder avseende belastningar. Dock kan djupare grundläggning eller urskiftning erfordras pga att jorden är mycket tjälfarlig. För tyngre byggnader bör laster från bärande delar föras ned till 1,5 m djup, antingen genom djupare

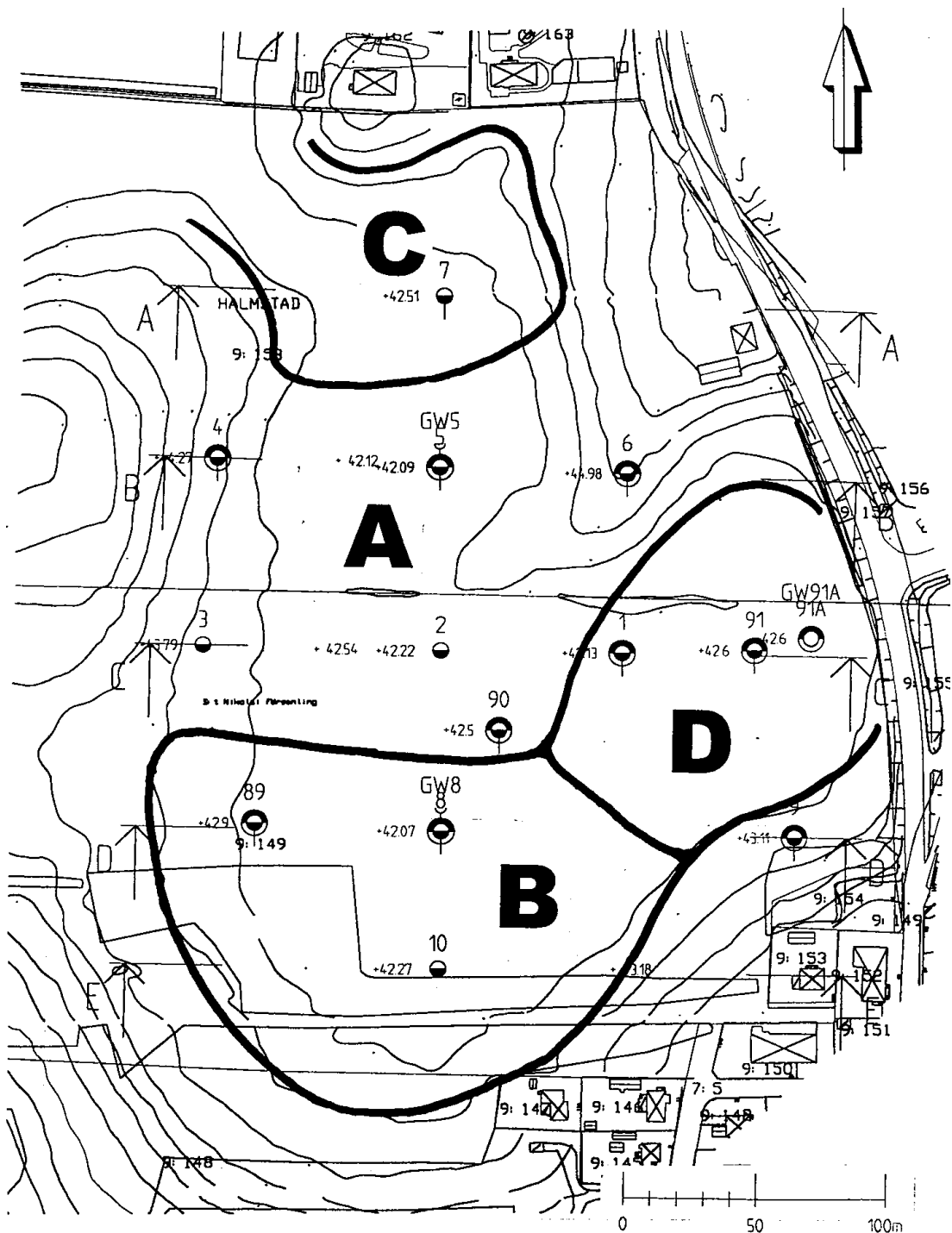
D

väg

grundläggning eller genom urskiftning.

Inom detta område förekommer 1-1,5 m mycket lös silt. Jorden är mycket tjälfarlig vilket kan föranleda djupare grundläggning. Grundläggning av bärande delar för byggnader kan behöva föras ned till ca 1,5 m djup, antingen genom djupare grundläggning eller genom urskiftning.

Planerad vägbank kommer huvudsakligen att gå över område A och B och några särskilda grundläggningsåtgärder bedöms ej behövas. Möjligtvis lokal ytpackning inom område B. Sättningar bedöms bli små (avser bankhöjd <3m) och utbildas under byggtiden.



FÖRÄNDRINGAR/FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD

Vid planarbetet har viktiga utgångspunkter varit: ekologi, folkhälsoaspekter och möjligheter för äldre att bo i området

Ekologi

- Man skall kunna bo och arbeta i området utan att vara beroende av bil.
- Effektiv kollektivtrafik med tätare bebyggelse nära hållplats skall prioriteras.
- God tillgänglighet för cykel med asfalterade och trafiksäkra stråk med rimlig lutning.
- Öppna fördröjningsmagasin för dagvatten med bl a funktion av kvävefällor anläggs.
- Nära till sopsorteringsanläggning.
- Energisnåla byggnader i sunda material. Detta bevakas i samband med teckning av avtal och bygglov.

Folkhälsoaspekter och möjligheter för äldre att bo i området

- Undvika kategoriboende och ge möjlighet för blandade upplåtelseformer.
- God tillgänglighet för cykel med asfalterade och trafiksäkra stråk med rimlig lutning. Trygga gångvägar.
- Omsorgsfullt gestaltad miljö med tydliga rumsbildningar och tydliga aktiva trygga stråk där människor gärna rör sig.
- Omsorgsfullt gestaltad miljö med inslag av grönt och möjlighet till avkopplande promenader.
- Nära till service
- Flerbostadshus med hiss.
- Enplans gruppbyggda småhus
- Standard som medger kvarboende. Regleras i avtal.
- Möjlighet för gruppboende

Planstruktur

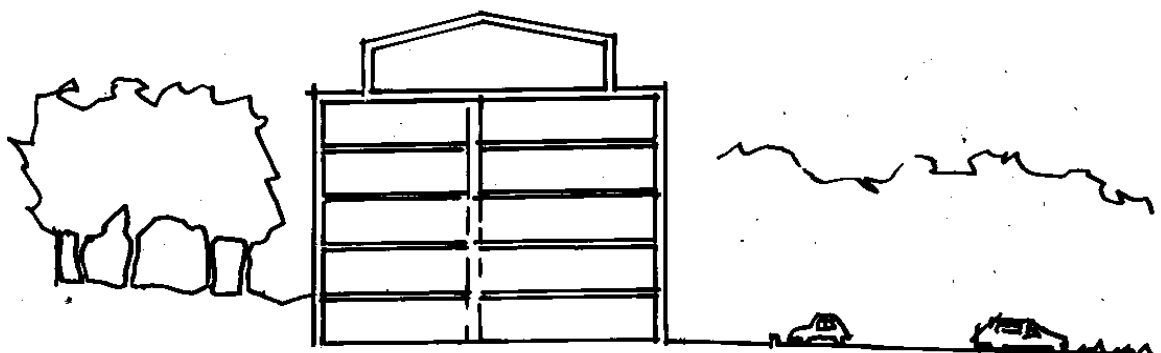
Planområdets utformning har till stor del präglats av trafikstrukturen (buss- och gc-stråk samt bil) och den tekniska försörjningens struktur (dag- och spillvattenavlopp). Dagvatten- och va-förutsättningar jämte massbalansering inom området har utretts av konsult.

Förslaget utgår fortfarande från "Översiktlig planutredning för Sofieberg/Kärleken m fl i Halmstad, KS § 30 2008-02-19". Föreslagna funktioner och ytor har sammanfattats i en tabell som återfinns i Genomförandebeskrivningen.

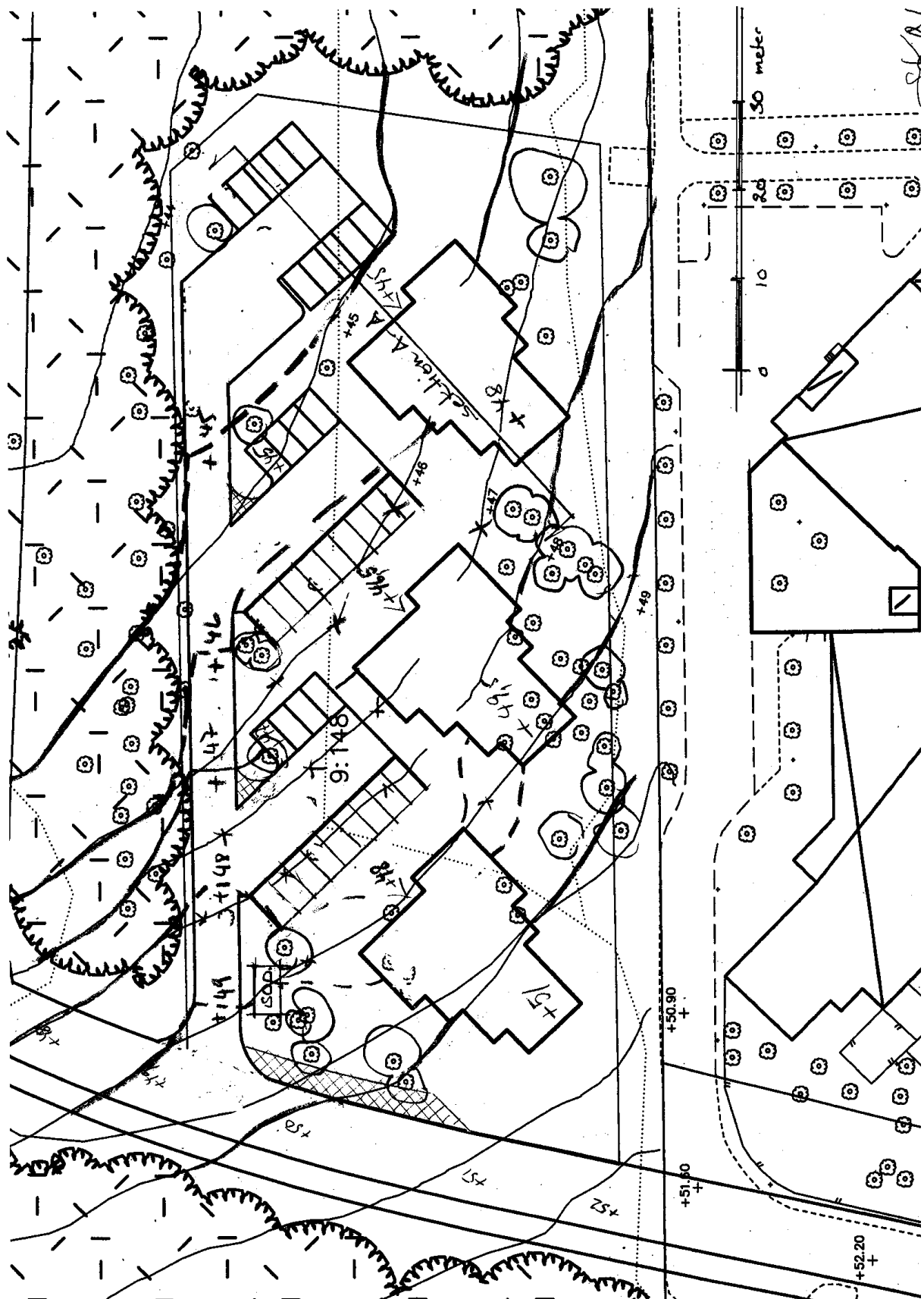
Förslag till bostadsbebyggelse

nya villor	Förslaget domineras av egnahemstomter. Efter massbalansering inom området fördelas dessa över den nuvarande åkermarken.
Väwaregatan	I sydost, nära församlingshemmet, föreslås tre nya villatomt söder om Halmstad 9:147.
småhus i grupp	För de delar som betecknas "småhus i grupp" (illustreras som mindre tomter med byggnad utefter fastighetsgräns) avses markområdet säljas till exploatör som i en samlad utbyggnad uppför kedjehus eller annan tät småhusbebyggelse. Varje lägenhet skall kunna bilda egen fastighet med egen biluppställning.

småhus i grupp med gemensam parkering	Inom det högre partiet i väster och utefter gatan i öster avgränsas två större markområde avsedda att säljas till exploatör för en samlad utbyggnad av tät bostadsbebyggelse med gemensam parkering. I väster föreslås 2 planshus. Illustrationen visar flerbostadshus, s.k. Bo Klokhus. I öster föreslås radhus eller parhus i ett plan. Dessa kan vara lämpliga för äldre.
flerbostadshus utefter Sofie- bergsvägen, service	Flerbostadshusen är i tre plan och takvåning. Illustrationen visar fyra byggnader med ca 11 lägenheter i vardera. Entrén skall veta mot gatan. I nämnda flerbostadshus ges möjlighet för närservice eller verksamhet i första plan (ex. mindre butiker, frisör, café osv).
flerbostadshus/ punkthus	Tre flerbostadshus, som punkthus i fyra plan och takvåning, har föreslagits norr om Sofiebergskolan. Planens syfte är att punkthusen ödmjukt skall passas in i området. Därmed skall de vara slanka med en relativt liten byggnadsyta. Varje byggnad på illustrationen är tänkt att rymmer 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. Illustrerad byggnadsyta är 300 kvm. Alternativt kan angöringsgatan med parkeringarna ligga söder om byggnaderna men då är nackdelen att parkeringen blir på solsidan nära balkonger och uteplatser. Då krävs en annan utformning.
räddningstjänst	För 3 plan samt takvåning 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.



Sektion A-A Förslag till utformning av punkthus Sofieberg



Förslag till utformning av punkthus Sofieberg

Förslag till äldreboende och gruppbostad

äldreboende Enligt hemvårdförvaltningen finns behov av särskilt boende för äldre till år 2010. Lämpligt läge kan vara Sofieberg. Andra byggnader för äldreboenden projekteras av konsult och med erfarenhet därifrån har förslag till ytbehov angets. På en ca 9 500 kvm tomt föreslås en byggnad i två plan som upptar en yta av ca 2500 kvm. Den skall kunna rymma 8 avdelningar med 8 lägenheter i varje avdelning. Lämpligen placeras entrén nära busshållplats och bilangöring med utsikt mot den pampiga skolbyggnaden i norr. De boende är ofta inte så rörliga så därför finns nära till olika miljöer som vacker natur och människor i rörelse på huvudgatan.

Om äldreboendet inte byggs ut skall tomten kunna nyttjas för bostäder.

gruppboendestäder Socialförvaltningen har efterfrågat möjlighet för två gruppbostäder för 5-7 boende. Förslaget redovisar en i öster och en i väster. Planbestämmelserna ger alternativt möjlighet för förskola i den östra. Senare har socialförvaltningen inkommit med önskemål om tvåvåningsbyggnad med byggnadsyta 800 kvm i västra delen eftersom tomten är relativt stor.

Förslag till skolbebyggelse

Stenstorpskolan Med en utvidgning mot norr med 80- 90 meter erhåller man ett samlat skolområde som bildar ett helt kvarter med allmän gata utefter norra gränsen. Längden på kvarteret blir drygt 220 meter. Den befintliga Stenstorpsvägen är smal och skolans uteytor ligger nära inpå. Stenstorpsvägen föreslås därmed ingå som kvartersmark öppen för allmän gång- och cykeltrafik men avstängd för genomgående biltrafik.

angöringar I anslutning till den nya gatan i norr anläggs lämpligen vändplats för skolbuss och bilangöring. Stenstorpsvägen stängs av mot Göteborgsvägen så den äldre bebyggelsen kring Stenstorpskolan får ny infart från norr. Vid Göteborgsvägen från söder ordnas vändplats för buss och bilangöring.

befintliga skolbyggnader Remsan söder om Stenstorpsvägen kan närmast anses fullbebyggd idag. För tre äldre byggnader föreslås rivningsförbud. Se även Kulturmiljöer och fornlämningar sidan 5. Om bollplanen minskas till 45m x 60m blir det plats för cykelparkering. Det blir även utrymme för nyplantering av en bred träd/buskridda söder om bollplanen. Området är vindutsatt.

nya skolbyggnader vid sporthallen Norr om Stenstorpsvägen finns utrymme för nya skolbyggnader. Sporthallen i västra delen är relativt ny. Den ligger nära befintligt idrottsområde och kan nyttjas av utomstående under kvällstid och helger och nyttjas för skolgymnastik dagtid.

framtida förskola Norr om Stenstorpskolan går en oxelridå. Mellan ridån och Göteborgsvägen finns plats för ytterligare byggnader, ev. förskola.

Sofiebergskolan I förslaget utvidgas skolans tomt mot gatan i väster och lite mot söder. Mot norr utökas tomten med en remsa på fem meter och en del av naturmarken för utevistelse. Illustrationskartan visar hur parkeringen kan förläggas inom tomten samt hur tillbyggnad kan ske mot väster (en ytterligare flygel) och norr (matsal).

Skyddsrum Skyddsrum finns i Sofiebergskolan

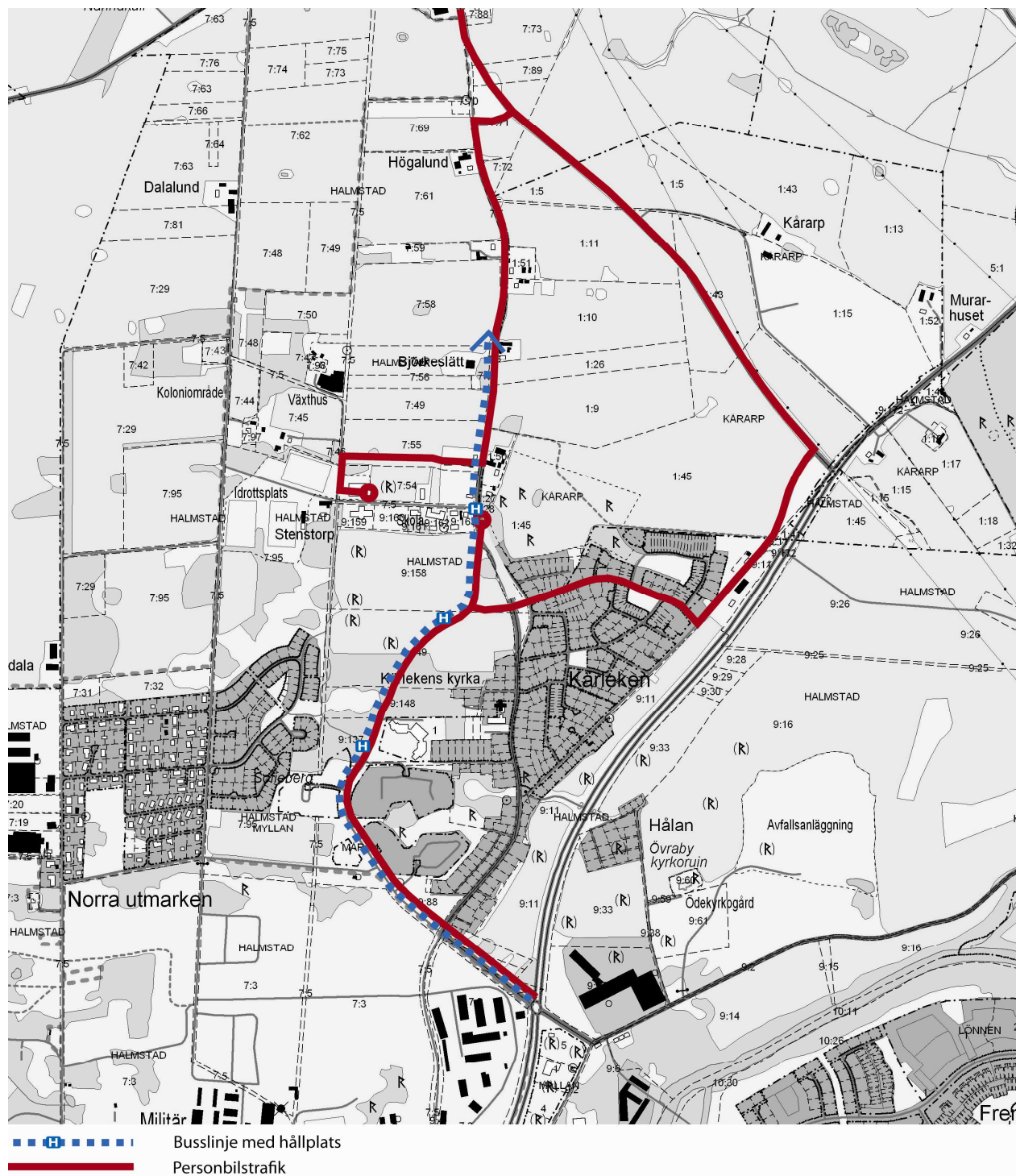
Buss- och gc-vägar (se kartan på nästa sida)

buss	Nuvarande lokalbuss till Kärleken, Norra Utmarken kommer via Göteborgsvägen och går en slinga via Jesperlundsvägen-Stentorpsvägen-Ångdala-gatan. Stora delar är relativt öde områden. I tidigare översiktsplan och program för Sofieberg planerades en genomgående bussväg, via det nya området i väster. I samband med utredning av ett nytt resecentrum utreddes ett förslag med färre busslinjer med genare sträckning mot ett framtida resecentrum. Större turtäthet (möjligheter för 10-minuters högttrafik) och en snabbare resa skall göra kollektivtrafiken mer attraktiv i Halmstad. Nackdelen är att vissa områden får en sämre täckning bl a Kärleken. Enligt Hallandstrafiken kan viss beställningstrafik komma i fråga i sådana områden. Busslinjen föreslås gå genom Kärleken via Sofiebergsvägen och vidare norrut på bussgata förbi Stentorpsskolan och den skall ges hög prioritet i planeringen. I avvaktan på fortsatt utbyggnad norrut vänder bussen vid Stentorpsskolan där vändslinga anläggs. Busslinje med gc-bana har markerats med sträckad blå linje på kartan på nästa sida. Förslag till busslinjens framtida fortsättning är markerad i den översiktliga planutredningen (KS § 30 2008-02-19). Lämpliga lägen för busshållplats kan vara vid Sofiebergsskolan, vid äldreboendet före svängen norrut och vid Stentorpsskolan.
Gc-vägar	Förslaget har många gång- och cykelvägar för att gynna cykelanvändningen inom området. Inriktningen är att man alltid skall finna lämplig gc-väg i relativt plan terräng, vilket även gynnar rörelsehindrade. Utefter huvudgatan (Sofiebergsvägen/Göteborgsvägen), har gc-vägen egen bana på väster sida. På de mindre gatorna förutsätts trafiken blandad.
gc-korsningar	Korsningar med bilvägar sker i ett plan. Vid gc-korsning i anslutning till Sofiebergsskolan i söder förslås förhöjd plattytta och avsmalnad gata. Läget är lämpligt för busshållplats. Gångtunnel här föreslås ej. Tekniska kontoret anser inte att gångtunnel är motiverad vid denna lågtrafikgata. Eftersom många ej använder tunneln utan det blir utspridda övergångar blir riskerna ibland större med tunnel. Kostnaderna är också höga. En tydlig markerad övergång med avsmalnad gata anser tekniska kontoret är bästa lösning.
gatubelysning	Gatubelysning utformas med normal standard.

Gator, trafik (se kartan på nästa sida)

gator	(Lokalgata för bil har markerats med röd linje på kartan.) För att undvika framtida genomfartstrafik via nya Sofiebergsvägen har en avstängning av Göteborgsvägens fortsättning i norr varit en förutsättning i det fortsatta arbetet. Vid Stentorpsskolan föreslås möjligheter för bilangöring till skolan och vändyta för buss. Gc-väg och framtida bussgata fortsätter däremot. Sofiebergsvägen förlängs norrut mot Göteborgsvägen via ny vägbank och bildar därmed en länk i buss/gc-stråket. För denna "huvudgata" önskar tekniska kontoret ett 10,5 meter brett vägområde med gc-väg på västra sidan och gångbana på östra.
äldre gator	Hörndalsvägen och Vävaregatan är idag grusade och kommer att få ny beläggning.
vägrafikbuller	I södra delen föreslås 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. Till

planbeskrivningen bifogas utredning: ”Översiktlig bullerutredning inför detaljplanläggning av Sofieberg”. Utredningen är preliminär och bulleravstånd har dimensionerats efter max-värden av enskilda fordon. I detaljplan införs planbestämmelse som anger maxvärden för ljudnivån vid uteplats. Detta reglerar bostadsbebyggelsen utefter bussgatan. Bl a bör en uteplats ligga ostörd från gatan.



Grönområden



En tredjedel av grönytan mellan kvarteren upptas av fördröjningsmagasin för dagvatten (se nedan). Då det sällan står synligt vatten kommer området i huvudsak att ha prägel av grönområde/strövområde med promenadstigar, viss möblering etc. Marklutningen blir relativt flack. Om ytan kan hållas relativt öppen finns förutsättningar att få en vacker vy mot Stenstorpsskolan från gatan, busshållplatsen och äldreboendet. Illustrerade trädplanteringar kan ge en vacker inramning (se perspektivbild). I området ingår ett grönstråk söder om Stenstorpsskolan som binder ihop grönområdet i väster med området i öster.

Den södra gröningen utefter Göteborgsvägen bevaras liksom den gröna stigen, som nyttjas av många för promenader, förbi NTO-huset (H 9:152). En fartdämpande plankorsning föreslås vid stigens korsning med nya Sofiebergsvägen.

Promenadstigar inom grönområde (markerade NATUR) beläggs med stenmjöl enligt tekniska kontoret.

Inom de trädbevuxna ytor som bebyggs (kvartersmark) har större träd (diameter större än 10 cm) mätts in och markerats på grundkartan med inriktning att många kan stå kvar. (Marklov krävs för trädfällning)

Dagvattenhantering

dagvatten

Stora delar av området bildar topografiskt sett en gryta i terrängen. Detta framgår tydligt på vårkanten då stående vatten bildar vida dammar på åkern. Tillrinningsområdet är stort.

dammsedan tekniska kontoret fortsatt utreda frågan bl a med konsult hjälp föreslås följande lösning i föreliggande planförslag: Dagvattnet samlas upp i en stor torrdamm som i sin botten avvattnas med en dränering. Vid omfattande nederbörd finns utrymme för vattnet att stiga. Kapaciteten är tilltagen med marginal. Det stiger därför att frånflödet mot nordväst kommer att vara begränsat för att inte skapa översvämningar nedströms (våtmarker inom "Kärlekens naturpark"). Kring äldreboendet finns utrymme för att kunna anlägga makadamfyllda dräneringsdiken.

Vatten o avlopp

avloppEn utredning rörande dagvatten och VA har utförts av Vectura AB. Vid utbyggnaden av området planeras ny avloppspumpstation anläggas söder om Sofiebergsvägens förlängning och öster om planerat äldreboende. Områdets avloppsledningar får fall mot denna lågpunkt. Vissa äldre pumpar kan utgå. Avloppsvattnet pumpas i ledning mot söder. I planområdets södra del finns va- ledningar utbyggda sedan 1990. Viss komplettering av ledningssystemet krävs för anpassning till föreslagen utbyggnad av bostäder. Halmstad 9:147 pumpar regelmässigt dagvatten för att skydda källare då omkringliggande område är sankt (uppgift i samrådsskrivelse) och har enligt uppgift trekammarbrunn för spillvatten.

Uppvärmning

fjärrvärmeSofiebergsskolan är idag ansluten till fjärrvärme söderifrån. Dagens möjligheter till fritt val av uppvärmningsform gör det svårt att förutse intresset bland husägarna. Enligt Halmstad Energi och Miljö AB finns goda möjligheter att ansluta till befintligt fjärrvärmenät söder, öster och norr om Sofieberg.

naturgasÄven natur- och biogasnät går genom området och utgör ett uppvärmningsalternativ för den planerade bebyggelsen. Ny ledningsdragning krävs för norra Göteborgsvägen. Se GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Tele

Se GENOMFÖRANDEBESKRIVNING angående ledningsdragningar.

Avfall

För återvinning finns en allmän sopsorteringsstation söder om Ängdalagatan.

Befolkning

konsekvenser för barn och ungdomarTekniska kontoret avser rusta upp befintlig lekplats i sydvästra delen i samband med exploateringen. För området och dess kontakt med centrala tätorten planeras snabba bussförbindelser och nya gc-vägar. Området är välförsett med skolor.

konsekvenser för äldreI anslutning till buss och gc-vägar planeras särskilt boende för äldre och enplans gruppbyggda småhus.

Tillgänglighet ...

... inom planområdet

Massomflyttningar sker så att de brantaste terringpartierna kan undvikas. Handikapparkeringar inom området bör placeras strategiskt så att förflyttningsvägarna till skola och service minimeras.

... för gång- och cykelväg

Gc-vägar utefter gata hårdgöres med asfalt eller plattor.

Planfria korsningar mellan gång- cykelbana och vägar gynnar personer med rörelsehinder. De kan emellertid utgöra en stor fara för synskadade om inte korsningen markeras på något sätt.

Om grusmaterial användes på gångvägar inom naturområden bör dessa utgöras av finkornt stenmjöl.

... för kollektivtrafik

Utefter huvudstråket med korta avstånd till kollektivtrafikhållplats planeras tätare bebyggelse.

... biltrafik inkl parkering och angöring

Granskas vid bygglovhantering.

MILJÖKONSEKVENSER

Mark och vegetation

En massförflyttning kommer att ske i området. Markgrus från högre delar av området används som fyllning i lägre partier. Kalkyl och beräkning har genomförts. Områdets utformning har stämts av med lämpliga markhöjder. Nya höjddkurvor framgår av illustrationskartan. I och med att massor inte behöver hämtas utifrån sparas pengar och energi.

Växt- och djurliv

Vissa trädbestånd tas i anspråk för bebyggelse.

Kulturmiljöer och fornlämningar

De mest skyddsvärda byggnaderna föreslås få varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Översiktlig arkeologisk utredning har slutförts.

Lokalklimat

Området är vindutsatt men skyddas delvis av trädbestånd som till övervägande del bevaras.

Geologi och geotekniska undersökningar, Grundförhållanden

Geotekniska förhållanden och grundläggningsmöjligheter har undersökts i området. Se sidan 6.

Yt- och grundvatten

I området planeras fördröjningsmagasin för dagvatten.

Grönstruktur

Gröna kilar mellan bebyggelseytorna bevaras i området.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Där blir tillgång till grönytor både inom och utanför planområdet.

Bebyggelse och landskapsbild/stadsbild

Befintlig landskapsbild påverkas naturligtvis av ny bebyggelse. Samtidigt har en inriktning varit att strukturera bebyggelsen på ett fördelaktigt sätt. Större byggnadskroppar samlas i närheten av skogen där de inte betonas eller kontrasterar på ett påtagligt sätt. Småhusbebyggelsen försöker följa och betona den kuperade terrängen.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet och buller

Utformningen av gatunätet är gjord så att genomfartstrafik skall undvikas. Därmed minskas risken för buller och olyckor. Gc-korsningar görs tydliga och hastighetsdämpande. Se Gator och trafik sidan 11.

Sociala aspekter och brottsförebyggande aspekter

För att inom området undvika att dominerande kategoriboenden tar överhand har bostadsenkla med olika upplåtelseformer blandats.

Genom området går ett huvudstråk för i första hand buss- och gc-trafik. Utefter detta är bebyggelsen tätast och entréer vetter mot stråket. Därmed skall stråket upplevas tryggt och attraktivt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Leif Eriksson, Ulf Holm
Mikael Johansson, Carl-Åke Agne
Maria Bergström, Eva-Lena Torudd
Mari-Anne Öberg
Lennart Svensson
Bonde Hedding
Mila Sladic, Lotta Henrysson,
Pernilla Thornberg Berner

Fastighetskontoret/Mark och expl.
Tekniska Kontoret/Gata
Tekniska Kontoret/ Vatten och avlopp
Tekniska Kontoret/ Park och natur
Barn och Ungdomsförvaltningen
Hemvårdsförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt, handläggare



Vy från sydväst (digital modell över planområdet, utan "Bo-klokhush")



Vy från norr (digital modell över planområdet)



Vy från öst (digital modell över planområdet)



Vy från öst (digital modell över planområdet)

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1031

Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl

SOFIEBERG, norra delen

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-12-09, reviderad 2010-01-27 (gul/grå markering sidan 3)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl program- som samråds- och utställningsskede.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamarbetsbeslut i BN	juni 2008
Preliminär samrådsredogörelse och program till KS	december
Konsultutredning rörande dagvatten, VA, massfördelning och markhöjder	mars april 2009
Samrådsbeslut i BN	juni
Utställningsbeslut i BN	oktober
Godkännande av BN	december
Antagande i KF	februari 2010
Laga kraft (tidigast)	mars

Genomförande

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till planens omfattning.

Detaljplaneområdet kan komma till utförande genom teknik- och fritidsförvaltningens försorg efter överenskommelse med fastighetskontoret.

Kommunen kommer att genomföra massomflyttningar inom området innan utbyggnad av allmänna anläggningar sker. För att kunna hantera massorna på ett lämpligt sätt kan hela området komma att exploateras i ett sammanhang. Annars görs en etapputbyggnad. Ett förslag på etappindelning redovisas på kartan på nästa sida. Lämpligen bebyggs området från öster så att VA och dagvatten fungerar i första skedet. I tre huvudetapper föreslås området byggas ut som följer:

Etapp 1: Fördröjningsmagasin, pumpstation för spillvatten och nödvändiga gator.

Etapp 2: Nödvändiga gator i västra delen. (Bo-klokhushus ej illustrerade)

Etapp 3: Ny gata i norr. Följande objekt kan påbörjas: Utbyggnad av norra delen av Stenstorpskolan. Stenstorpsvägen kan stängas av för allmän biltrafik. Göteborgsvägen bör stängas av. (Beslut om avstängning kan komma tidigare).



Förslag till utbyggnad

Föreslagen mark-användning enligt illustrationskartan		tomt	antal vån.	byggnadsyta (på mark)	antal p-platser
utökning av Sofiebergsskolan			max 2	illustrerat tillbyggnad +800 kvm åt väster och +200 kvm matsal åt norr	18
Stenstorpsskolans område		ca 42 000 kvm	max 2		
Sporthall		6000 kvm	max 2	bef. hall ca 1500 kvm	
gruppbostad 2 st		2000 (plan mark) -4000 kvm	1 och 2	600 kvm (5-7 lgh) och 1600 kvm (ca 20 lgh)	7 och 15
särskilt boende för äldre /alt. bostäder		9 500 kvm /alt. ca 14 villatomter	2	2-3000 kvm (64 smålägenheter)	ca 45 25x60m
villor	67 lgh	min.700 kvm	1, 1½		1
Kedjehus ed,	8 lgh	3-500 kvm	1		1
flerbostadshus, gmn parkering	42 lgh	i väster	2		25
småhus i grupp, gmn parkering	20 lgh	i öster	1		20
3 punkthus	42 lgh		4½	3x300 kvm	33
4 flerbostadshus	44 lgh		3 ½	4x250 kvm	28
(flerbostadshus tot.)	(86 lgh)				
tot.: 223 lgh samt 64 lgher i äldreboende och två gruppbostäder					

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer största delen av planområdet att utgöras av område för bostäder. Mark för nyexploatering ägs av kommunen som kommer att genomföra massomflyttningar innan utbyggnad av allmänna anläggningar sker. Efter fastighetsbildning och försäljning blir respektive fastighetsägare ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för gata, va-anläggning och gatubelysning. För el- och energi ansvarar respektive bolag.

Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås inom respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörd fastighet.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Markanvisningsavtal och köpekontrakt upprättas i samband med fastighetsförsäljning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Förutom privata villatomter och Kårarp 1:45 är all mark inom planområdet i kommunal ägo. Planområdet gränsar i norr till Halmstad 7:55 som är privat. Den antagna detaljplanen kommer att anvisa gränser för framtida fastighetsbildningar. Illustrationsplanen söker visa på en lämplig indelning av tomterna.

Fastighetsbildningsmyndigheten skriver i sitt yttrande: ”Utformningen av områdets övergripande infrastruktur sker lämpligen vid en inledande fastighetsbildning, som - efter ansökan - kan förberedas när planen antagits och genomförs direkt efter det att planen vunnit laga kraft. Samtidigt bör fastigheter bildas för de hela kvartersområden som står först i tur att exploateras. Dessa åtgärder går snabbast att genomföra om inga specifika marköverlåtelse ännu skett. En förutsättning är också att Halmstad 9:157 resp Kårarp 1:45 vid den tidpunkten förvärvats av kommunen. Halmstad 9:157 har ett dödsbo som ägare (lagfart 1906-03-26) Det kan samtidigt noteras att kommunen endast är taxerad ägare till Halmstad 9:162 (fastigheten saknar lagfart).

Genomförandet av förrättningsåtgärderna påverkas negativt om oklarheter föreligger vad gäller fortbeståndet av befintliga ledningar och rättigheter inom de berörda fastigheterna. Frågor som avser upphörande ledningar eller sådana som skall flyttas bör därför, t ex vad gäller tidpunkter, säkerhetsområden, ersättningar och exakt läge utredas och belysas i avtal med respektive ledningshavare.”

Endast mindre justeringar föreslås för de befintliga tomterna.

H. 9:152, NTO-huset, utökas mot norr för att rymma parkeringen inom tomten. Även villatomten H. 9:153 utökas mot norr för att erhålla tillfart till ny lokalgata. Fastighetens nuvarande tillfart fungerar dåligt. (Utgörs av servitut som korsar NTO-husets parkering.)

Sofiebergsskolans tomt utvidgas för att ge utrymme för framtida tillbyggnad, utelek och parkering. Skoltomten (kv Magistern 1 och 16) får avstå en remsa för lokalgata (Väwaregatan).

För Stenstorpsskolan bildas nytt kvarter.

Ledningsrätt och servitut

Lämpliga lägen för allmänna ledningar, liksom befintliga ledningar, inom kvarter markeras som u-områden.

VA En utredning bör klarlägga läge samt ägandeförhållandena för de ledningar som försörjer idrottshallen samt Kärlekens IP, nordvästra delen av planområdet, innan beslut tas ifall de skall ingå i den allmänna VA-anläggningen eller inte. Kostnader för detta är ej medräknade under planeekonomi.

tele Skanova har inom planområdet en rikskabel som är ur trafik. Kommer denna att vara i vägen ska Skanova klippa den kostnadsfritt och detta ska meddelas 8 veckor innan arbetet påbörjas. Blir det så att beställningen kommer senare tar Skanova sig rätt till att ta ut en kostnad för detta arbete mot den aktuella fastighetsägaren.

Enligt föregående detaljplan gick rikstelekabel genom skolområdet (fastighet: Magistern 1) och planerades tas bort. Nu föreslås ytterligare byggelsen inom fastigheten.

naturgas Inom planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas som redovisats på en översänd karta. Ledningen går via Göteborgsvägen och Stens-
torpsvägen. Den grenar av i Ängdalagatan. Ny ledningsdragning krävs för norra
Göteborgsvägen.

Man upplyser om att minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad är två
meter. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledningen än 2,5 meter. För att
minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med
ledningen, rekommenderas att träden förses med rotskydd.

Eventuellt måste ledningarna flyttas eller omges med skyddsåtgärder i samband
med plangenomförandet. E.ON Gas förutsätter att exploatören svarar för de
kostnader som uppkommer till följd av ovan nämnda åtgärder.

Man skriver att innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för
ledningsvisning. Det är viktigt att ett detaljerat samråd med områdeshandläggare
Alrik Pettersson, 070-694 75 47, äger rum redan i tidigt projekteringsskede.

fjärrvärme Enligt HEM bör det reserveras plats i gatorna för framtida fjärrvärmeutbyggnad.
Befintlig fjärrvärmeledning kommer att ligga på prickad tomtmark utmed
Göteborgsvägen från Ängdalagatan och norrut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Tekniska kontoret har gjort en preliminär beräkning av deras investeringsbehov:

Beräknade investeringskostnader = 12 300 tkr.

Beräknade intäkter = 9 515 tkr.

Man förutsätter att exploateringsmedel tillförs för att täcka underskott vid VA-
utbyggnad.

Inlösen, ersättning

Föreslagen allmän platsmark, förutom Kårarp 1:45 i nordost, ligger inom
kommunägd mark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vectura AB har med digital teknik gjort förslag till massballansering inom
området så att inga massor behöver tillföras området utifrån vilket är fördelaktigt
ur ekonomisk och miljömässig synpunkt. Utredningar rörande dagvatten och
spillvatten har också genomförts. Dagvattenutredningen omfattar ett större
område.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
stadsarkitekt

Finn Aurell
handläggande planarkitekt

Översiktlig bullerutredning inför detaljplanläggning av Sofieberg

Bakgrund och förutsättningar

Tekniska kontoret har fått i uppdrag av Finn Aurell på Byggnadskontoret att göra bullerberäkningar utmed fastigheter längs Sofiebergsvägen. Som underlag har skisser som levererats av Byggnadskontoret använts och indata om antal boende etc. kommer från Finn Aurell.

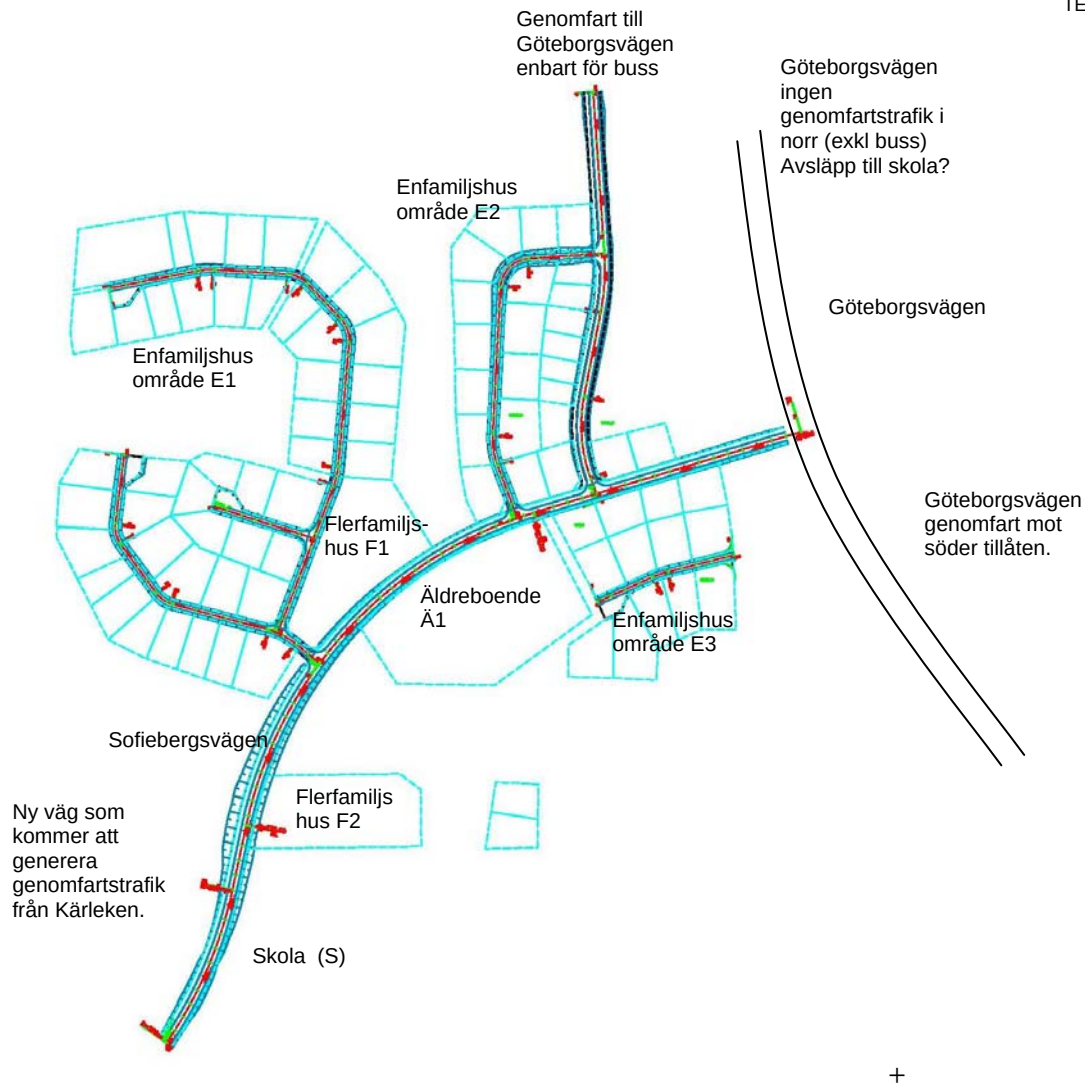
Utredningen görs i ett mycket tidigt skede och förändringar av förutsättningarna kan ske under arbetets gång och kommer kräva justeringar av bullerberäkningar och trafikstringsberäkningar.

Nuläge och exploateringsplaner

Öster om Norra Utmarken och väster om Kärleken planeras för ett nytt bostadsområde, kallat Sofieberg.



Området består av ett antal villor, flerbostadshus i form av lägenheter men även grupp- och äldreboende. Som underlag finns en schematisk skiss, se bilaga 1. Placeringen av bostäder, visas i bilden nedan.



Trafikalstring

De nya bostäderna förväntas tillföra nyalstrad fordonstrafik. Enbostadshus och lägenheter alstrar fem fordonsrörelser per dag (f/d). I och med god försörjning av kollektivtrafik bör den delen kunna vara mindre. Äldreboende bedöms alstra tre fordonsrörelser per vårdplats, inkl personal. I tabell 1 nedan redovisas nyalstrad trafik utifrån det underlag som erhållits.

Tabell 1. Nyalstrad trafik inom området.

Område	Antal bostäder	Bedömd nyalstrad trafik (f/d)
F1 (Gruppboende)	5-7	20
F2	40	200
E1	100	500
E2	20	100
E3	10	50
Ä1	64	318
Summa	240	Ca 1 150

Den planerade verksamheten alstrar cirka 1 150 f/d, detta bedöms vara nyalstrad trafik. Trafiken kommer främst att belasta Sofiebergsvägen som går genom hela området. Antalet fordon som kommer använda den nya genomgående vägen beror till stor del på vilken omfattning den planerade verksamheten i norr får samt Sofiebergsvägens utformning. I

levererat material framgår att det är skola och sporthall, vilket alstrar trafik i form av exempelvis hämtningar och lämningar av barn och ungdomar. Det finns stora utbyggnadsplaner (på lång sikt upp mot 2 200 bostäder) i Kårarp som ligger nordöst om aktuellt område. Det är viktigt att det Kårarpsområdet utformas så att inte boende väljer Ängdalagatan och vidare Sofiebergsvägen. Trafikräkningar 2008 visade att trafikmängden på Göteborgsvägen var 2 200 f/d. Antaget att cirka hälften av den trafikmängden flyttar till den nya vägen innebär det att trafikmängden på Sofiebergsvägen uppgår till cirka 2 250 f/d. Eftersom det kommer att ligga en skola i södra delen av området kan det innebära att betydligt mer trafik väljer Sofiebergsvägen, men det beror på hur vägar och anslutningar i övrigt utformas. Utifrån de förutsättningar som hittills finns är dessa bedömningar svåra att göra.

Busstrafiken, med planerad turtäthet på sex turer per timme vilket innebär ett tillskott på cirka 150 bussar per dag. Den tunga trafiken bedöms uppgå till cirka max 10 %.

Bullerberäkningar

Riktvärde för buller från vägtrafik i befintliga bostäder och nybyggnation fastställdes av riksdagen 1997, "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", proposition 1996/97:53. Vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur gäller riktvärdet 55 dBA utomhus, ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde vid fasad) och maxvärdet vid uteplats i anslutning till bostad ska inte överskrida 70 dBA. Inomhus finns riktvärdena 30 dBA dygnsekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå nattetid (klockan 22-06). Avsteg från dessa riktvärden kan göras, förutsatt att andra åtgärder vidtas vilket exempelvis innebär att sovrummen placeras på den sidan av huset som inte är direkt utsatt för buller från en större väg. Avsteg bör främst göras i stadsmiljöer där det är viktigt att förtäta miljöerna. Riktvärden för befintlig bebyggelse och nybyggnation redovisas i tabell 2.

Tabell 2. Riktvärden för buller från vägtrafik fastställda av riksdagen 1997 (proposition 1996/97:53).

	Riktvärde	Nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur	Befintlig bebyggelse
Ekvivalent ljudnivå	Dygnsekvivalent utomhus (frifältsvärde vid fasad)	55 dBA	65 dBA
	Dygnsekvivalent inomhus	30 dBA	Finns inget
Max ljudnivå (maxnivå)	Vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA	Finns inget
	Inomhus nattetid	45 dBA	Finns inget

Översiktliga bullerberäkningar har utförts i programmet Trivector Buller väg, version 8.6. Beräkning har gjorts två meter ovan mark.

Som underlag för bullerberäkningar har befintlig topografi använts och beräkningar har utförts på Sofiebergsvägen. Hastigheten på Sofiebergsvägen kommer sannolikt vara 40 km/h, vilket är den hastighet som använts i beräkningarna. Övriga indata i enlighet med trafikstringsberäkningarna ovan. Beräkningarna ska ses som en översiktlig första bedömning och bör kompletteras med projekterade höjder etc. i ett senare skede för att säkerställa resultatet.

Översiktliga bullerberäkningar visar att det är riktvärdet för maxnivå som är begränsande. Längs Sofiebergsvägen kan inte fasaden på bostadshuset anläggas närmare vägmitt än 32 meter. Ordnas en uteplats mot annat håll, som inte överstiger riktvärdet för maxnivå samtidigt som maxnivå inomhus säkerställs inom riktvärdet kan bostäder anläggas närmare vägen. Förankring för att göra avsteg från riktvärdena ska göras med miljö- och hälsoskyddskontoret. Vid 32 meter från vägmitt uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 49 dBA.

Blir fordonsmängden större än 8 000 f/d (15 % tung trafik) kommer riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån att överstigas. Detta gäller vid byggnation 32 meter från vägmitt. Topografi är avgörande för ljudets spridning och ytterligare beräkningar krävs när höjdsättning av gator etc har gjorts.

Halmstad 2009-06-14

Anneli Johansson

Trafikmiljöingenjör
Tekniska kontoret

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1031

Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl

SOFIEBERG, norra delen

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-12-09

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreliggande detaljplan skall ge möjlighet för en fortsatt utbyggnad av Sofieberg, Kärleken i norra Halmstad. Planförslaget rymmer upp mot 200 lägenheter i olika upplåtelseformer. Vidare ingår två gruppbestäder och en tomt för särskilt boende för äldre med ca 64 lägenheter som alternativt kan rymma bostäder. Skolorområdet kring Stenstorpsskolan utvidgas mot norr för att rymma ytterligare skolbyggnader och för Sofiebergsskolan i söder ges möjlighet för tillbyggnader. Även viss befintlig bebyggelse ingår i planområdet.

Därmed krävs en fortsatt utbyggnad av Sofiebergsvägen norrut och en viss förändring av Göteborgsvägens norra del. Buss skall vara tillgänglig i området och ges en prioriterad sträckning. Ett relativt vidsträckt dagvattenmagasin skall anläggas. Vid planarbetet har viktiga utgångspunkter varit ekologi, folkhälsoaspekter och möjligheter för äldre att bo i området.

.

STÄLLNINGSTAGANDE

Sedan detaljplanearbetet påbörjats och viss förprojektering skett bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte medför en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras. Jämfört med programmet föreslås här att Göteborgsvägen stängs av vid Stenstorpsskolan och genomgående snabb trafik kan undvikas. Därtill anser länsstyrelsen att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998 : 905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

FAKTOR	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Riksintressen för kulturminnesvård	X			X			
Riksintressen för friluftsliv	X			X			
Naturvårdsområde	X			X			
Värdefull natur	X				X		Vissa trädbestånd tas i anspråk för bebyggelse.
Miljöbalken 3-4 kap Grundl.bestämmelser för hus-hållning med mark och vatten	X			X			
Jordbruksmark	X				X		Åkermarken som föreslås bebyggas, bedöms tillhöra klass 7 (skala 1-10 där 10 är bäst) enligt Jordbrukspol. program 1984.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Mindre stengärdsgård med biotopskydd i nordost kan troligen bevaras.
Byggnads- eller fornminnen	X				X		Flera områden har undersökts. Utgrävningar har slutförts.
Landskapsbild	X				X		Ny bebyggelse påverkar befintlig landskapsbild.
Miljökvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X				X		Ny bebyggelse innebär ökad fordonstrafik men liten ökning av utsläpp förväntas.
Störningar -buller -lukt	X X			X	X		Angående trafikbuller se sidan 11 i planbeskrivningen. Djurhållning i norr –ej häst
Förorenad mark	X?			X?			Eventuell rötslam från tidigare jordbruk
Påverkan på vatten och andra resurser -dagvatten	X				X		I området planeras fördröjningsmagasin för dagvatten
Olycksrisker	X				X		Tillkommande trafikstråk
Brottsförebyggande aspekter/trygghet		X		X			Allmän gång- o cykelväg placeras med god uppsikt från planerad bebyggelse.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
StadsarkitektFinn Aurell
Planarkitekt, handläggare

Plan 1031

Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl

SOFIEBERG, norra delen

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-06-24

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-06-18 § 289 genomförts under tiden 14 juli till 27 augusti 2008. Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl programskede och samrådsskede som senare utställningsskede. 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 den 11 augusti 2008. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på Rådhuset under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida.

22 yttranden har inkommit från berörda remissinstanser förutom hyresgästföreningen. 17 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende. Från berörda sakägare har 20 skrivelser inkommit med synpunkter.

En preliminär samrådsredogörelse behandlades i byggnadsnämndens 2008-10-15 § 440 och överlämnades med programförslag till kommunstyrelsen.

2008-12-16 KS § 313 godkänner kommunstyrelsen planprogrammet med de kompletteringar och beaktanden som framgår av den preliminära programsamrådsredogörelsen, där alternativ A föreslås ligga till grund för fortsatt planarbete med följande tillägg:

- För att erhålla en bättre exploateringsekonomi och tillgodose krav som ställs utifrån folkhälsoaspekter bör exploateringsgraden öka i anslutning till huvudstråket, Sofiebergsvägen.
- Planen bör möjliggöra etappindelning för utbyggnaden av området.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

I januari 2009 tog planarbetet åter vid och förslaget har successivt förändrats under det fortsatta arbetet följt av regelbundna tjänstemannamöten och konsultarbete. Följande större förändringar av programförslaget har skett:

- Lokalgatans oregelbundna form har inte ansetts tillräcklig för att minska framtida genomfartstrafik. Därför har en avstängning av Göteborgsvägens fortsättning i norr varit en förutsättning i det fortsatta arbetet. Bussgata och gc-väg norrut har bevarats. För övriga fordon kopplas Sofiebergsvägen och Ängdalagatan ihop. Vid Stenstorpsskolan föreslås vänd och parkeringsytor.

- För att öka exploatering och det sociala livet kring buss/gc-stråk föreslås även byggnader norr om Sofiebergsskolan.
- Minskade gatulängder och en högre exploatering förväntas ge en bättre totalekonomi.
- Dagvattenhanteringen har lösts med en torrdamm inom området vilket resulterat i en stor öppen yta med beteckningen NATUR.
- Området har gets en sådan utformning att endast en avloppspumpstation blir nödvändig. Äldre anläggningar kan utgå.
- Området har gets en sådan utformning att all massballansering skall kunna ske inom området innan marken fastighetsbildas och upplåts för exploatering.
- Många ändringar och konsultarbete har förskjutit tidplanen men samtidigt innebär den ambitiösa förprojekteringen en tidsvinst när området skall byggas ut.

Nedan ges en sammanfattning av de viktigaste synpunkterna och ställningstagandena.

Inkomna synpunkter medför följande utgångspunkter i det fortsatta planarbetet:

- Länsstyrelsen ser ej MKB som nödvändig utan dessa frågor utreds i planbeskrivningen.
- Barn- och ungdomsförvaltningen saknar anvisningar i långsiktig budget för utbyggnader av skolor i området. Ytterligare elever ryms ej inom befintliga skolor då en utbyggnad av bostäder påbörjas enligt barn- och ungdomsförvaltningen. Stadskontoret har informerats.
- Fastighetsnämndens önskan om tomt för handel föreslås ej beaktas.
- Något högre byggnader kommer att prövas i fortsatt planarbete liksom höghus (förslag från "mjuka gruppen").
- Vissa hus bör få bevarandekrav enligt inventering av Kulturmiljö Halland
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden listar en antal frågor som kommer att utredas i planarbetet men inte nödvändigtvis som MKB.
- För att minska exponering för trafikbullerstörningar införs särskild planbestämmelse. Preliminär utredning är genomförd.
- Två tomter för gruppboheter föreslås enligt önskemål från socialförvaltningen.
- Med tanke på synpunkter från tekniska kontoret och har en översyn av lämplig struktur på gatunät och bussnät inom området skett -i samråd med stadskontoret, tekniska kontoret och fastighetskontoret.
- Till Sofiebergsskolan föreslås infart endast från väster i detaljplan.
- En ny översyn av Sofiebergsskolans behov av utbyggnadsytor har gjorts inom befintlig tomt (viss utökning).
- Gatuanslutning till Vävaregatan liksom parkering föreslås utgå.
- En gröning utefter Göteborgsvägen liksom promenadstråket förbi NTO (H 9:152) föreslås bevarade.

I övrigt ändras detaljplanen enligt gjorda kommentarer nedan. Text skriven med *kursiv stil* är ordagranna citat av skrivelser och yttranden.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsens
rådgivande
synpunkter

Länsstyrelsen anser att området är lämpligt att ta i anspråk för bostadsbebyggelse mm. De utgångspunkter som redovisas i handlingarna om ekologi, folkhälsoaspekter och möjligheter för äldre att bo i området är bra. Länsstyrelsen anser att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Lagakraftvunnet beslut om dispens från biotopskyddet bör föreligga före detaljplanen antas.

kommentar:

MKB föreslås ej upprättas utan dessa frågor utreds i planbeskrivningen. Troligen kan stengårdsgården bevaras och dispens krävs ej. Planbestämmelse införs under rubrik: "Markens anordnande".

Kommunala lantmäterimyndigheten

Det noteras att området saknar lekplatser. Eftersom det bebyggda närområdet också saknar lekplatser, föreslås att en större sådan inrättas som allmän plats och som kan fungera även för intilliggande områden.

kommentar:

I sydvästra delen finns en större allmän lekplats. Se även yttrande från tekniska kontorets parkavdelning sidan 10.

Polismyndigheten

Bifogar: "Riktlinjer vid situationellt brottsförebyggande arbete"

kommentar:

Beaktas i berörda delar i det fortsatta planarbetet

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Kommunstyrelsen

- 2008-12-16 KS § 313

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planprogrammet med de kompletteringar och beaktanden som framgår av programsamråds-redogörelsen, där alternativ A föreslås ligga till grund för fortsatt planarbete med följande tillägg:

- För att erhålla en bättre exploateringsekonomi och tillgodose krav som ställs utifrån folkhälsoaspekter bör exploateringsgraden öka i anslutning till huvudstråket, Sofiebergsvägen.

- Planen bör möjliggöra etappindelning för utbyggnaden av området.

kommentar:

Exploateringen kring huvudstråket har ökats och gatulängder har minskats. Därmed borde detaljplanen få en bättre totalekonomi. Förslag till etappindelning presenteras.

Barn- och ungdomsnämnden

Planen ger bra möjlighet till ny- och tillbyggnad vid båda skolorna på Sofieberg/Kärleken. Inom verksamhetsområdet Kärleken/Holm finns ytterligare en skola, Holms skola, att ta hänsyn till för skolverksamheten i området. Först när det finns ett beslut om att utbyggnaden av Sofiebergsområdet ska genomföras kan organisationen/omfattningen av utbyggnadsbehovet för skolorna avgöras. För strategisk planering av servicefunktioner som förskola och skola hade ett ännu mer långsiktigt beslut om den fortsatta utbyggnaden av Kärleken varit önskvärt för att få bästa möjliga långsiktiga lösning för skolan.

Ny förskola för 4 avdelningar planläggs intill Stenstorps förskola och ytterligare möjlighet finns till ny förskola i norra delen av planen nära Trädets förskola, vilket är en bra reserv för åren framöver.

Den nya vägsträckningen i norra plandelen är mycket positiv för Stenstorpsskolan som idag har en smal väg med mycket trafik mellan skolbyggnaderna. Viktigt att tänka över hur angöringen blir till de båda förskolorna intill Stenstorpsskolan. Stenstorps förskola har fyra avdelningar och där blir det en naturlig plats för att lämna och hämta barn intill sporthallen. Trädets förskola med tre avdelningar ut mot Göteborgsvägen får i förslaget en angöring av biltrafik som gör att det riskerar att bli många bilar som kör in till vändplatsen för att lämna/hämta barn vid Trädets förskola. Är det möjligt att lösa angöringen till förskolan från Göteborgsvägen utan vidare genomfart till skolan?

Trafiken kommer att bli frekvent på Sofiebergsvägen genom det nya området. Förutom Sofiebergsskolan så finns en ny förskola med tre avdelningar vid Nyckelvägen. Vid båda enheterna bör det planteras träd/buskridåer mot trafiken för att begränsa ljud och avgaser. Angöring för transporter till Sofiebergsskolan bör ske via ny väg från Sofiebergsvägen.

Gång- och cykelvägarna är väl utbyggda för säker väg för barn/elever mellan hem och skola. Barnen bör kunna cykla och gå på bilfritt område mellan skolorna.

Barn- och ungdomsförvaltningen förordar en utbyggnad med blandad bebyggelse för integrering av olika boenden och familjetyper.

kommentar:

Barn- och ungdomsförvaltningen saknar anvisningar i långsiktig budget för utbyggnader av skolor i området. Ytterligare elever rymms ej inom områdets befintliga skolor då en utbyggnad av bostäder påbörjas. För framtida planering har yttrandet översänts till stadskontoret.

En angöring till Stentorpsskolan vid vändplatsen i direkt anslutning till Göteborgsvägen föreslås.

Till Sofiebergsskolan föreslås infart endast från väster i detaljplan.

Planförslaget ger möjlighet för olika boendeformer och bebyggelse.

Räddningsnämnden

Brandvatten enligt ett konventionellt system bör anordnas inom området. Avståndet mellan brandposterna bör inte överstiga 150 meter och varje brandpost bör ge minst 600 liter/minut. Brandposterna placeras strategiskt i gatorna som leder fram till respektive fastighets infart.

Säkerheten vid dammarna bör beaktas då öppet vatten innebär en risk för barn som leker i området. Särskilt i alternativ B, där dammarna kommer att utgöra flerbostadshusens "naturliga bakgård", är detta särskilt viktigt att beakta.

kommentar:

För brandposternas lägen översänds yttrandet till tekniska kontoret och fastighetskontoret.

Dammarna kommer endast att vattenfyllas vid omfattande regn.

HEM AB

Det är viktigt att se till att bärigheten är bra på vägarna så det håller för sopbilarna på området. Vid återvändsgata skall det finnas vändplats som är så pass dimensionerad att en sopbil kan vända och backning undvikas. Fri höjd på 4.5 meter vad gäller växtlighet.

Befintlig 10kV-kabel genom området måste vara kvar tills gatorna i väster mellan Sandåsvägen och Stenstorpsskolan byggts och ny kabel förlagts i dessa gator. Kostnaden för detta regleras enligt markavtal mellan kommunen och Hem Elnät.

Kanalisation för framtida anslutning till Stadsnätet kan möjliggöras i samband med elnätanslutning. Det finns goda möjligheter att ansluta till befintligt fjärrvärmenät söder, öster och norr om Sofieberg norra delen.

I förslaget illustrationskarta alternativ B blir det konflikt med fjärrvärmen utmed Göteborgsvägens östra sida. Befintlig fjärrvärmekulvert korsar fyra tomter på ett sätt som ej kan accepteras. Beslutas det att alternativ B skall gälla måste omläggning ske. Vi förutsätter att kostnaderna för omläggningen ej skall bekosta av HEM.

Befintligt fjärrvärmenät redovisas på PDF- bilaga A.

kommentar: Yttrandet översänds till fastighetskontoret.
Beskrivningen kompletteras.
Inriktningen är att fjärrvärmekulvert utefter Göteborgsvägen kan ligga kvar.

Fastighetsnämnden

Kontoret förordar en bearbetning av alternativ A. Där man behåller en tomt för äldreboende och ser över de planerade gatorna vid dammarna. Flerfamiljshusen skall utgöra en tomt och behöver ej ha en gata utmed varje huskropp. Lämpligen kan exploateringen ökas med ett grupphusområde (radhus, kedjehus) intill de centrala delarna och där större fria ytor finns.

I norra delen planeras en gruppbostad. Kontoret vill göra ett platsbyte på denna punkt. Söder om planområdet vid vägen mot Norra Utmarken finns en tomt för handelsändamål som ej är attraktiv för den verksamheten. Kontoret föreslår ett platsbyte mellan föreslagen gruppbostad och planlagd handelstomt. Den senare planändras till gruppbostad och planerad gruppbostad blir handelstomt.

kommentar: Strukturen på området har förändrats. Se kommentar till yttrande från tekniska kontoret sidan 10.

För efterfrågat tomtbyte krävs samtycke av stadskontor, socialkontor och försvarsenheten (som tidigare ej velat ha bostäder inom nämnd yta). Inom planområdet föreslås ej någon tomt enbart för handel. (I stadskontorets skiss till fördjupad översiktsplan visas lämpliga lägen för samlad handel. Se även yttrande från Svensk Handel.)

Stadskontoret (Folkhälsostrateg m fl)

Här kommer synpunkterna från "mjuka gruppen" (referensgrupp från de "mjuka" förvaltningarna, Therese Wallgren Trygga Halmstad, Helene Blomgren HFAB, Lennart Svensson Hemvårdsförvaltningen, Nakisa Khorramshahi och Lotta Henrysson Stadskontoret).

1. *Alternativ A är att föredra, då flerfamiljshusen ligger för samlat i alternativ B, risk för segregering och tydlig uppdelning mellan flerfamiljshus och villor. Blandad upplåtelseform är att föredra så mycket*

2. *GC-stråk bör finnas på båda sidor om "bussvägen", och inte med gräs emellan utan gc-stråk och bussväg i en helhet med träden utanför för att gynna blandad trafikform och folkliv samt tryggare kvällstid då man är i direkt anslutning till upplysta vägen.*
3. *inte ha träden för tätt i "halvmånen", ur ett trygghetsperspektiv, det ska vara luftigt och öppet att gå och cykla med sikt från husen mot gc-stråket och ut mot dammarna.*
4. *smågatorna mellan småhusen bör vara för blandad trafik (utan trottoarer) så att man kan välja dessa gator som gc-stråk kvällstid. Gc-stråket i utkanten av området är inte tryggt kvällstid, med buskage och avsides mot husens baksidor.*
5. *rikta ingångarna i flerfamiljshusen mot vägen för folkliv och trygghet.*
6. *lägga in ett högre punkthus i området?*

kommentar:

1. Inriktning är att inom området blanda olika upplåtelseformer.
- 2,3. Tekniska kontoret har framfört att ekonomin inte tillåter alléträd. Bussgatan kantas av ett gc-stråk på ena sidan och en gångbana på andra.
- 4,5. Beaktas
6. Tre punkthus föreslås invid skolan.

Handikapprådet

När det gäller den yttre miljön har rådet med tillfredsställelse kunnat konstatera att särskild omsorg lagts ner för att skapa ändamålsenliga cykelvägar. Detta borde även gynna framkomligheten för personer med rullstol och rollator. De planfria korsningar mellan gång- cykelbana och vägar som föreslås gynnar personer med rörelsehinder. De kan emellertid utgöra en stor fara för synskadade om inte korsningen markeras på något sätt. Detta kan ske genom taktila och visuella plattor och genom att det finns väl kännbara kantstenar i anslutning till korsningarna. För funktionshindrade är det bäst att förflyttningssvägar hårdgöres med asfalt eller plattor. Om grusmaterial användes bör dessa utgöras av finkornt stenmjöl.

Handikapparkeringar inom området bör placeras strategiskt så att förflyttningssvägarna till skola, service och affärer minimeras.

När det gäller bostadsbebyggelsen leder användningen av 2-våningshus till att hälften av flerbostadshusen blir otillgängliga för funktionshindrade. Rådet anser därför att det bör övervägas om bebyggelse ej kan ske endast i 1-plans- och 3-plansfastigheter med hiss. Naturligtvis kan även 2-planshus användas om det är ekonomiskt möjligt med installation av hiss.

kommentar:

Yttrandet översänds till tekniska kontoret att uppmärksammas vid projektering.

Antecknas i beskrivning

Flerbostadshusen föreslås bli lägst trevåningar.

Hemvårdsnämnden

Nämnden föreslår att några enstaka flervåningshus med hiss byggs.

kommentar:

Flerbostadshusen föreslås bli lägst tre våningar vilket innebär hiss.

Kulturmiljö Halland

Inom planområdet ligger några byggnader, förutom Stenstorpsskolan, av kulturhistoriskt intresse, vilka uppmärksammats i byggnadsinventeringen 2006. Detta bör framgå i planbeskrivningen. De mest skyddsvärda byggnaderna bör få varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Detta gäller främst de gamla skolbyggnaderna från 1875 och 1895 (Halmstad 9:162), f d lärarbostaden (Halmstad 9:163) samt f d IOGT-huset (Halmstad 9:152).

*Övriga byggnader som uppmärksammats är
Halmstad 7:54, Mongolen 12, Mullbäret 10, Halmstad 9:140*

Dessa byggnader bör få varsamhetsbestämmelser.

Vad gäller föreslagen bebyggelse förordar vi alternativ A..

kommentar: Bevarandebestämmelser föreslås.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontoret delar byggnadskontorets bedömning om att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras och att den ska vara klar senast då ärendet sänds ut för samråd.

I miljökonsekvensbeskrivningen bör särskilt uppmärksammas följande:

- *planområdet ligger mellan två stora vattenskyddsområde för Prästjorden och Galgbergets vattentäkter. Eventuell påverkan bör studeras såsom t.ex. andelen hårdgjorda ytor, avledning av dagvatten m.m.*
- *markradonproblematiken*
- *trafikbuller, gällande normer för trafikbuller får inte överskridas vid bostäder*
- *Energianvändning för uppvärmning*
- *förorenad mark, tidigare har rötat slam spridits på åkermarken i omgivningen*

kommentar: Särskild MKB tas ej fram. (Se kommentar till yttrande från länsstyrelsen)

- *Konsult utreder dagvattenhanteringen.*
- *Uppmärksamhet på eventuell markradon påtalas i beskrivningen.*
- *Särskild trafikbullerutredning bifogas beskrivningen.*
- *Energianvändning går ej att reglera i detaljplan.*
- *Frågan om tidigare rötslam översänds till fastighetskontoret.*

Socialnämnden

Planen innehåller tomt för etablering av en ny gruppbostad. Socialnämnden anser att två tomter bör reserveras för gruppbostäder.

Socialnämnden yttrar önskemål om att lägenheter i planerade flerbostadshus reserveras för serviceboende för funktionshindrade.

kommentar: Två tomter för gruppbostäder föreslås.
Yttrandet översänds till Fastighetskontoret för att pröva möjligheten att reservera lägenheter för serviceboende i samband med framtida markförsäljningar.

Svensk Handel

I programhandlingen framgår inget direkt som medför skäl för Svensk Handel att ha någon avvikande uppfattning i stort, dock vill vi göra er uppmärksamma på handel såsom definition. Enligt förslag till bebyggelse i planområdet återfinns följande:

".. ...I husen utmed yttre gatubågen ges möjlighet för handel i första plan (ex. mindre butiker, frisör, café osv)..."

I samma takt som Kärleken växer, och med det nya förväntningar på service och handel, kan det vara på sin plats att mer konstruktivt analysera rimligheten i att portionera ut möjlighet till småskalig handel. Konsumenternas förväntningar på dagens handel och service sträcker sig långt utöver "servicebutiken på hörnet" och risken är uppenbar att sådan hänsyn inte tagits i planeringen utan stannat upp enbart för det aktuella planområdet. Halmstad har flera exempel på hur svårt det idag är att bedriva boendenära handel - Söndrums Torg får anses vara ett av de bättre exempel på hur förutsättningarna kan förändras.

kommentar:

Det bör finnas möjligheten att hyra lokal i lämpliga lägen. Finns inget intresse blir det bostadslägenhet istället. I skiss till fördjupad översiktsplan fördelas handelsytor i ett mer översiktligt perspektiv i nära anslutning till området (se "Översiktlig planutredning för Sofieberg/Kärleken m fl i Halmstad, KS § 30 2008-02-19")

E ON Gas SverigeAB

Inom planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas som redovisats på en karta. Minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad är två meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledningen än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledningen, rekommenderas att träden förses med rotskydd.

Eventuellt måste ledningarna flyttas eller omges med skyddsåtgärder i samband med plangenomförandet. E.ON Gas förutsätter att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av ovan nämnda åtgärder, och föreslår att detta skrivs in i genomförandebeskrivningen.

Närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för den planerade bebyggelsen.

Innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning. Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Alrik Pettersson, 070-694 75 47, äger rum redan i tidigt projekteringsskede.

kommentar:

Antecknas i beskrivningen

Skanova (Telia Sonera)

Skanova har inom planområde en rikskabel som är ur trafik.

Kommer denna att vara i vägen ska Skanova klippa den kostnadsfritt och detta ska meddelas till oss 8 v innan arbetet påbörjas. Blir det så att beställningen kommer senare tar Skanova sig rätt till att ta ut en kostnad för detta arbete mot den aktuella fastighetsägaren.

kommentar: Antecknas i beskrivningen

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden önskar minst två månaders handläggningstid för tekniska kontorets hantering av programsamrådsremisser enligt tidigare överenskommelse med byggnadsnämnden.

kommentar Tidplanen förskjuts en månad

Sammanfattning

Tekniska nämnden anser att de redovisade handlingarna efter omarbetning kan läggas som grund för fortsatt planläggning.

Tekniska nämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkterna avseende:

- 1. Onödig genomfartstrafik på Sofiebergsvägen i anslutning till skolor och daghem.*
- 2. Föreslagen planutformning utnyttjar inte markresurser, gatu- och ledningsnät optimalt.*
- 3. Gatubelysning utformas med normal standard.*
- 4. Allmän platsmark betecknas "Natur" avseende gröna ytor.*
- 5. Beaktande av befintliga va-ledningar samt utförda va-anläggningar.*
- 6. Höjning av marknivån i lågpunkter.*
- 7. Underskott i va-verksamhetens investeringsbudget riskerar uppstå.*
- 8. Kostnad för anläggning av allmän platsmark bedöms uppgå till ca 18,5 milj. kronor.*
- 9. Kostnad för drift av allmän platsmark bedöms uppgå till ca 300 kkr/år.*

kommentar

1. Sofiebergsvägen stängs av.
2. Exploateringen har utökats.
3. Antecknas i beskrivningen.
4. Beaktas.
- 5-7. En omfattande VA-utredning samt förslag till höjdsättning har gjorts.
8. Antecknas i beskrivningen

Gata/trafik/belysning

Ska vägens funktion ändras från en återvändsgata till en huvudgata påkallar detta ett stort behov av översyn av befintliga korsningar och passager som berörs. Framför allt är det viktigt med tanke på att vägen går förbi både en skola och ett nybyggt daghem och kommer att bli en barriär för såväl skolvägar som utbytet mellan bostadsområdena väster och öster om vägen. Vilka korsningar och naturliga passager som berörs måste redovisas inklusive förslag till åtgärder. Barnperspektivet är viktigt att belysa med hänsyn till vägens närhet till skolan som har utemiljöer på båda sidor om vägen.

Vägens raka linjeföring och stora kurvradier gynnar bilåkandet och inbjuder till betydligt högre hastigheter än förslagna 40 km/h. Detta framtvingar ett behov av att efterkonstruera trafikdämpande åtgärder längs hela sträckningen undantaget vid rundeln om avsedd funktion som lågfartsgata ska uppnås. Utformningen av gatan behöver ses över för att minska behovet av kompletterande trafik-säkerhetsåtgärder. Merparten av svåra olyckor med oskyddade trafikanter sker vid passage av huvudvägnätet.

I översiktsförslaget illustreras planerade utbyggnader norr om skolan med storlek motsvarande Furet/Frennarp som kommer att skapa en betydande trafikalstring. Detta område förutsätts matas mot Kårarpsleden men föreslagen

rundel kommer inte att förhindra genomfartstrafik söderut. Hur genomfartstrafik ska undvikas och prognosen för trafikbelastningen inom ett 20-års perspektiv behöver redovisas.

Tekniska nämnden föreslår att Sofiebergsvägens trafikuppgift reduceras genom att den ej upplåtes för genomfartstrafik och därigenom kan ges en annan utformning.

kommentar Trafikstrukturen har ändrats och Sofiebergsvägen stängs av
- ändringar har skett i samråd med stadskontoret, tekniskt kontoret och fastighetskontoret.

Göteborgsvägen

I alt B förslås en lång sträcka av vägen grävas upp och flyttas närmare befintliga bostäder. Denna lösning är tveksam med hänsyn till såväl kostnader som synpunkter från boende.

kommentar Alt. B har förkastats.

Nya bostadsgator

Vid samtliga infarter till bostadsområdena bör GC-banorna göras förhöjda för att markera entrén och öka uppmärksamheten på att man kommer in i ett 30-område. Lämplig gatubredd är ca 5,5 m.

Ej planlagda gator

Inom Kärleken finns idag några gator som inte är planlagda bl.a Hörndalsvägen och Vävaregatan. Båda gatorna ligger i grus och har låg standard. Gatornas utformning och närliggande ytor behöver ses över i samband med planarbetet.

Gatubelysning

Området skall enligt planförslaget förses med gatubelysning som anpassas till bebyggelsens utformning och de identitetsskapande förutsättningar som planen medger. Utformningen skall med hänsyn till energiförbrukning och underhållskostnader, utföras med det stolp- och armatursortiment som förekommer i kommunen. I största möjliga utsträckning skall samförläggning av el-ledningar göras, vilket kan påverka placering och utformning av belysningen.

kommentar Införs i beskrivningen. Tk har senare föreslagit 6 meter gatubredd.

Park/friytor

S. 9: Lekytor vid damm rekommenderas inte, p g a säkerhetsrisk. Istället rustas befintlig lekplats i sydvästra delen upp i samband med exploateringen.

Hundrastgård efterfrågas av boende i området. Kan placeras i naturområde i sydvästra delen. Upptar en yta på ca 20 x 25 meter.

Avvägning mellan dagvattendammens yta och omgivande naturmark sker i samband med markprojektering av området.

kommentar Torrdamm föreslås. Hundrastgård illustreras.

Utbyggnad av Sofiebergsskolan med tillhörande skolgård tar för området värdefull grönyta med befintlig vegetation i anspråk och skär med sin utformning av ett stort och betydelsefullt naturområde. TK anser att skolområdet ska planeras om så att det inte inkräktar i naturområdet.

kommentar Sofiebergsskolans behov av utbyggnadsytor har studerats och föreslås ske inom nuvarande tomt efter viss arealökning. Med inriktningen att öka exploateringen utefter bussgatan och nära skolan har tre punkthus tillkommit i samråd med fastighetskontoret och stadskontoret. Grönområdet väster om skolan bevaras.

Gångstråk (2 st) som är inritade mellan föreslagna bostadsgator och angränsande naturområde i väster behöver en verklig bredd om 10 m för att fungera ur trygghets- och driftsaspekt samt som eventuell ledningsgata. Grönremсор i gatumark för trädplanteringar behöver vara minst 4 meter breda för att träden ska ges tillräckliga livsvillkor.

kommentar Införs på plankarta.

VA-försörjning

Allmänna synpunkter.

Till samrådsskedet för detaljplanen bör en översiktlig va-utredning tas fram för aktuellt förslag. Samtidigt kan en bedömning av ekonomin för utbyggnad av va-anläggningarna genomföras.

Programskisserna, alternativen A och B, har till stora delar liknande bågformade utformningar av gatorna. Då va-ledningarna i huvudsak förläggs i gatumark innebär detta en väsentlig fördyring av utbyggnaden av va-ledningsnätet. Utformningen riskerar därigenom att bidra till att ett underskott uppstår för va-verksamhetens investeringsbudget.

kommentar Gatunät har förändrats.

I planområdets södra del finns va- ledningar utbyggda sedan 1990. Viss komplettering av ledningssystemet krävs för anpassning till föreslagen utbyggnad av bostäder.

kommentar Antecknas i beskrivningen.

I anslutning till befintlig bebyggelse vid Göteborgsvägen och Ängdalagatan finns va- ledningar utbyggda på illustrerad kvartersmark för ny bebyggelse. Om inte anpassning av kvartersmarken kan göras till ledningssträckningarna, måste U- områden läggas ut i erforderlig omfattning och ledningsrättsförrättning genomföras, för att säkerställa ledningarna.

kommentar Se va-utredning.

Vid Ängdalagatan (inte vid Sofiebergsskolan som anges i beskrivningen) finns befintlig avloppspumpstation som kan slopas i samband med utbyggnaden av ledningssystemet för den nya bebyggelsen. De befintliga spillvattenledningarna kan anslutas till planerad avloppspumpstation norr om planområdet. Befintliga dagvattenledningar i samma område avleds genom utbyggnad av nya ledningar till den planerade dagvattendammen.

Som framgår av områdesbeskrivningen för planområdets mellersta del finns det ett markområde söder om Stenstorps skolan med ett lågparti som bildar en "gryta". Området är ur avrinningssynpunkt instängt, vilket innebär att det tidvis står vatten ovanför markytan. Som framgår av den översiktliga geotekniska utredningen daterad 2000- 04- 28, varierar marknivåerna i " grytan " mellan ca + 42, 1 och + 42, 6.

Enligt tekniska kontorets uppfattning måste marknivån i området höjas upp med utfyllnadsmassor så att marknivån inte på något ställe understiger + 42, 8. Härigenom kan man avsevärt minska riskerna för lokala markvattenöversvämningar som det instängda området nu medför. Det innebär även att överskottsmassor från dagvattendammen kan användas och att funktionen av dammen säkerställs. En högre marknivå i denna del av området innebär en grundare och billigare rörgravsschakt för va- ledningarna som skall anläggas norr- och västerut.

kommentar

Se VA-utredning och förslag till ny höjdsättning av området.

Planeekonomi

Föreslagen planutformning medför relativt långa gatu- och ledningslängder i förhållande till antalet fastigheter. Detta medför ett mindre effektivt markutnyttjande och fördyrar exploateringen. En omarbetning som beaktar detta bör kunna minska exploateringskostnaden.

En bedömning på redovisat material har utförts med följande resultat:

Investering gatumark = 14.250 kkr

Investering park/naur = 4250 kkr

Tillkommande driftskostnader gatumark = 250 kkr/år

Tillkommande driftskostnader park/natur = 50 kkr/år

Genomförande

Tekniska nämnden kan efter sedvanlig beställning administrera utbyggnad av fastställd plan vad avser allmän platsmark.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Försvarmakten, Lv 6
Hallandstrafiken AB
Kulturnämnden

AB Nissastaden
E.ON Elnät Sverige AB

SKRIVELSER FRÅN BOENDE OCH SAKÄGARE

Sammanfattning av inkomna skrivelser

1. Alla utom en förordar alt A.
2. Man motsätter sig att Sofiebergsvägen, med busslinje, leds förbi skola (risk ur trafiksäkerhetssynpunkt) och skär av grönområde.
3. Man tycker dagens busslinje ger en bra upptagning för hela området och beklagar det nya förslaget där endast en linje går rakt igenom området med längre gångavstånd för de flesta vilket särskilt för äldre blir en påtaglig försämring. Många tycker att en östvästlig väg bör inarbetas i förslaget och man slipper tung trafik förbi Sofiebergsskolan och förskolan söder därom.
4. Många önskar bevara de båda gröningarna utefter Göteborgsvägen. De ger viss avskärning mot den nya bebyggelsen och visst skydd mot vindar från väster.
5. Man vill ej ha genomfart via Vävaregatan eller infart till skolan här –ej heller parkering.

sammanfattande kommentar:

1. En fortsatt bearbetning av strukturen har skett.

2. Med anledning av inkomna synpunkter på Sofiebergsvägens sträckning har alternativa sträckningar prövats men ej varit godtagbara eftersom Göteborgsvägen genom Kärleken då drabbas av ökad bil- och busstrafik. (I tidigare översiktsplaner, som ligger till grund för detaljplanen, har inriktningen varit att avlasta Göteborgsvägen.)

I samråd med stadskontoret, fastighetskontoret och tekniska kontoret har i föreliggande förslag trafikstrukturen ändrats så att den nya Sofiebergsvägen ansluts till Ängdalagatan. Som i tidigare programförslag föreslås bussen samt gc-stråk fortsätta norrut på Göteborgsvägen. För vanlig biltrafik stängs Göteborgsvägen av i höjd med Stenstorpsskolan.

För att öka exploateringen och samtidigt få ett levande huvudstråk, i överensstämmelse med kommunstyrelsens yttrande, föreslås bostäder placerade som punkthus invid Sofiebergsskolan. Därmed blir skolan ej heller öde på nätter och helger med risk för vandalisering etc. Den gröna stigen, som nyttjas av många för promenader, förbi NTO-huset föreslås bevarad med en fartdämpande plankorsning över nya Sofiebergsvägen. Området har ändå stora tillgångar på grönytor. Dock har Tekniska kontorets parkavdelning, barn - och ungdomsförvaltningen och boende i området haft önskemål om att området utefter Sofiebergsskolan skall förbli natur.

3. Förslag till busslinje följer det övergripande förslag till bussnät för hela tätorten där man söker ge snabbare och mer frekventerade turer i konkurrens med privatbilen. Nackdelen är längre gångavstånd som delvis kan kompenseras med beställningsturer. Ett slutligt politiskt beslutat till ändrad busstrafikstruktur eller tidplan för detta finns ännu ej. Bussens väg regleras ej i plan även om förutsättningarna ges.

4. Den södra gröningen utefter Göteborgsvägen föreslås bevarad. Norra gröningen föreslås bebyggas. Parkavdelningen förordar en sådan lösning. Vissa träd kan eventuellt bevaras inom framtida tomt.

5. Synpunkterna beaktas.

Kyrkan (Magistern 15) genom Håkan Ramsén

1. Kyrkan önskar att infart till Sofiebergsskolan endast sker från väster för att undvika lastbilar på Vävaregatan nära kyrkans förskola. Man önskar gc-förbindelser mellan busshållplats och kyrka liksom NTO, skolor, förskolor, affärer samt äldreboende.

2. Kyrkan anser det vara väsentligt att människor med begränsningar av olika slag med lätthet kan och vågar röra sig inom området med tanke på beläggning, belysning, placering av buskar plank mm Man saknar gång- och cykelväg mellan de två skolorna.

kommentar:

1. Beaktas.

2. Goda och säkra gång- och cykelförbindelser eftersträvas i planen. Tidigare har skolan motsatt sig att man drar en gång- och cykelväg

igenom Sofiebergsskolans område.

Håkan Ramsén, Halmstad 9:153

1. Fastigheten har idag infartsservitut från Göteborgsvägen via en yta som nyttjas för parkering av NTO. För att undvika konflikt med parkerade bilar önskar fastighetsägaren annan infart.
2. Förläng inte Vävaregatan som då skulle bli infart. Låt Sofiebergsskolan endast ha infart från väster.
3. I skrivelsen påtalas vikten av att det även finns små lägenheter för förstagångsboende och studerande.
4. *En trädallé ända fram till äldreboendet föreslås.*

kommentar:

- 1.Förslag till ny infart har studerats i planarbetet.
2. Beaktas.
- 3.Föreslås att det i detaljplan kan finnas möjlighet att bygga en mindre komplementbostad för t ex uthyrning inom småhustomter. Flerbostadshusens lägenhetsfördelning regleras inte i detaljplan.
- 4.Trädallén på illustrationen skall ge huvudgatan lite högre dignitet. Vägen fram till äldreboendet ligger inom kvartersmark.

Mikael Leo, Mongolen 14

Förordar skissalternativ A (..vill ej förlora den lilla allmanningen, en av få kvarvarande med större träd i närområdet ,strax väster om Mongolen 14...vill ej ha en bilväg gränsande till min tomt.)
M.L. tycker det är bra med äldreboende i området.

kommentar:

Den södra gröningen utefter Göteborgsvägen föreslås bevarad.

Birgitta och Stephan Jonson, Halmstad 7:55

Vi vill ha skriftlig bekräftelse på att utbyggnaden planeras så att det inte senare kan uppstå klagomål på djurhållningen på gården. Här finns kor, får, ankor och höns.

kommentar:

Gården anknyter till planområdets norra gräns. Detaljplanen tas fram med dessa förutsättningar vilket antecknas i beskrivningen. Gården hyser ej hästskötsel.

Håkan och Anette Carlström, Malen 4

Marie Zettergren, Malen 4

Patrik och Ulrika Larsvi, Malen 3

Eddie och Malou Leksell, Mantalet 3

1. Skogsområdet väster om skolan har nyttjats för lek och som strövområde. Man motsätter sig att Sofiebergsvägen, med busslinje, leds förbi skola (risk ur trafiksäkerhetssynpunkt) och skär av grönområde. Föreslagen busslinje ger längre gångsträckor till buss. *Ta bort planerad väg förbi skolan och låt bussen gå samma sträckning som nuvarande busslinje samt för ut ny trafik från nya bostadsområdet norrut alternativt österut... Om detta är omöjligt, tillse att undergångar/övergångar finns... .. samt, vid behov, tillse att staket sätts upp i skogsområdet för att hindra barn att gena rakt över buss/bilvägen.*

2. Man påpekar att planerad utbyggnad är längre åt sydväst jämfört med programförslag 2000 och strövområdet minskar med ca 1200 kvm.

3. Man saknar utgångspunkten ”barn- och ungdom”.

kommentar:

1. Se sammanfattande kommentar ovan.
2. Gränsen framgår bättre av planförslag i skala 1:1000.
3. Tidigare förslag till biblioteksfilial och fritidsgård har utgått efter förslag från kulturförvaltningen.

Peter och Sabina Selin, Halmstad 9:145

..tycker planområdet är för hårt exploaterat.

1. Man tycker dagens busslinje ger en bra upptagning för hela området och beklagar det nya förslaget där endast en linje går rakt igenom området med längre gångavstånd för de flesta vilket särskilt för äldre blir en påtaglig försämring. En östvästlig väg bör inarbetas i förslaget och man slipper tung trafik förbi Sofiebergsskola och förskola söder därom.
2. Man motsätter sig också att Göteborgsvägen stängs av och norrgående trafik tvingas in i det nya området.
3. Befintlig gångväg i väster upplevs som ödslig och man önskar nya gångvägar inne bland bebyggelsen som knyter samman Kärlekens centrum och Sofieberg-Stenstorp.
4. Vill ej ha genomfart via Vävaregatan eller infart till skolan här –ej heller parkering.
5. Man vill bevara skogen norr om Sofiebergsskolan och området nordväst därom.
6. I skrivelsen motsätter man sig fortsatt vägsträckning genom skogen. Pulkabacke blir avskuren av planerad väg.
7. Man avråder ifrån bebyggelse i lågpartiet där det ibland blir stående vatten.
8. Man befarar pumpning av avlopp från föreslagen tomt vid Vävaregatan. Man upplyser om att Halmstad 9:147 ej har kommunalt avlopp och regelmässigt pumpar dagvatten för att skydda källare då omkringliggande område är sankt.
- 9 Avslutningsvis föreslås att planen anger yta för ungdomslokaler.

kommentar:

För bättre exploateringsekonomi och bättre utnyttjande av kollektivtrafiken är området nära planerad busslinje hårdare exploaterat.

- 1, 2, 5, 6. Se sammanfattande kommentar ovan.
- 3 Nya gångvägar föreslås.
- 4 Beaktas
- 7 Massförflyttningar sker och området avvattnas.
- 8 Alla fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA och dagvattensystem förnyas.
- 9 Tidigare förslag till biblioteksfilial och fritidsgård har utgått efter samråd med kulturförvaltningen.

Karin och Thomas Hansson, Mongolen 11

Förordar Alt. A (luftigast, störst variation, minst intrång)

Ifrågasätter tre tomter väster om Vångavägen och ny väg bakom NTO.

Man önskar också matning från väster till Sofiebergsskolan.

Att stänga Göteborgsvägen med vändplats enligt förslag A är bra.

Befrämja närheten till busshållplats.

kommentar:

Se sammanfattande kommentar ovan. Väg bakom NTO utgår.

Jan Anders och Agneta Andersson, Kårarp 1:65

1. Önskar bevara den lilla gröningen utefter Göteborgsvägen norr om Ängdalagatan.
2. Mellan fastigheterna Kårarp 1:65 och 1:19 ligger 1:28 som hyser en dagvatten-

ledning från en brunn i åkern ovanför.

3. Man är också emot att det byggs 1½-planshus nära deras enplanshus så att den vackra utsikten försvinner.

4. Föreslagna busshållplatser blir ett sämre läge än idag.

kommentar:

1, 4 Se sammanfattande kommentar ovan.

2. Översänds för kännedom till tekniska kontoret. Området reserveras för ledning i detaljplan (u-område).

3. Vid utbyggnaden försvinner den öppna vyn mot åkern för många befintliga hus.

Kenneth och Kristina Nilsson, Kårarp 1:30

Önskar bevara båda gröningarna utefter Göteborgsvägen. Här har träd och buskar växt upp under 15 år och ger viss avskärmning mot den nya bebyggelsen.

Barnen bör slippa korsa bilväg på väg till skolan.

Busstrafiken till Kärleken får inte försämrats. *"Tätare trafik och längre väg till bussen" gillas inte.*

kommentar:

Se sammanfattande kommentar ovan.

Bertil Svensson, Murgrönan 11

I skrivelsen ifrågasätts hela arrangemanget med dagvattendammar, frånflöden, avrinning, markuppfyllnader etc

Önskar bevara båda gröningarna utefter Göteborgsvägen.

Ett nytt glest bussnät med långt till hållplats från Norra Utmarken och Nissastigen ger svårigheter för äldre, föräldrar med barnvagnar och rörelsehindrade. Risk är att man tar bilen istället. Utveckla istället dagens sträckning.

kommentar:

Teknisk konsult har utrett förslaget.

Se ovan och sammanfattande kommentar.

Lotta och Krister Alexandersson, Kårarp 1:31

Olga Johansson, Kårarp 1:33

Man tycker att en av Kärlekens kvalitéer är den rika vegetationen och önskar att de båda gröningarna utefter Göteborgsvägen skall bevaras.

kommentar:

Se sammanfattande kommentar ovan.

Inger och Magnus Öberg, Murgrönan 10

Förordar alternativ A. Det är viktigt att bevara Kärlekens karaktär: "bykänsla", blandad bebyggelse, nytt och gammalt och lummig grönska. Bevara skogen norr om Sofiebergsskolan och de båda gröningarna utefter Göteborgsvägen.

kommentar:

Se sammanfattande kommentar ovan.

Åsa och Wolfgang Raask, Kårarp 1:19

Önskar bevara båda gröningarna utefter Göteborgsvägen.

En promenadväg längsmed vår fastighet (Kårarp 1:19 i norr) motsätter vi oss. Idag går en gång- och cykelväg framför. Behåll Göteborgsvägens nuvarande sträckning.

kommentar:

Se sammanfattande kommentar ovan. Gångvägar inom NATUR bestäms ej i plan. Illustrationen ändras.

Bitte Jonsson, Vävaregatan 11

Förläng inte Vävaregatan som då skulle bli infart. Parkering där behövs ej. Låt Sofiebergsskolan endast ha infart från väster.

kommentar: Beaktas.

Henrik och Malin Ivarsson, Hörndalsvägen 19, Halmstad 9:142

1. Låt Sofiebergsskolan endast ha infart från väster. Förläng inte Vävaregatan som då skulle bli infart. Parkering där behövs ej.
2. Asfaltera Vävaregatan och Hörndalsvägen
3. Önskar tvåplanskorsning med Sofiebergsvägen vid gångväg förbi Sofiebergsskolan. (Om vägen sänks kan bro byggas). Större avstånd mellan väg och gc-bana än normalt. Lågväxande buskar som hindrar genvägar men fri sikt vid övergångar.
4. Bevara så mycket som möjligt av vegetationen.
5. Småbutiker och verksamheter är dömt att misslyckas. *Idag finns alltför många centran som inte fungerar, t ex Vallås.*

kommentar: 1, 2 Beaktas.
3, 4 Se sammanfattande kommentar ovan.
5. Är inga verksamheter intresserade kan bostäder komma i fråga. Se vidare kommentar till yttrande från Svensk Handel sidan 7.

Annette Mikaelsson och Magnus Bengtsson, Halmstad 9:151

- 1...minska ner antal byggnader och få ett trevligare och bättre planerat område...
2. Ej lämpligt med tvåvåningsbyggnad med tanke på grundläggning.
3. Ifrågasätter lämpligheten av dammar med flack lutning utan stängsel med tanke på lekande barn.
4. Förläng inte Vävaregatan och anlägg inte parkering.
5. Behåll bussens sträckning som idag och lägg in en väg i öst-västlig riktning i det nya området. Då kan även skogsområdet kring Sofiebergsskolan bevaras.
6. Även Göteborgsvägen har behov av gc-bana vilket saknas idag.
7. Varför görs där inget för ungdomarna?

kommentar: 1, 5. Se sammanfattande kommentar ovan.
2. Se geoteknisk utredning
3. Förliggande förslag gäller "torrdammar" som sällan vattenfylls.
4. Beaktas.
6. Görs i samband med nyanläggningarna.
7. Tidigare förslag till biblioteksfilial och fritidsgård har utgått efter samråd med kulturförvaltningen.

Anette och Lars-Åke Rothstein, Halmstad 9:141

Förläng inte Vävaregatan och anlägg inte parkering. Skolan skall matas från väster. Bevara skogen norr om Sofiebergsskolan och bygg på höjden istället.

kommentar: Beaktas.
Se sammanfattande kommentar ovan.

Yngve Arvidson, Kårarp 1:61

1. Önskar bevara gröningen väster om Vångavägen utefter Göteborgsvägen. En förlängning av Ängdalagatan kommer att medföra mer trafik på denna. Helst ej mer trafik där. Hastighetsdämpande åtgärder.
2. Finns någon ungdomsgård inplanerad i områden för skola?
3. Ej emot en utbyggnad men först bör kommunen bygga gång- och cykelväg mot centrum, bredda trottoar förbi LV-6, bygga cirkulationsplatser i korsningen Göteborgsvägen/Sofiebergsvägen och Kårarpsleden/Norra Infarten.
4. Det måste gå att få detaljhandel att etablera sig i anslutning till Norra infarten så

att vi slipper ta omvägar till köpcentra i andra stadsdelar.

kommentar:

1. Se sammanfattande kommentarovan.
2. Tidigare förslag till biblioteksfilial och fritidsgård har utgått efter samråd med kulturförvaltningen.
3. Regleras ej i denna plan. Yttrandet översänds till tekniska kontoret för kännedom.
4. I skiss till fördjupad översiktsplan föreslås sådan service (se "Översiktlig planutredning för Sofieberg/Kärleken m fl i Halmstad, KS § 30 2008-02-19") Stadskontoret har fortsatt utreda frågan om service i området.

Lena och Anders Åkerberg, Kårarp 1:62

1. Önskar bevara gröningen väster om Vångavägen utefter Göteborgsvägen. Den är ett vindskydd mot Vångavägen.
2. Behåll nuvarande sträckning av Gamla Göteborgsvägen.
3. Ny busslinje innebär en försämring för Norra Utmarken
4. Dammarna bör ligga närmare IOGT.
5. Bygg ej stor huskropp för äldreboende enligt alt. A utan alt. B med servicelägenheter passar bättre in i området.
6. Bra med gång- och cykelvägar i förslaget men mot centrum är det problem.
7. Passagen i korsningen Göteborgsvägen/Sofiebergsvägen är livsfarlig.
Vårt förslag är att ta bort alla nuvarande farthinder på G:a Göteborgsvägen genom Kärleken och skapa en miljöväg till förmån för en bredare gång/cykelväg ner mot Högalidbacken samt ta bort huvudledstatusen för G:a Göteborgsvägen.

kommentar:

- 1, 2, 3. Se sammanfattande kommentar ovan.
4. Konsult har utrett dammens placering och utformning.
5. Större byggnad för äldreboende föreslås som ett alternativ på den tomten.
- 6, 7. Regleras ej i denna plan. Yttrandet översänds till tekniska kontoret för kännedom.

Villaägarna Södra Halland

I programmet föreslås småhus i grupp, i ett plan, inom egen tomt. I skrivelsen vill man understryka behovet av dessa mindre bostäder för äldre. Många äldre sitter i för stora hus med tungt underhåll men vill ändå bo kvar i området. Vid en flytt frigörs samtidigt hus med stora boytor till en yngre generation. Alt. A innehåller flest småhus i grupp.

kommentar:

Detaljplanen ger flera alternativ. På illustrationen redovisas en möjlig utbyggnad av ca 33 småhus i grupp.

Kärlekens Föräldraförening

Kärlekens Föräldraförening representerar cirka 170 familjer med barn inom förskola, grundskola på Kärleken, Sofieberg och Norra Utmarken. Varje dag tar sig 300 av våra barn till och från skola eller förskola på Sofieberg. Dessa barn kommer att direkt påverkas säkerhetsmässigt och miljömässigt av den planerade vägen. Föreningens ståndpunkt fokuserar på barnen. En mängd andra konsekvenser såsom att bussen inte kommer att gå förbi Kärleken eller nå Norra Utmarken eller att handeln på Kärleken påverkas, avgränsar vi oss emot i yttrandet. Föreningen har tagit del av underlag enligt ovanstående rubrik och vår ståndpunkt är att ingen trafikerad bilväg skall byggas förbi Sofiebergsskolan.

Man befarar ökad olycksrisk, försämrad skolmiljö, minskat grönområde i anslutning

till skolan, sämre möjligheter för barnen att ta sig själva till skolan, ett ökat bilskjutsande av barn till skolan och att en gräns bildas genom området.

kommentar: Se sammanfattande kommentar ovan.

INFORMATION- OCH SAMRÅDSMÖTE I BYGGNADSNÄMNDENS SESSIONSSAL måndag 11 augusti 2008 kl 17:30

Vid mötet representerades kommunen av ordföranden i byggnadsnämnden och handläggare samt representanter för fastighetskontoret, tekniska kontoret och barn- och ungdomsförvaltningen. 50 boende var närvarande. De flesta på mötet framförda synpunkterna har sedan inkommit som skrivelser enligt ovan.

Några spontana synpunkter som inte redovisats:

- Göteborgsvägen är numera en lugn gata.
- Gör inga vägar med trafik hinder – detta är inte bra för miljön. –ökar utsläppen.
- Inte bra med nya omvägar för att köra till Stenstorpsskolan.
- Andra tyckte det var bra med hinder för biltrafiken.
- Solstudier efterlystes eftersom vissa tomter lutar mot norr.

kommentar: Se sammanfattande kommentar ovan.
Solstudier genomförs i nästa skede.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvär rätt

<i>namn</i>	<i>fast beteckn</i>	<i>gatuadress</i>	<i>postnr</i>
Håkan och Anette Carlström	Malen 4		
Marie Zettergren	Malen 4		
Patrik och Ulrika Larsvi	Malen 3		
Eddie och Malou Leksell	Mantalet 3		
Peter och Sabina Selin	Halmstad 9:145		
Karin och Thomas Hansson	Mongolen 11		
Jan Anders och Agneta Andersson	Kårarp 1:65		
Kenneth och Kristina Nilsson	Kårarp 1:30		
Bertil Svensson	Murgrönan 11		

Lotta och Krister Alexandersson	Kårarp 1:31		
Olga Johansson	Kårarp 1:33		
Inger och Magnus Öberg	Murgrönan 10		
Åsa och Wolfgang Raask	Kårarp 1:19		
Henrik och Malin Ivarsson	Halmstad 9:142	Hörndalsvägen 19	
Annette Mikaelsson och Magnus Bengtsson	Halmstad 9:151		
Anette och Lars-Åke Rothstein	Halmstad 9:141		
Yngve Arvidson	Kårarp 1:61		
Lena och Anders Åkerberg	Kårarp 1:62		

Boende/Föreningar utan besvärsmätt:

Kärlekens Föräldraförening

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt, handläggare

Plan 1031
Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl
SOFIEBERG, norra delen
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-10-14

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Plansamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-06-24 § 224 genomförts under tiden 20 juli till 31 augusti 2009. Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl programskede och samrådsskede som senare utställningsskede. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på Rådhuset under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida.

16 yttranden har inkommit från berörda remissinstanser. 5 har inte svarat.
9 remissinstanser har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende.
Från berörda sakägare har 8 skrivelser inkommit med synpunkter.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan ges en sammanfattning av de viktigaste synpunkterna och ställningstagandena.

Inkomna synpunkter medför följande utgångspunkter i det fortsatta planarbetet:

- Gångtunnel vid Sofiebergsskolan föreslås ej. Tekniska kontoret anser inte att gångtunnel är motiverad vid denna lågtrafikgata på grund av att många ej använder tunneln utan det blir utspridda övergångar. Kostnaderna är också höga. En tydlig markerad övergång med avsmalnad gata anser tekniska kontoret är bästa lösning här.
- Korsningen Sofiebergsvägen/"nya Göteborgsvägen?" ändras. Bussen får en rakare linjesträckning
- Utefter Göteborgsvägen föreslås, inom Stenstorps skolans kvarter, även beteckningen C.
- För att rymma vändplats för buss och bilangöring till Stenstorps skolan utvidgas planområdet något i nordöstra delen.
- Planbestämmelserna ändras för gruppustomten i nordväst så att området endast kan nyttjas som gruppustad (ej förskola).
- Vissa x-markeringar (allmän gc-trafik) inom Stenstorps skolan utgår.
- För Sofiebergsskolan föreslås en utvidgning av tomten mot norr, som ej får bebyggas.
- Maximal utbredning av dagvattenmagasin redovisas på illustrationskartan
- Vävaregatan förlängs vilket möjliggör en ytterligare tomt. Planområdet

- utvidgas något.
- Sträckning av ny lokalgata norr om Vävaregatan ändras till slinga.
- Angående genomförandet förutsätts Stenstorpsvägen fortsätta fungera för biltrafik i avvaktan på en utbyggnad av ny väg i norr.
- Utfartsförbud införs för två tomter utefter gång- och cykelbanan.
- Senare har socialförvaltningen muntligen framfört önskemål om två våningar i den östra gruppbestaden.

I övrigt ändras detaljplanen enligt gjorda kommentarer nedan. Text skriven med *kursiv stil* är ordagranna citat från skrivelser och yttranden.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsens
rådgivande
synpunkter

...Med tanke på miljömålet God bebyggd miljö och delmålet om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är det positivt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet försetts med relevanta skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Befintlig vegetation norr om Sofiebergsskolan, inom området för tillkommande punkthusbebyggelse, bör få ett bättre skydd.

Lagakraftvunnet beslut om dispens från biotopskyddet för stenmur bör föreligga innan detaljplanen antas.

I planförslaget pekas på ambitionen att bygga energisnåla byggnader i sunda material. Möjligheterna att i bygglovskedet påverka detta är begränsade. Kommunen bör därför överväga att redan i samband med exploateringsavtal eller markupplåtelse ställa krav på ett energisnålt byggande.

Planförslaget redovisar en trafikföring med flera återvändsgator. Kommunen bör överväga om inte en utformning med genomgående gator ger en bättre trafik- och boendemiljö.

Att placera förskola eller gruppboende längst in på en återvändsgata har i många fall visat sig orsaka klagomål och andra synpunkter från närboende. Kommunen bör överväga att finna en lokalisering, som är mer direkt belägen i förhållande till det övergripande gatunätet.

kommentar:

Vad gäller träd i anslutning till punkthusbebyggelsen kommer många att få avverkas.

Påminnelse om dispensansökan och avtal om energisnålt byggande meddelas fastighetskontoret.

Genomgående gator har eftersträvat men topografi och struktur har begränsat dessa möjligheter.

Planbestämmelserna ändras för gruppbestaden i nordväst så att området endast kan nyttjas som gruppbestad.

Kommunala lantmäterimyndigheten

skriver bl a: *...utformningen av områdets övergripande infrastruktur bör lämpligen ske vid en inledande fastighetsbildning, som - efter ansökan - kan förberedas när planen antagits och genomföras direkt efter det att planen vunnit laga kraft. Samtidigt bör fastigheter bildas för de hela kvartersområden som står först i tur att exploateras.*

Genomförandet av förrättningsåtgärderna påverkas negativt om oklarheter föreligger vad gäller fortbeståndet av befintliga ledningar och rättigheter inom de berörda fastigheterna.

kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med synpunkterna från lantmäterimyndigheten.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Kommunstyrelsen

För kommunstyrelsen skriver stadskontoret bl a:
Planförslaget bör revideras så att kollektivtrafiken längs det genomgående stråket prioriteras på bekostnad av biltrafiken.

För att skapa flexibilitet för framtiden kan även övervägas om planbestämmelsen för skolan ska utformas för att tillåta även annan offentlig - eller kommersiell - service längs huvudstråket.

kommentar: Korsningen Sofiebergsvägen/"nya Göteborgsvägen?" ändras. Två villatomter försvinner och istället utökas tomten för grupp-husbebyggelse. Bussen får då en rakare linjesträckning men orienterbarheten och tydligheten går något förlorad.

Utefter Göteborgsvägen föreslås, inom Stenstorpsskolans kvarter, även beteckningen C (centrumfunktioner såsom butiker, service, kontor, föreningslokaler osv.)

Muntligen har stadskontoret meddelat att en busslinjeomläggning inom Kärleken kan ske snart och bussen måste kunna vända inom området i avvaktan på fortsatt utbyggnad norrut. Därför utökas planområdet något i norr så att en vändslinga kan anläggas.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsförvaltningen har tidigare i alla yttranden understrukt att det krävs investering i nya byggnader för förskola och skola om plats ska kunna erbjudas inom området.

Det är en förutsättning för utbyggnad av Kärleken/Sofieberg att möjlighet finns för nya skolutbyggnader vid både Sofiebergsskolan och Stenstorpsskolan samt för förskola.

Med en utbyggnad om 200 lägenheter och eventuellt ytterligare 64 lägenheter kan inte befintliga skolor och förskolor klara att ta emot alla barn.

Planen tillgodoser möjlighet att utöka skolor och förskola. Dock finns inget investeringsanslag i treårsplanen. I samband med beslut om godkännande av en ny detaljplan måste investeringarna för förskola och skola följa utökningen av nya bostäder. D v s kommer det att finnas nya bostäder klara före 2013 så bör projekteringen av skola påbörjas omedelbart.

En klar detaljplan finns strax utanför detta planområde för nybyggnad av en förskola med fyra avdelningar.

kommentar: Barn- och ungdomsförvaltningen saknar anvisningar i långsiktig budget för utbyggnader av skolor i området. Yttrandet översänds till stadskontor och fastighetskontor för kännedom.

Det är nödvändigt att Stenstorpsvägen blir kvartersmark om nya skolbyggnader placeras på båda sidor om den nuvarande bilvägen. Det är positivt att vägen flyttas norrut.

Tillräckligt med plats måste finnas både vid Stenstorpskolan och förskolan vid Göteborgsvägen för att kunna hämta och lämna barn. Stenstorpskolan kan i en framtid ha skolbarnsomsorg, vilket innebär barn från sex år och en utökad trafik.

Bollplanen vid Stenstorpskolan är värdefull för skolans aktiviteter. Där finns idag löparbana.

Det bör undvikas att dra en cykelväg mellan skolan och bollplanen. I så fall mellan bollplan och förskola. Det finns dock en gång-/cykelväg som ansluter till sporthallen söderifrån.

kommentar:

En angöring till Stenstorpskolan vid vändplatsen i direkt anslutning till Göteborgsvägen föreslås. Skall man med bil nå västra delen av Stenstorpskolan måste man ta yttre vägar och komma norrifrån. Inom Stenstorpskolorns kvarter föreslås x-markeringar (allmän gc- trafik) utgå förutom på Stenstorpsvägen.

Utökningen av tomten för Sofiebergsskolan är liten för en utökning med 50-100 elever (50 elever om nuvarande paviljong avvecklas) och en ny flygel på nuvarande byggnad samt ytterligare tillbyggnad för mathantering.

Utrymmet för lärande ute och utelek måste tillgodoses. Med en större tillbyggnad bör utemiljön utökas med motsvarande yta samt för utökat elevantal. Skolan använder idag även grönområdet runt skolan för lek och som lärmiljö och de bör fortsättningsvis kunna ta sig trafiksäkert mellan områdena på båda sidor om vägen.

Trafiken kommer att bli frekvent på Sofiebergsvägen genom det nya området. En förskola och Sofiebergsskolan ligger nära vägen. Avgränsningar mot trafiken för säkerhet, ljud och avgaser måste ske. Trafiksäker och bilfri gång- och cykelväg mellan skolorna är viktig då det förekommer mycket samverkan om lokaler, t ex slöjd och idrott.

Parkeringsbehovet för att hämta och lämna barn vid Sofiebergsskolan utökas med fler elever och fler barn i skolbarnsomsorg.

Barn- och ungdomsförvaltningen vill ha en tvingande hastighetsbegränsning till 30 km i skolornas närhet.

Trafiksäkra busshållplatser i närheten av skolor och förskolor är viktiga.

En blandad bebyggelse med förutsättningar för integration är positiv.

kommentar:

Ytterligare utökning av Sofiebergsskolan med ca 2000 kvm norr om bollplanen föreslås. Området är idag naturmark och får ej bebyggas.

I bilagd bullerutredning bedöms antal fordon på Sofiebergsvägen, utanför skolan, bli ca 1150 fordon per årsmedel dygn. Tekniska kontoret anser inte att gångtunnel är motiverad vid denna lågtrafikgata på grund av att många ej använder tunneln utan det blir utspridda övergångar. Kostnaderna är också höga. En tydlig markerad övergång med avsmalnad gata anser tekniska kontoret är bästa lösning här. En separat gång- och cykelfil följer huvudgatan. Inom naturområde för fördröjningsmagasin föreslås grusad gc-väg.

Räddningsnämnden

Räddningstjänsten påtalar behovet av säkra utrymningsvägar i de högre husen om maskinstege ej kan nå fasad.

Tekniska kontoret bör ha en dialog om brandpostsystem vid projektering av vattenledningsnät.

För att öka tillgänglighet för räddningsfordon bör man undvika att använda väggupp för hastighetsbegränsning längs lokalgatan som förbinder Sofiebergsvägen och Ängdalagatan samt i lokalgatan som övergår till bussgata i norra delen av planområdet.

kommentar:

I planbeskrivningen införs krav på räddningsvägar och en hänvisning sker i planbestämmelserna. Angående brandposter och eventuella väggupp översänds yttrandet till tekniska kontoret för kännedom.

HEM AB

Befintlig 10kV-kabel genom området måste vara kvar tills gatorna i väster mellan Sandåsvägen och Stenstorpsskolan byggts och ny kabel förlagts i dessa gator. Utmed Stenstorpsskolans södra gräns finns det befintliga elledningar. Man befarar att vissa kommer i fördröjningsmagasin.

Befintligt fjärrvärmeledning går via Göteborgsvägen och Stenstorpsskolans södra gräns.

kommentar:

Framgår av genomförandebeskrivningen.

Dagvattenmagasinet utbreder sig bara en tredjedel av naturmarkens bredd och maximal utbredning redovisas på illustrationskartan. Ledningarnas läge i områden för NATUR tryggas i avtal.

Inriktningen är att fjärrvärmekulvert kan ligga kvar -ibland inom u-områden.

Hemvårdsnämnden

Hemvårdsnämnden anser att placeringen av tomt för nytt äldreboende med närhet till grönska och promenadstigar samt närhet till områdets flerbostadshus är mycket positiv. Det underlättar möjligheterna att utveckla något av flerfamiljshusen till trygghetsboende för äldre. Hemvårdsnämnden vill delta i utformningen av ny byggnation.

Man befarar att dagvattenmagasin kan försvåra tillgängligheten till naturområdet liksom dagvattendiken.

kommentar:

Yttrandet översänds till fastighetskontoret med tanke på intresset för flerfamiljshusen.

Vid maximala regn kan dagvatten uppta högst en tredjedel av ytan inom fördröjningsmagasinen. Resten av ytan blir tillgänglig året runt. Enligt teknisk konsult är föreslagna dagvattendiken fyllda med makadam med dräneringsrör i botten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

1 Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrkan av planen endas kan ske om det före antagandet utretts och fattats beslut i följande frågor:

- har marken förorenats av tidigare spridning av rötslam
- finns risk för påverkan på vattentäkterna i Prästjorden och runt Galgberget

2 I övrigt tillstyrka planen med följande synpunkter:

- Sofiebergsvägen får inte bli en genomfartsväg till andra bostads-, eller industriområden
- maximala ljudnivåer från vägtrafiken på Sofiebergsvägen kan ej överskridas enligt gällande riktvärden.

kommentar:

- 1 Enligt tekniska kontoret sker kontinuerlig kontroll av vattenuttaget från kommunens vattentäkter. Några spår av rötslam, t ex tung-metaller, har aldrig förekommit. Sofieberg ligger ej inom befintliga eller föreslagna skyddsområden.
- 2 Detaljplanen visar en avstängning av Sofiebergsvägen/Göteborgsvägen där endast buss får genomfart.

Byggnadskontoret eftersträvar en trygg och miljövänlig stad med god tillgång till och hög standard på kollektivtrafiken. Detta innebär en stadsgestaltning med tätare och högre hus i anknytning till busstråken. Planbestämmelserna i planförslaget är utformade så att vid uteplats skall ekvivalent ljudnivå inte överstiga 55 dBA och maximal ljudnivå inte överstiga 70 dBA. Om maximala ljudnivåer ej får överskridas, enligt yttrandet, resulterar detta i en busszon med en bredd av 60 meter eller inhägnad av bullerskydd. Detta ger en otrivsamt stad där bussen får en låg prioritet.

På sikt förväntas bussarnas ljudnivåer bli lägre.

Tekniska nämnden

Gata/trafik/belysning

I det nordvästra hörnet uppstår en konflikt mellan cykelbanan och den västra anslutningen till skolområdet. Fordonstrafik i samband med att man hämtar/lämnar vid dagis/skola/idrottshall blandas med cyklister och fotgängare. Separering av trafikanterna är nödvändig att lösa. Möjlighet till cykelbana på denna sträckan alternativt flytta vändplatsen behöver studeras närmare. Parkeringsmöjligheter i anslutning till dagiset framgår inte av illustrationen.

Vid Hörndalsvägen upptar vändzonen angiven som lokalgata en stor yta som torde kunna nyttjas bättre.

kommentar

Vid Stenstorpsvägen föreslås en separerad gång- och cykelbana utefter norra sidan vilket införs på illustrationskartan. Besöksparkering för förskolan illustreras.

Väwaregatan förlängs vilket möjliggör en ytterligare tomt och vändplatsen blir mindre. Därmed utvidgas planområdet något så att en remsa på 3 meter av skoltomten tas i anspråk.

Park/friytor

Markanvändningskarta:

NATUR₁ – naturområdet i sydvästra delen av planområdet, bör anges som N₃ då det i utredningsarbetet rekommenderas dräneringsdiken i gränsen mot ny bebyggelse.

Befintlig lekplats och ny hundrastgård bör visas på illustrationsplanen.

Var trädplantering skall finnas bör ej markeras på markanvändningskartan, utan fastställs av teknik- och fritidsförvaltningen i projekteringsfasen.

Samrådshandling:

I Samrådshandling s. 11 under gator, tredje stycket, bör följande text angående alléplantering tas bort, då det inte längre är relevant i planen:

”I programmet föreslås alléplantering utefter gatan vid de massivare byggnaderna för att minska kontrasterna. Teknik- och fritidsförvaltningen anser att detta inte kan rymmas i ekonomin.”

kommentar

Beteckningen för naturområdet i sydväst ändras och lekplats och hundrastgård illustreras.

Vid samråd med tekniska kontoret framgår det att man är mån om att följa upp förslagen trädplantering med rätt anpassad storlek. Markeringen utgår.

Beskrivningen ändras.

VA-försörjning

Bebyggelse i anslutning till Göteborgsvägen och Ängdalaqatan.

I anslutning till befintlig bebyggelse vid Göteborgsvägen och Ängdalaqatan finns va-ledningar utbyggda på illustrerad kvartersmark för ny bebyggelse. Om inte anpassning av kvartersmarken kan göras till ledningssträckningarna måste u-områden läggas ut i erforderlig omfattning och ledningsrättsförrättning genomföras för att säkerställa ledningarna.

De i planhandlingarna benämnda läget för placering av pumpstation bör planläggas samt få planbeteckning E.

Planbeteckningen X som skall gälla för Stenstorpsvägen samt området väster om Stenstorpsskolan bör även kompletteras med planbeteckningen U.

Kostnader för nyinvesteringar i befintligt VA-system i Vävaregatan (ev. åtgärder på befintligt kombinerat system) är inte medräknade i beräknade investeringskostnader under planekonomi VA.

En utredning bör klarlägga läge samt ägandeförhållandena för de ledningar som försörjer idrottshallen samt Kärlekens IP, nordvästra delen av planområdet, innan beslut tas ifall de skall ingå i den allmänna VA-anläggningen eller inte. Kostnader för detta är ej medräknade under planekonomi.

Som framgår under Planekonomi beräknas va-kostnaderna överstiga intäkterna. Teknik- och fritidsförvaltningen förutsätter att exploateringsmedel tillförs för att täcka underskottet.

kommentar

Utefter gamla Göteborgsvägens västra kant föreslås u-område. För att inte komma i konflikt med befintliga ledningar inom detta kvarter justeras villatomternas läge och norra delen prickmarkeras. I norr finns uppvuxet trädbestånd vilket gruppbestaden kan ha till godo.

Pumpstation markeras på illustrationskartan. U-områden markeras.

Upplysningar om VA-kostnader antecknas i beskrivningen och yttrandet översänds till fastighetskontoret för kännedom.

Fritidsanläggningar

Tillfarten till den nybyggda idrottshallen skall enligt planförslaget ske västerifrån, således via Jesperslundsvägen och Stenstorpsvägen samt via ny lokalgata norr om skoltomten.

För besökare från bl.a Frennarp och kommunens östra delar blir tillfarten en lång omväg via Kårapsleden.

Teknik- och fritidsförvaltningen förutsätter att tillfart till idrottshallen tillåts ske söderifrån och genom föreslagen skoltomt (bef. Stenstorpsvägen) under tiden fram till den nya tillfarten norr om skoltomten blivit utbyggd.

kommentar

Planförslaget förutsätter att man ej når sporthallen via Sofiebergsvägen.

Nuvarande Stenstorpsvägen förutsätts fortsätta funger för biltrafik i avvaktan på en utbyggnad av ny väg i norr. Däremot kan Göteborgsvägen komma att snart stängas av alldeles före korsningen med Stenstorpsvägen .

Planekonomi

Investeringskostnaden för att anlägga nya grönytor inom allmän platsmark park/natur med tillhörande anläggningar i enlighet med samrådsförslaget uppgår till ca 4,0 milj kr.

Investeringskostnaden för allmän platsmark gata uppskattas till ca 15,0 milj. kronor.

I kostnadsberäkningarna enligt ovan ingår ej massbalanseringskostnaden inom området.

Den årliga tillkommande driftskostnaden för gatorna är beräknade till 200 000 kronor och för park/naturmarken till 50 000 kronor.

Planekonomi VA

Beräknade investeringskostnader,

Exkl kostnader för åtgärd på befintligt Ledningsnät

vid Vävaregatan och Kärlekens idrottshall = 12 300 tkr.

Beräknade intäkter = 9 515 tkr.

Underskott = 3 200 tkr

kommentar

Planeekonomi sammanfattas i genomförandebeskrivningen.

Genomförande

Detaljplaneområdet kan komma till utförande genom teknik- och fritidsförvaltningens försorg efter överenskommelse med fastighetskontoret.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Försvarsmakten, Lv 6
Fastighetsnämnden
Hallandstrafiken AB
Kulturnämnden

Kulturmiljö Halland
Socialnämnden
E ON Gas SverigeAB

EJ INKOMNA YTTRANDEN

Polismyndigheten
Handikapprådet
Hyresgästföreningen

Svensk Handel
Skanova (Telia Sonera)

SKRIVELSER FRÅN BOENDE OCH SAKÄGARE

Kärlekens Föräldraförening

Föreningen anser en bil- och bussväg förbi Sofiebergsskolan är fel. Det är fel att höja dagens hastighet 30 till 40 km/tim. Barnen skall gå till skolan i en så bilfri miljö som möjligt.

Skolan omges idag av ett sammanhängande grönområde som är uppskattat. Man tycker det är fel att i detaljplan stycka av det i bitar som delvis exploateras.

Översiktsplanens redovisade utbyggnad norr om Stenstorpsskolan uppskattar man till storleken Furet/Frennarp. Den trafiken vill man inte ha förbi Sofiebergsskolan.

Idag vågar man låta barnen själva ta sig till skolan från och med första klass. Men i framtiden kanske man tvingas skjutsa barnen. Man befärar att bilar blir stående utefter vägen med ökad olycksrisk som följd.

Man befärar att vägens mjuka dragning ger snabb trafik.

kommentar:

Hastighetsgränsen beslutas av tekniska kontoret och regleras ej i plan.

Stora delar bevaras.

Gatan utanför Stenstorpsskolan stängs av och därmed hindras all genomfartstrafik från norr.

Redan när skolan planerades fanns en översiktsplan som redovisade en framtida fortsättning på vägen. Skolans isolerade läge i grönområde var en tillfällig omständighet i avvaktan på fortsatt utbyggnad av området. Standarden blir inte lägre än övriga skolor i kommunen. Planen redovisar en ny vändplats strategisk placerad söder om skolan. Där kan man avlämna barnen utan stora olycksrisker.

Vägen har flera avsmalnande partier för övergångar och busshållplatser för att ge säkerhet åt fotgängare.

Boende i anslutning till Ängdalagatan och Göteborgsvägen:

Rune och Catharina Sjöholm, Murgrönan 2

Kerstin Bjärnstedt, Murgrönan 14

Magnus Jeppson och Ulrika Berntsson, Murgrönan 17

Alexander Bengtsson, Murgrönan 13

Magnus och Inger Öberg, Murgrönan 10

Per-Otto och Catharina Thoren, Murgrönan 12

Bertil och Britt Svensson, Murgrönan 11

Per-Anders och Gisela Andersson, Murgrönan 20

Sven Danielsson och Gabi Ermlich, Murgrönan 18

Lotta och Krister Alexandersson, Kårarp 1:31

Jan-Anders och Agneta Andersson, Kårarp 1:65

Jennie Andersson och Rickard Karlsson, Kårarp 1:33

Kenneth och Kristina Nilsson, Kårarp 1:30

Ulf Olsson och Inga-Kerstin Rinaldo, Kårarp 1:63

Anders och Lena Åkerberg, Kårarp 1:62

Yngve och Lena Arvidsson, Kårarp 1:61

Ralf och Ann-kristin Nilsson, Kårarp 1:60

Magnus och Eva Pålsson, Kårarp 1:57

Marianne Folkesson, Kårarp 1:59

Per-Ivan och Ann-Britt Thörner, Kårarp 1:56

Erik och Sinnika Horvath, Kårarp 1:55

Karl och Pernilla Bjurström, Kårarp 1:58

Désirée och Pierre Lempe, Kårarp 1:53

Monica och Stefan Lundberg, Kårarp 1:58

I skrivelsen framförs en frågeställning om nytt informationsmöte.

Hur många våningar har flerfamiljshusen? Tidigare har våningsantalet begränsats för att bevara karaktären på området.

Varför är det helt plötslig två gruppboenden?

kommentar:

Inga fler samrådsmöten föreslås. Planen har visserligen fått en annorlunda utformning men de synpunkter som kom fram vid tidigare samrådsmöte har fortfarande relevans.

Punkthusen kan bli som högst fyra våningar med suterrängplan och takvåning. Se sektion i planbeskrivningen. De högre husen kommer att stå i viss kontrast till de befintliga husen i området med de har samlats i nära anslutning till skogspartierna så satt kontrasten inte skall upplevas så stor. I planbeskrivningen redovisas digitala modellfoton som visar volymerna i förslaget.

I området finns det redan flera skolor, förskolor och idrottsanläggningar. I den nya detaljplanen tillkommer fler skolbyggnader, två gruppboende och äldreboende. Allt inom ett relativt begränsat område. Man befärar en extra stor belastning på området. Finns det någon beräkning på hur det påverkar planerad och befintlig bebyggelse?

Man önskar att den norra gröningen bevaras som vindskydd, bullerdämpning och avgränsning till ny bebyggelse.

De senaste 25 åren har gröningen växt fritt utan skötsel. Det borde inte vara någon ekonomisk belastning för parkavdelningen att ha kvar befintliga träd.

kommentar: Oftast är det klagomål på att servicestandarden är för låg i tätorterna. De större serviceanläggningarna är placerade utefter kommunikationsleden för att minimera störningar. Hela området kring Stenstorpsskolan matas i huvudsak norrifrån.

Den norra gröningen ligger inom föreslaget område för gruppboende där den kan bevaras och ge ett tillskott till denna verksamhet. Gröningen får inte bebyggas och marklov krävs för trädfällning.

Önskar cykelväg utefter Ängdalagatan. Korsning Ängdalagatan/Nissastigen är inte anpassad för ökad trafikintensitet.

Idag går bussar på Ängdalagatan och mer trafik tillkommer. Hur undviks ökat trafikbuller?

Göteborgsvägen skall enligt förslaget trafikavlastas. Man är rädd att trafiken flyttas över till Ängdalagatan.

Man befärar att Ängdalagatan blir ny genomfartsmatarled från Norra infarten.

Önskemål om att Kårarp 1:28 ej används till annat än idag.

kommentar: Önskemål om cykelväg och förbättrad korsning Ängdalagatan/Nissastigen har framförts till tekniska kontoret.

Enligt kommunens nuvarande inriktning försvinner bussarna från Ängdalagatan. Därmed torde inte trafikbullret öka.

Gatan utanför Stenstorpsskolan stängs av och därmed hindras all genomfartstrafik från norr. Fordon till det nya området kör via Sofiebergsvägen från söder och via Ängdalagatan från norr.

Kårarp 1:28 föreslås bli allmän plats (NATUR).

Håkan och Anette Carlström, Malen 4

Marie Zettergren, Malen 1

Patrik och Ulrika Larsvi, Malen 3

Eddie och Malou Leksell, Mantalet 3

1. Önskar riskanalys och konsekvensbeskrivning av att Sofiebergsvägen går förbi Sofiebergsskolan. Ifrågasätter om genomfartstrafik hindras. Undrar om Sofiebergsvägen eller Göteborgsvägen stängs av.

2. Ifrågasätter ändrad busslinje..

3. Ytterligare grönområde i anslutning till Sofiebergsskolan går förlorat. Små ytor kvar för skolans utevistelse.

kommentar: 1. Små trafikmängder med låg hastighet ger en relativt säker övergång som utformas som en avsmalning. Gatan utanför Stenstorpsskolan kommer troligen även i framtiden heta Göteborgsvägen. Den stängs av och därmed hindras all genomfartstrafik (trafik som bara kör igenom, utan målpunkt i området).

2. Planen ger möjlighet för buss men linjesträckning regleras ej där.

3. Del av anslutande grönområde reserveras för skolans behov. I övrigt är det relativt nära till allmänna grönområden.

Peter och Sabina Selin, Halmstad 9:145

Önskar ej tung trafik förbi Sofiebergsskolan. Det nya området bör matas via Göteborgsvägen och Ängdalagatan.

Man motsätter sig att grönområdet kring skolan tas i anspråk.

Punkthus avviker kraftigt från Kärlekens övriga bebyggelse och bör ej uppföras. Ifrågasätter om de bidrar till säkerheten vid skolan. Hittills har viss vandalism skett vid inre skolgården trots befintlig bebyggelse söder om skolan.

Vid ökad population bör ungdomslokaler byggas ut. Det motverkar skadegörelse inom området.

Ifrågasätter k-märkning av Halmstad 9:140. Att huset har en gammal stil beror på att man ej har genomfört några större underhållsåtgärder på huset sedan 80-talet. Yttre delar av skorstenen håller på att rasa. Huset bär spår av fuktskada i källarplan och går troligen ej att rädda i befintlig stil utan en stor kostnad. Huset är litet (70 kvm) i förhållande till tomten. Huset ägs av fyra syskon och är snart föremål för ägarbyte. Huset är reverterat på trä och byggt 1941. En K-märkning skulle göra huset mycket svårsålt till ett realistiskt pris menar brevskrivaren.

Källarförbud i plan ifrågasätts för befintliga tomter kring Vävaregatan och Göteborgsvägen.

Bygg ej höga hus för tillgänglighetens skull. Tvåvånings flerbostadshus utan hiss med 50 % tillgänglighet är tillräckligt. Bygg lägre hus som är vackrare och passar bättre in i områdets karaktär.

kommentar:

Se kommentar till skrivelse från **Kärlekens Föräldraförening**

Ett antal tidigare planer har föreslagit allmänna fritidslokaler men dessa har ej förverkligats. I denna plan föreslås möjlighet för föreningslokaler inom skolområdena.

Huset har tydligen inte underhållits sedan lång tid tillbaka. Det ligger isolerat och utgör endast liten del i den övergripande stadsbilden. Bevarandebestämmelsen föreslås utgå.

I samråd med va-tekniker har källarförbuden justerats. Källare tillåts ej för den lägre delen av området med tanke på problem med dränering och fuktinträngning.

Motivet för de högre husen är att öka exploateringen och inom området ge möjlighet för ett annat boende. För trevåningshus skulle naturligtvis hisskostnaden bli en stor belastning. För att undvika stora kontraster har de högre husen samlats kring skogspartierna.

Elisabeth Thysell, kv Mandelblomman

Bor på Nyckelvägen i södra delen och har två flickor som går på Sofiebergsskolan och på Stenstorpskolan. De motsätter sig de nya trafikstråken och att grönområdet kring Sofiebergsskolan tas i anspråk. Idag går de tryggt till skolan utan buller och föroreningar.

kommentar:

Se kommentar till skrivelse från Kärlekens Föräldraförening.

Marianne Folkesson, Kårarp 1:59

M.F. tycker att båda gröningarna utefter Göteborgsvägen skall bevaras, delvis som en markering mellan gamla Kärleken och den nya bebyggelsen. Fel att såga ner de uppvuxna träden. Spara så många naturliga grönområden som möjligt.

kommentar: Södra gröningen bevaras. Den norra blir inom tomtmark och kan eventuellt bli kvar, helt eller delvis. Många grönytor bevaras.

Linda Lindby, Lundstorpsvägen, kv Mimosan

Familjen är positiv till föreslagen utbyggnad men saknar bostadsrätter på drygt 100 kvm som t ex Kärnhems hus i Söndrums kyrkby.

kommentar: Yttrandet översänds till fastighetskontoret som förmedlar tomter.

Olof Ericsson, Stockholm

Eftersom Göteborgsvägen är en del av fornvägen Via Regia, Kungsvägen och gamla E6 så är det av vikt att vägläget inte försvinner för kommande generationer.

kommentar: Den gamla Göteborgsvägen blir kvar, bitvis som gång- och cykelväg.

Håkan Ramsén, Halmstad 9:153 (muntligen)

Nuvarande tillfartsservitut över granntomten (NTO:s parkering) fungerar dåligt.

kommentar: För att erhålla direktutfart till gata ändras föreslagen lokalgata i norr så att den utökade fastigheten kan angöra direkt.

Hyresgäst, Kårarp 1:27 muntligen

Önskar infart via föreslagen bussgatan

kommentar: Med beteckningen y föreslås tomtutfart norrut via bussgatan.

ADRESSFÖRTECKNING

Följande sakägare/boende har under plansområdet framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

namn	fast beteckn	gatuadress	postnr
Rune och Catharina Sjöholm,	Murgrönan 2		
Kerstin Bjärnstedt,	Murgrönan 14		
Magnus Jeppson och Ulrika Berntsson,	Murgrönan 17		
Alexander Bengtsson,	Murgrönan 13		
Magnus och Inger Öberg,	Murgrönan 10		
Per-Otto och Catharina Thoren	Murgrönan 12		
Bertil och Britt Svensson,	Murgrönan 11		

Per-Anders och Gisela Andersson	Murgrönan 20		
Sven Danielsson och Gabi Ermlich	Murgrönan 18		
Lotta och Krister Alexandersson	Kårarp 1:31		
Jan-Anders och Agneta Andersson	Kårarp 1:65		
Jennie Andersson och Rickard Karlsson	Kårarp 1:33		
Kenneth och Kristina Nilsson	Kårarp 1:30		
Ulf Olsson och Inga-Kerstin Rinaldo	Kårarp 1:63		
Anders och Lena Åkerberg	Kårarp 1:62		
Yngve och Lena Arvidsson	Kårarp 1:61		
Ralf och Ann-kristin Nilsson	Kårarp 1:60		
Magnus och Eva Pålsson	Kårarp 1:57		
Marianne Folkesson	Kårarp 1:59		
Per-Ivan och Ann-Britt Thörner	Kårarp 1:56		
Erik och Sinnika Horvath	Kårarp 1:55		
Karl och Pernilla Bjurström	Kårarp 1:58		
Désirée och Pierre Lempe	Kårarp 1:53		
Monica och Stefan Lundberg	Kårarp 1:58		
Håkan och Anette Carlström	Malen 4		
Marie Zettergren	Malen 1		
Patrik och Ulrika Larsvi	Malen 3		
Eddie och Malou Leksell,	Mantalet 3		
Peter och Sabina Selin	Halmstad 9:145		
Elisabeth Thysell,	kv Mandelblomman		
Marianne Folkesson	Kårarp 1:59		
Linda Lindby	kv Mimosan	Lundstorpsvägen	

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt, handläggare

Plan 1031
Detaljplan för Halmstad 9:158 m fl
SOFIEBERG, norra delen
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-12-09, reviderad 2010-01-27 (se tillägg sidan 9)

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-10-14 § 342 genomförts under tiden 21 oktober-19 november 2009. Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl programskede och samrådsskede som utställningsskede. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem.

Planförslaget har varit tillgängligt på Rådhuset under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida.

19 yttranden har inkommit och av dessa har 9 remissinstanser meddelat synpunkter angående rubricerat ärende.

Från berörda sakägare har 7 skrivelser inkommit med synpunkter.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan ges en sammanfattning av de viktigaste synpunkterna och ställningstagandena.

- Barn- och ungdomsnämnden begär ett förtydligande av kommunfullmäktige om investeringar skall ske för grundskola för år F-9. Yttrandet översänds till stadskontoret för vidare handläggning.

Planbestämmelserna justeras:

- Länsstyrelsen efterfrågar precisering av marklov.
- Räddningsnämnden önskar precisering av brandskydd
- Teknik- och fritidsnämnden vill ha färre beteckningar för NATUR
- HEM vill få med en transformatorstation, Teknisk anläggning

De boendes erinringar i detta skedet har inte kunnat beaktas. Se nedan.

Inkomna yttranden och skrivelser kommenteras nedan. Text skriven med *kursiv stil* är ordagranna citat.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsens
rådgivande
synpunkter

Från samrådsyttrandet kvarstår synpunkten om att den införda marklovplikten för trädfällning bör kompletteras med planbestämmelse som speglar ambitionerna för vegetationen.

kommentar:

Planbestämmelserna förtydligas.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden beslutar att, under förutsättning att utbyggnad enligt utställningshandling skall genomföras,

- 1. begära ett förtydligande av kommunfullmäktige om investeringar skall ske för grundskola för år F-9 och*
- 2. föreslå att en mer långsiktig planering sker där kommande planer på ytterligare bostadsområden enligt översiktsplanen tidssätts och kan tas hänsyn till i beslut om investeringar i förskola och skola.*

I yttrandet motiveras beslutet i nämnden.

kommentar: Yttrandet i sin helhet översänds till stadskontoret för vidare handläggning.

Räddningsnämnden

Förtydligar tidigare yttrande från plansamråd

kommentar: Planbestämmelserna förtydligas

HEM AB

Befintlig 10kV-kabel genom området måste vara kvar tills gatorna i väster mellan Sandåsvägen och Stenstorpsskolan byggts och ny kabel förlagts i dessa gator. Man förutsätter en kontakt när projektering av fördröjningsmagasin påbörjas.

Det bör även reserveras plats i gatorna för framtida fjärrvärmeutbyggnad. Befintlig fjärrvärmeledning kommer att ligga på prickad tomtmark utmed Göteborgsvägen från Ängdalagatan och norrut.

kommentar: Före utbyggnadsstarten dras lämpligen ny elkabeln från Sandåsvägen till Stenstorpsskolan via befintlig gång- och cykelväg och via område för NATUR alldeles söder om Stenstorpsskolan. Befintlig transformator markeras i detaljplan. När detaljplanen är antagen planeras ett genomförandemöte med samtliga parter inbjudna.

Ledningar inom tomtmark markeras i plan som u-områden.

Hemvårdsnämnden

Hemvårdsnämnden anser att det ska finnas busshållsplats i anslutning till äldreboendet. I övrigt har hemvårdsnämnden inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

kommentar: Det föreslås i detaljplan

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden hänvisar till tidigare beslut som lyder:

1 Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrkan av planen endas kan ske om det före antagandet utretts och fattats beslut i följande frågor:

- har marken förorenats av tidigare spridning av rötslam*
- finns risk för påverkan på vattentäkterna i Prästjorden och runt Galgberget*

2 I övrigt tillstyrka planen med följande synpunkter:

- Sofiebergsvägen får inte bli en genomfartsväg till andra bostads-, eller industriområden*
- maximala ljudnivåer från vägtrafiken på Sofiebergsvägen kan ej överskridas*

enligt gällande riktvärden.

- kommentar:
- 1 Enligt miljö- och hälsoskyddskontoret bör prover tas bl a med avseende på tungmetaller. Yttrandet översänds till fastighetskontoret för åtgärd.
 - 2 Detaljplanen visar en avstängning av Sofiebergsvägen/Göteborgsvägen där endast buss får genomfart.

Byggnadskontoret eftersträvar en trygg och miljövänlig stad med god tillgång till och hög standard på kollektivtrafiken. Detta innebär en stadsgestaltning med tätare och högre hus i anknytning till busstråken. Planbestämmelserna i planförslaget är utformade så att vid uteplats skall ekvivalent ljudnivå inte överstiga 55 dBA och maximal ljudnivå inte överstiga 70 dBA. Om maximala ljudnivåer ej får överskridas, enligt yttrandet, resulterar detta i en busszon med en bredd av 60 meter eller inhägnad av bullerskydd. Detta ger en otrivsamt stad där bussen får en låg prioritet.
På sikt förväntas bussarnas ljudnivåer bli lägre.

E ON Gas SverigeAB

E.ON Gas förutsätter att avtal om flyttning av ledningar tecknas före planens antagande.

kommentar: Yttrandet har översänts till fastighetskontoret för åtgärd.

Teknik- och fritidsnämnden

Gata/trafik/belysning

För västra Stenstorpsvägen (LOKALGATA) önskas gångbana illustrerad på södra sidan och att vändplats ändras.

När skolans närområde tas i anspråk för punkthus befarar man att skolbarnen istället söker sig åt väster och korsar gatan.

Man pekar på att korsningen Sofiebergsvägen/Göteborgsvägen är en av kommunens mest olycksdrabbade korsningar. Bostadsutbyggnaden innebär ytterligare trafik så korsningen bör byggas om.

kommentar: Vid Stenstorpsvägen illustreras gång- och cykelbana utefter södra sidan. Vändplatsen finns redan utbyggd åt söder.

Park/friytor

Man föreslår endast en beteckning för NATUR.

kommentar: I planbestämmelserna införs tre beteckningar: "Naturområde" samt "Naturområde med fördröjningsmagasin för dagvatten" och "Naturområde med teknisk anläggning"

VA-försörjning

En utredning bör klarlägga läge samt ägandeförhållandena för de ledningar som försörjer idrottshallen samt Kärlekens IP, nordvästra delen av planområdet, innan beslut tas ifall de skall ingå i den allmänna VA-anläggningen eller inte. Kostnader för detta är ej medräknade under planekonomi.

kommentar: Antecknas i genomförandebeskrivningen.

Planeekonomi

Beräknade investeringskostnader = 12 300 tkr.

Beräknade intäkter = 9 515 tkr.

Man förutsätter att exploateringsmedel tillförs för att täcka underskott vid VA-utbyggnad.

Genomförande

Detaljplaneområdet kan komma till utförande genom teknik- och fritidsförvaltningens försorg efter överenskommelse med fastighetskontoret.

kommentar: Antecknas i genomförandebeskrivningen.

Villaägarna Södra Halland

Styrelsen vill framhålla att det är angeläget att tillgodose olika upplåtelseformer i den planerade bostadsbebyggelsen inom kommunen. Strävan bör också vara att försöka åstadkomma rimliga boendekostnader i de olika upplåtelseformerna.

Man poängterar att just mindre bostäder, i ett plan, för äldre är angeläget. Därmed kan äldre villaboende bo kvar i området och yngre barnfamiljer kan flytta in i den gamla villan.

kommentar: Noteras

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunstyrelsen

Försvarmakten, Lv 6

Polismyndigheten

Fastighetsnämnden

Kulturmiljö Halland

Socialnämnden

E ON Elnät SverigeAB

Skanova (Telia Sonera)

Lokala nämnden, Landstinget

SKRIVELSER FRÅN BOENDE OCH SAKÄGARE

Kärlekens Föräldraförening

Uppgift om antal fordon som passerar Sofiebergsvägen idag efterfrågas. Man motsätter sig beslutet att inte bygga gångtunnel.

Man önskar avsmalnande väg i hela vägavsnittet förbi Sofiebergsskolan.

Man undrar var Sofiebergsskolans nya parkeringsplatser hamnar.

Föreningen anser att de i tidigare skrivelser poängterat säkerhet och miljö men inte fått gehör för detta. Man pekar också på den försämrade pedagogiska miljön.

- Många träd kommer att fällas och skogsmark vid skolan försvinner.
 - Lokalgatan med hastigheten 40 km/tim kommer att dela av grönområdet.
 - Skolans utemiljö minskas samtidigt som elevantalet kommer att öka.
 - Som kompensation för nämnda försämringar föreslås att 2000 kvm mark tillförs skolan.
 - Barn- och ungdomsnämnden saknar medel för skolutbyggnad.
- Konsekvensanalys saknas.

kommentar: Någon trafikräkning har ej gjorts utanför skolan.

Avsmalnad väg innebär här endast en bilbredd. Detta föreslås vid hållplatsen men kan inte fungera på en längre sträcka.

Illustrationskartan visar 25 parkeringsplatser inom norra delen av skoltomten.

Utöver det västra skolområdet finns ytterligare 7000 kvm skolområde mot öster med olika karaktär på utemiljön och relativt tryggt från biltrafik.

”Medel för skolutbyggnad” se kommentar till yttrande från barn- och ungdomsnämnden.

Boende i anslutning till Ängdalagatan och Göteborgsvägen:

Rune och Catharina Sjöholm, Murgrönan 22
Kerstin Bjärnstedt, Murgrönan 14
Magnus Jeppson och Ulrika Berntsson, Murgrönan 17
Alexander Bengtsson, Murgrönan 13
Magnus och Inger Öberg, Murgrönan 10
Per-Otto och Catharina Thoren, Murgrönan 12
Bertil och Britt Svensson, Murgrönan 11
Per-Anders och Gisela Andersson, Murgrönan 20
Lena och Jan Carlsson, Murgrönan 19
Sven Danielsson och Gabi Ermlich, Murgrönan 18
Lotta och Krister Alexandersson, Kårarp 1:31
Jan-Anders och Agneta Andersson, Kårarp 1:65
Jennie Andersson och Rickard Karlsson, Kårarp 1:33
Kenneth och Kristina Nilsson, Kårarp 1:30
Ulf Olsson och Inga-Kerstin Rinaldo, Kårarp 1:63
Anders och Lena Åkerberg, Kårarp 1:62
Yngve och Lena Arvidsson, Kårarp 1:61
Ralf och Ann-kristin Nilsson, Kårarp 1:60
Magnus och Eva Pålsson, Kårarp 1:57
Marianne Folkesson, Kårarp 1:59
Erik och Sinnika Horvath, Kårarp 1:55
Karl och Pernilla Bjurström, Kårarp 1:58
Per-Ivan och Ann-Britt Thörner, Kårarp 1:56
Monica och Stefan Lundberg, Kårarp 1:58
Sture Töngvrot(?), Murgrönan 16

I skrivelsen framförs en frågeställning om nytt informationsmöte.

De boende anser att trafikbelastningen på Ängdalagatan kommer att öka väsentligt sedan Göteborgsvägen stängs av i norr.

Man undrar varför det blir så många gruppboenden på begränsad yta?

Synpunkter från plansamråd medföljer som bilaga.

kommentar:

Vid programsamråd i planarbetets början är frågeställningarna relativt öppna och informationsbehovet stort. Då är det lämpligt med ett samrådsmöte. I ett långt gånget skede som nu accepteras endast skriftliga synpunkter.

Den planerade utbyggnaden genererar drygt tusen fordonsrörelser per medeldygn. För att nå det nya området har man tre alternativa gator: Sofiebergsvägen uppskattas få den mesta trafiken, Göteborgsvägen och Ängdalagatan får en mindre andel. Bussen upphör troligen att trafikera Ängdalagatan.

Socialförvaltningen har efterfrågat två enheter för gruppboende. Gruppboende är för dem som inte längre klarar eget boende t ex äldre som får en möjlighet att kunna bo kvar i området.

Synpunkter från plansamråd kommenteras i tidigare samrådsredogörelse.

Håkan och Anette Carlström, Malen 4

Marie Zettergren, Malen 1

Patrik och Ulrika Larsvi, Malen 3

Eddie och Malou Leksell, Mantalet 3

1. Önskar riskanalys och konsekvensbeskrivning av att Sofiebergsvägen kommer att gå förbi Sofiebergsskolan. Ifrågasätter om genomfartstrafik hindras. Undrar om Sofiebergsvägen eller Göteborgsvägen stängs av. Man kör fort förbi Sofiebergs daghem idag.

2. Ifrågasätter ändrad busslinjedragning.

kommentar:

1. Många skolor i Halmstad ligger utefter en större gata. Gatan utanför Stenstorpsskolan kommer troligen även i framtiden heta Göteborgsvägen. Den stängs av och därmed hindras all genomfartstrafik (trafik som bara kör igenom, utan målpunkt i området).

2. Bussens väg genom detaljplaneområdet har utretts av stadskontoret i samråd med byggnadskontoret, tekniska kontoret och Hallands- trafik. I planarbetet har det framgått att upptagningsområdet blir snävare inom Kärleken med de föreslagna nya linjesträckningarna. Viss kompletteringstrafik för de områden som hamnar långt utanför huvudlinjen kan komma i fråga uppger Hallandstrafiken.

Peter och Sabina Selin, Halmstad 9:145 (Väwaregatan)

I skrivelsen motsätter man sig att befintlig skogsmark, bl a som lekytor för barnen, bebyggs inom flera avsnitt.

Man motsätter sig också förlängningen av Väwaregatan samt den ökade exploateringen med minskat ljus och växtlighet som följd. Ett solitärträd söder om H. 1:145 har stadsträdgårdsmästaren tidigare ej viljat ta ner efter förfrågan. Utvidgningen av Väwaregatan försvårar för tyngre trafik som sopbilar.

kommentar:

Stadskontoret och teknik- o fritidskontoret har efterfrågat en tätare exploatering inom området. Detta sker på viss bekostnad av de i programmet föreslagna grönytorna eftersom området har nära till stora redan planlagda grönytor.

De nya gatorna är dimensionerade för sopbilar.

Björn och Lena Ljungberg, Magistern 2

Torgny Ny, Ann-Charlott Andersson, Magistern 3

Bertil och Gunhild Nilsson, Magistern 4

Mikael och Anna Thelin, Magistern 5

I skrivelsen motsätter man sig att befintlig skogsmark minskas och bebyggs med punkthus. Skogen viktig för skola och rekreation.

Man anser det orimligt att bygga punkthus då de inte passar in i området. De ger insyn ner i villaträdgårdarna. De fanns ej med i planprogrammet.

Några frågor:

1. Är det 4½ plan eller 5½ plan som är tänkt att byggas?
2. Vad är utvidgning av tomten som ej får bebyggas?
3. Bild över planområdet visar röd streck över våra tomter?
4. Ge möjlighet för annat boende?
5. Detaljplan har ändrats efter samråd?

kommentar:

Se kommentar ovan.

De större byggnaderna bidrar till en annan karaktär på området. För att de inte skall dominera har de förlagts till lägre partier och i anslutning till skogen. Ca 100 meter blir det mellan närmsta punkthus och kvarteret Magistern så eventuell insynen blir marginell. Planförslaget ändras efter varje skede eftersom synpunkter kommit in.

Svar och förtydliganden:

- 1 -Från söder blir det 4½ plan, från norr kan det bli 5½ plan eftersom marken lutar.
- 2 -Inom skogen utvidgas skoltomten mot norr för utelek. Området prickmarkeras i plan och får därmed ej bebyggas.
- 3 -På informationsbladet är plangränsen markerad ungefärligt med rött streck. Den skall gå utanför tomterna.
- 4 -Punkthusen innebär ett boende i lägenhet utan trädgård vilket är annat boende än villa som klart dominerar i Kärleken. Ofta hyra istället för köp.
- 5 -Ett förtydligande i informationsbladet.

Birgitta och Erik Jonsson, Halmstad 7:55

Åse Kristiansson och Sverker Kårheim, Kårarp 1:45

I skrivelsen motsätter man sig att Göteborgsvägen stängs av för biltrafik i höjd med Stenstorpsskolan. Miljöbelastningen ökar i och med att många bilar får köra ytterligare 4 km per tur för att koma runt via Kårarpsleden.

Om avstängningen genomförs önskar de undertecknade, som bor norr därom, bli undantagna och kunna köra förbi avstängningen.

kommentar:

Modern stadsplanering ger ofta konsekvensen att bilar får köra omvägar för att nå sitt mål. Många exempel finns i Halmstad. Avsikten är att minska biltrafiken där den inte är önskvärd medan kollektivtrafik och cykel får gena vägar. På sikt skall detta innebära att bilåkandet skall minska.

Om man inom planområdet kommer från söder och lämnar barn till

Stenstorpsskolan gör man detta lämpligen vid den stora vändplatsen. Bor man norr om Stenstorpsskolan och skall söderut blir det ca 2 km längre väg via Kårarpsleden och det är heller inte önskvärt med den trafiken genom Kärleken.

Lotta Kihlberg, Svenstorpsvägen 1

Skrivanden bor i Norra Utmarken och tycker det är olämpligt att ta bort/flytta nuvarande busslinjen.

kommentar:

Busslinjesträckningarna regleras ej i detaljplan utan handläggs av stadskontoret och Hallandstrafiken. I planarbetet har det framgått att upptagningsområdet blir snävare inom Kärleken med de föreslagna nya linjesträckningarna. Viss kompletteringstrafik för de områden som hamnar långt utanför huvudlinjen kan komma i fråga uppger Hallandstrafiken.

ADRESSFÖRTECKNING

Följande berörda sakägare/boende har under programsamråd, plansamrådet eller utställning framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

namn	fast beteckn	gatuadress	postnr
Karin och Thomas Hansson	Mongolen 11		
Olga Johansson	Kårarp 1:33		
Åsa och Wolfgang Raask	Kårarp 1:19		
Henrik och Malin Ivarsson	Halmstad 9:142	Hörndalsvägen 19	
Annette Mikaelsson och Magnus Bengtsson	Halmstad 9:151		
Anette och Lars-Åke Rothstein	Halmstad 9:141		
Rune och Catharina Sjöholm,	Murgrönan 22		
Kerstin Bjärnstedt,	Murgrönan 14		
Magnus Jeppson och Ulrika Berntsson,	Murgrönan 17		
Alexander Bengtsson,	Murgrönan 13		
Magnus och Inger Öberg,	Murgrönan 10		
Per-Otto och Catharina Thoren	Murgrönan 12		
Bertil och Britt Svensson,	Murgrönan 11		
Per-Anders och Gisela Andersson	Murgrönan 20		
Sven Danielsson och Gabi Ermlich	Murgrönan 18		
Lotta och Krister Alexandersson	Kårarp 1:31		

Jan-Anders och Agneta Andersson	Kårarp 1:65		
Jennie Andersson och Rickard Karlsson	Kårarp 1:33		
Kenneth och Kristina Nilsson	Kårarp 1:30		
Ulf Olsson och Inga-Kerstin Rinaldo	Kårarp 1:63		
Anders och Lena Åkerberg	Kårarp 1:62		
Yngve och Lena Arvidsson	Kårarp 1:61		
Ralf och Ann-kristin Nilsson	Kårarp 1:60		
Magnus och Eva Pålsson	Kårarp 1:57		
Marianne Folkesson	Kårarp 1:59		
Per-Ivan och Ann-Britt Thörner	Kårarp 1:56		
Erik och Sinnika Horvath	Kårarp 1:55		
Karl och Pernilla Bjurström	Kårarp 1:58		
Désirée och Pierre Lempe	Kårarp 1:53		
Monica och Stefan Lundberg	Kårarp 1:58		
Sture Töngvrot(?)	Murgrönan 16		
Håkan och Anette Carlström	Malen 4		
Marie Zettergren	Malen 1		
Patrik och Ulrika Larsvi	Malen 3		
Eddie och Malou Leksell,	Mantalet 3		
Peter och Sabina Selin	Halmstad 9:145		
Elisabeth Thysell,	Mandelblomman		
Marianne Folkesson	Kårarp 1:59		
Björn och Lena Ljungberg,	Magistern 2		
Torgny Ny, Ann-Charlott Andersson	Magistern 3		
Bertil och Gunhild Nilsson	Magistern 4		
Mikael och Anna Thelin	Magistern 5		
Birgitta och Erik Jonsson	Halmstad 7:55		
Åse Kristiansson och Sverker Kårheim	Kårarp 1:45		

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt, handläggare

Tillägg 2010-01-27:

Före byggnadsnämndens sammanträde 2009-12-09 önskade fastighetskontoret en ändring i detaljplan så att område Be₄ kan hysa tvåvåningsbyggnader ("Bo Klok-hus"). Detta skulle öppna möjligheten för ett markbyte så att kommunen kan förvärva fastigheten Kårarp 1:45 som ligger norr om Kärleken och ägs av Skanska. En mindre del av Kårarp 1:45 ingår i planområdet.

Därmed undantog byggnadsnämnden område Be₄ som revideras med avseende på tillåten höjd på bebyggelsen. Berörd samrådsrets har fått tillfälle att under två veckor lämna skriftliga synpunkter på det reviderade förslaget för område Be₄. Inga skrivelser har inkommit. 2010-01-27 föreslås byggnadsnämnden godkänna gjord revidering.

Finn Aurell
Planarkitekt, handläggare

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 februari 2010 § 2 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 9:158 m.fl., Sofieberg, norra delen, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1031 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 mars 2010.

Länsstyrelsen har den 4 mars 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats. Länsstyrelsen avslår överklagandet genom beslut den 23 april 2010. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 20 maj 2010**.

Byggnadskontoret den 27 maj 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator