

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE IV
Oskarström, Halmstad

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, program, gällande detaljplaner (stadsplaner), illustration

PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG

Planområdet är stort och omfattar idag områden för flera olika ändamål. Här finns områden för handel, bostäder, kyrka samt gatuändamål.

Planen omfattar gällande detaljplaner (stadsplaner) för Oskarström. Dessa planer är föråldrade. Nya planbestämmelser skall anpassas till dagens krav varför en översyn varit nödvändig.

Lovplikten minskas för mindre byggnation.

Planförslaget avser att göra vissa justeringar för överensstämmelse med befintliga förhållanden, dess- erforderliga hörnavskärningar med hänsyn till framkomlighet och trafiksäkerhet.

Inom området finns också kulturhistorisk värdefull bebyggelse på fastigheterna Öllsjö 22, Höljen 11 samt Påfågeln 9.

Inom området finns gång- och cykelvägar, vilka avses bevaras och eventuellt rustas upp.

Föreslås att fastigheterna Oskarström 4:22, 4:27, 4:21 del av, 4:23 del av, 4:24 del av, 4:25 del av, samt Apeln 1 ej omfattas av detaljplanen

Följande hörnavskärningar har gjorts:
Öllsjö 4,6

I planen föreslås en viss utökning av byggrätten samt på några enstaka ställen en begränsning av densamma. För nedanstående fastigheter är omfattningen av förändringen relativt stor, varför dessa redovisas.

Följande fastigheter får stor utökning av sin byggrätt:

- . Apeln 6
- . Kronan 12, 16, 20, 25, 29, 31, 32
- . Kärnan 1, 18
- . Ljungbacken 23, 24, 25, 27
- . Tjädern 10
- . Oskarström 4:30, 4:32
- . Öllsjö 25

Följande fastigheter får en begränsning i sin nuvarande byggrätt:

- . Hultet 1,2
- . Öllsjö 4,6, 22,29,32

För följande fastighet gäller att dess byggrätt helt upphör:

- . Öllsjö 24

För ledningar inom området har u-område införts i planen.

Föreslås skaftgata från Möllevägen över Mölleberget 8 till Mölleberget 9

Föreslås skaftgata från Öllsjögränd över Öllsjö 29 till Öllsjö 28.

Inom kv Öllsjö föreslås förtätning med flerbostadshus på fastigheterna 31, 21, 35 och 36 samt garage och parkering på Öllsjö 30. Området får även uthus för sop och cyklar och förråd. Öllsjö 24 föreslås bli parkmark med lekplats. Lämpligt att ombilda 30, 31, 21, 35 och 36 till en fastighet. Föreslås skaftgata från Öllsjögränd över Öllsjö 24 fram till fastigheterna 14 och 15.

En fastighetsreglering för Oskarström 4:27 sker genom att förflytta avstyckningen inom byggrätt, västerut fram till fastigheten 4:28. Återstoden av byggrätten upphäves.

En utökning och i vissa fall en minskning av tomtmark föreslås för att uppfylla planens syfte.

Följande fastigheter berörs:

- . Göken 1 utökas av naturmark
- . Kärnan 18 utökas av parkmark
- . Sparven 1 utökas av naturmark samt delas i två fastigheter
- . Regnbågen 6 utökas av naturmark
- . Åby 7 utökas av gatumark
- . Öllsjö 25 utökas av gatumark
- . Öllsjö 29 omfördelas tomtmark mellan Öllsjö 29 och fastigheterna Öllsjö 31 resp 35

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Oskarströms tätort. Det begränsas i söder av Årniltsvägen och Bergsgatan och i väster av Nissan. I öster och norr utgörs gränsen av planområdet.

Area

Ytan av planområdet är ca 55 ha, vattenområde ingår.

Markägareförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

För planområdet gäller områdesplan antagen av kommunfullmäktige den 26 april 1979. Vidare gäller detaljplaner (stadsplaner) fastställda enligt nedan.

OSK 15	Beslut	17 okt	1941
OSK 30	Beslut	9 mars	1951
OSK 37	Beslut	6 juni	1957
OSK 40	Beslut	4 maj	1959
OSK 45	Beslut	7 aug	1962
OSK 49	Beslut	2 maj	1967
OSK 55	Beslut	20 nov	1972
OSK 660	Beslut	19 sept	1980
OSK 723	Beslut	8 maj	1985

När planen vunnit laga kraft upphäves dessa.

För flertalet kvarter finns gällande fastighetsplaner (äldre tomtindelningar)

Program

Program har upprättats av plan- och bygglovskontoret daterat 1989-04-19. Programmet utgör bilaga till planhandlingarna.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden (BN) behandlade 1988-12-14, § 842 frågan om översyn av stadsplanebestämmelserna. BN beslutade 1989-03-29, § 184 att uppdraga åt plan- och bygglovkontoret att upprätta program för upphandling av planarbete hos konsult.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur Marken lutar mot söder och väster.
I norr-nordost ligger marken ca 60 m över centrum
och Nissan.

Bebyggelseområden

Planen bereder möjlighet att bedriva verksamhet
såsom handel.

Området domineras av bostäder huvudsakligen
enbostadshus.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns byggnader av kulturhis-
toriskt värde. Det är bostadshusen på fastigheterna
Höljen 11, Påfågeln 9 samt Öllsjö 22.

Offentlig service

Någon utökning av den offentliga servicen förelås ej.

Kommersiell service

Någon utökning av den kommersiella servicen föreslås
ej.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.
Skyddsrumsbeked skall sökas före bygglov sökes.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Föreslås i planen att Vallbergs väg får endast
en (1) utfart på Årniltsvägen

Teknisk försörjning

Erfoderlig teknisk försörjning finns framdragen
inom planområdet.

Administrativa frågor

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) för
följande kvarter upphäves:

kv. Apeln 1-6	fastst. 1965-07-15, akt 13-Osk-1009	
Blåhaken 1-2	1967-10-20	13-Osk-1062
Dammen 1-5,7-21, Oskarström 4:23	1963-05-03	13-Osk-958
Gulärlan 1-7	1967-10-20	13-Osk-1061

Höljen 3,11	1976-09-02	13-Osk-173
" 4-6,12-14	1958-06-24	13-Osk-873
Kronan 1-7,9,11-13, 15-17,19,20-26, 31-35, Oskarström 4:23	1954-03-27	13-Osk-769
Kärnan 1-7,10-18	1961-12-06	13-Osk-925
" 20-23	1963-02-26	13-Osk-941
Ljungbacken 3-5,8,9, 11-12,15, 17,19,22- 25,27-28	1953-08-13	13-Osk-759
Mölleberget 8-11	1976-09-02	13-Osk-172
" 12	1956-02-29	13-Osk-818
Påfågeln 3-7	1953-08-12	13-Osk-754
" 3,8-11, S:44-45	1982-02-02	13-Osk-1172
Regnbågen 1-5	1947-07-24	13-Osk-565
Rödhaken 1-3	1967-10-20	13-Osk-1060
Skalet 1,4-14, Oskar- ström 4:23	1963-07-04	13-Osk-960
Svalan 1-7	1967-10-20	13-Osk-1063
Kv Talgoxen 1-6	1967-10-20	13-Osk-1065
Tjädern 1-5,9-10	1963-07-04	13-Osk-965
" Oskarström 4:15		
Tornsvalan 1-5	1967-10-20	13-Osk-1064
Ölsjö 2-4,6-9,11	1929-11-12	13-Osk-304
" 13-15,21	1946-10-17	13-Osk-538
" 22-32,35-36	1961-01-23	13-Osk-912

Fastighetsplaner saknas för följande kvarter:

Göken, Hultet, Regnbågen 6, Sparven och Åby.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av FFNS Arkitekter i Halmstad AB.
För utformning och formell handläggning svarar under-
dertecknad planförfattare.

Inom kommunen har följande tjänstemän medverkat:

Leif Eriksson
Karl-Åke Agne
Rune Blomberg

Gatukontoret
Gatukontoret
Fastighetskontoret

Halmstad 1991-08-07

FFNS Arkitekter i Halmstad

Gert Paulsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1991-11-28

§ 216

I tjänsten

Venst Tarran

Beslutet har vunnit laga kraft
1991-12-27; betygar

Ingvid Tarran

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE IV
Oskarström, Halmstad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Samråd	december/januari 1990/1991
Utställning	mars 1991
Godkännande i byggnadsnämnden	augusti 1991
Antagande i kommunfullmäktige	
Laga kraft	

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år från den dag -
planförslaget vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Halmstad kommun svarar för alla kostnader som berör
upprättandet av detaljplanen

Vid behov av upprustning av bef. gång- och cykelvägar inom
allmän platsmark samt natur- och parkmark skall ske i kommu-
nens regi samt skall även kommunen svara för alla kostnader.

Huvudmannaskap för allmänna platser inom planområdet
innehas av kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Följande hörnavskärningar har gjorts:

Öllsjö 4,6

Föreslås bildandet av nya fastigheter vid kv Sparven samt kv Öllsjö.

En utökning och i vissa fall en minskning av tomtmark föreslås för att uppfylla planens syfte. Följande fastigheter berörs:

- . Göken 1 utökas av naturmark
- . Åby 7 utökas av gatumark
- . Regnbågen 6 utökas av naturmark
- . Kärnan 18 utökas av parkmark.
- . Sparven 1 utökas av naturmark samt delas i två fastigheter
- . Öllsjö 25 utökas av gatumark
- . Öllsjö 29 omfördelas tomtmark mellan Öllsjö 29 och fastigheterna Öllsjö 31 resp 35

I planen föreslås en i stort sett generell utökning av byggrätten samt på några enstaka ställen en begränsning av densamma. För nedanstående fastigheter är omfattningen av förändringen relativt stor, varför dessa redovisas.

Följande fastigheter får stor utökning av sin byggrätt:

- . Apeln 6
- . Kronan 12, 16, 20, 25, 29, 31, 32
- . Kärnan 1,18
- . Ljungbacken 23, 24, 25, 27
- . Tjädern 10
- . Oskarström 4:30, 4:32
- . Öllsjö 25

Följande fastigheter får en begränsning i sin nuvarande byggrätt:

- . Hultet 1,2
- . Öllsjö 4,6,22,29,32

För följande fastighet gäller att dess byggrätt helt upphör:

- . Öllsjö 24

Föreslås skiftgata från Möllevägen över Mölleberget 8 till Mölleberget 9

Föreslås skiftgata från Öllsjögränd över Öllsjö 29 till Öllsjö 28

Inom kv Öllsjö föreslås förtätning med flerbostadshus på fastigheterna 24, 31, 21, 35 och 36 samt garage och parkering på Öllsjö 30. Området får även uthus för sop och cyklar och förråd. Öllsjö 24 föreslås bli parkmark med lekplats. Lämpligt att ombilda 30, 31, 21, 35 och 36 till en fastighet. Föreslås skiftgata från Öllsjögränd fram till fastigheterna 14 och 15 över Öllsjö 24.

En fastighetsreglering för Oskarström 4:27 sker genom att förflytta avstyckningen inom byggrätt, västerut fram till fastigheten 4:28. Återstoden av byggrätten upphöves.

Föreslagna u-områden skall säkerställas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anslutningsavgifter med anledning av nybyggnation inom detaljplaneområdet kommer att bli enligt kommunens taxa.

Befintliga gång- och cykelvägar är betecknade med "Bef GC-väg".

Kostnader för:

- . markkostnader (inkl frgl för hörnavskärn 75000
mm)
- . gatukostnader 30000

summa kostnader 105000

VA-kostnad för kv Sparven 200000
Intäkterna beräknas motsvara denna kostnad

"Förlyttning" av 4:27 10000

Ny belysning på Bergsgatan 10000

Om bostadsbebyggelse på Öllsjö 35 och 36 kommer till stånd skall kostnader och intäkter regleras i exploateringsavtal

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av undertecknad planförfattare.

Inom kommunen har följande tjänstemän medverkat:

Leif Eriksson	Gatukontoret
Karl-Åke Agne	Gatukontoret
Rune Blomberg	Fastighetskontoret

Halmstad 1991-08-07

FFNS Arkitekter i Halmstad AB

Gert Paulsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1991-11-28
§ 216
I tjänsten

Gert Paulsson

Beslutet har vunnit laga kraft
1991-12-27; betygar

Lapid Paulsson

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE IV
Oskarström, Halmstad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

- Samrådsmöte hölls onsdagen den 9 januari 1991 på kommunens servicekontor i Oskarström. Till mötet kom ett femtiotal sakägare. Närvarolista bifogas.
- Samrådsmöte med Länsstyrelsen hölls torsdagen den 20 december 1990.
- Planförslaget har varit utsänt för skriftligt samråd under tiden december-januari 1990 - 1991 till följande berörda:
 - Länsstyrelsen
 - Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäteriet
 - Vägverket
 - Landsantikvarien
 - Landstinget
 - Länstrafiken (Hallandstrafiken)
 - Halmstads kommun:
 - Kommunstyrelsen
 - Tekniska nämnden
 - Socialnämnden
 - Skolstyrelsen
 - Räddningsnämnden
 - Miljö- och hälsoskyddsnämnden
 - Fritidsnämnden
 - Sture Johnsson, för kännedom
 - Carl-Boris Francke, för kännedom
 - "bygglov öster" för kännedom
 - "STING" för kännedom
 - Kulturnämnden
- Sydkraft AB
- Hyresgästföreningen
- Polismyndigheten
- Renhållningsbolaget
- SJ, Banverket, Västra Regionen GB
- Televerket
- Energiverket
- Kyrkorådet (Oskarströms församling)
- Sydgas
- Handikapprådet

SYN-
PUNKTER,
STÄLLNINGSTAGANDE

- Vid samrådsmötet framfördes och bemöttes synpunkter enligt följande:
- Mötet inleddes med att BN:s ordf Sture Johnsson hälsade där närvarande välkomna. Planchef Anders Sennerdal redogjorde för planprocessen och vad som gäller för tidigare planer.
- Gert Paulsson från FFNS Arkitekter redovisade planförslagets innehåll. Därefter lämnades ordet fritt för frågor.
- Margareta Lundin, Kärnan 18, frågade var de nya planerade tomterna på Kaptensgatan skulle ligga samt vilken byggnadstyp. Önskade även att Årniltsvägen förbindes med Sennanvägen
- Kurt Svensson, Stekeln 15, framhöll att en ev GC-väg längs med och på Årniltsvägens södra sida skulle innebära ett intrång på många tomter.
- Peter Ekberg, Kronan 4, undrade när planerade tomter på Kaptensgatan kommer att bebyggas. Anser att planerad bebyggelse skulle innebära att fin "lövridå" försvinner.
- Tommy Fritiofsson, Höljen 3,4, vill ha möjlighet att bygga suterränghus på tomterna 3,4. Påpekade att det är önskvärt med trottoar längs med hela Vallbergs väg.
- Lennart Johansson, Öllsjö 31,32, har inget emot förtätningen under förutsättning att ett bra avtal med kommunen kan komma till stånd.
- Ragnar Olsson, Ljungbacken 12, framhöll att bef infart till Ljungbacken 4 kommer att gå över parkmark. Vill ha en GC-väg på Årniltsvägens norra sida. Ansåg också att det skulle behövas ersättningsmark för det område som utesluts i planförslaget.
- Anders Settergren, Vrenninge 3:13, undrade varför planförslaget redovisade 3 st fastigheter på Kaptensgatan utan samråd samt anser att uteslutande av tomterna 4:27 del av 4:24 och 4:25 längs med Årniltsvägen är konfiskering. Idag befintliga skogsvägar som i planförslaget hamnar i naturmark, måste beaktas så att traktorfordon kan komma ut från områden belägna utanför planen.

- Karl Johansson,
frågade om det projekteras en ny GC-väg och om
den kommer att förläggas i anslutning till
nya eller gamla Årniltsvägen
- Kjell Svensson, Påfågeln 3, är även ägare till
Påfågeln 14, som är en relativt stor tomt och
som han önskar få stycka i 3 st tomter.

I övrigt framkom:

- att idag bebygges två stycken fastigheter i
kvarteret Regnbågen, vilka korsas av en gammal
skogsväg, som användes.
- att fastigheten Öllsjö 27 står mycket nära ga-
tan, och även skymmer sikten. Trottoar saknas.
Trots detta renoveras huset och bygglov läm-
nats.
- att enkelrikta Köpmansgatan önskas
- att det vore lämpligt att flytta föreslagen
parkmark, i hörnan Bergsgatan-Hantverksgatan
till västra sidan av gatan.
- att utöka befintlig plantering i korsningen
Vallbergs väg - Årniltsvägen och därigenom
sänka utfartshastigheten på Årniltsvägen

Kommentar

- gällande detaljplan för omnämnt område norr om
Kaptensgatan föreslås upphävas i planen
Sennanvägens sträckning regleras inte i
planen.
- en eventuell gång- och cykelväg i anslutning
till Årniltsvägens södra sida kommer att ligga
utanför planområdet
- planbestämmelserna för Höljen 3,4 tillåter su-
terränghus där BN prövar lämpligt.
Vad gäller trottoar längsmed Vallbergs väg, se
kommentar under gatukontoret.
- infart till Ljungbacken 4 kommer att redovisas
i planen
- fastigheterna på Kaptensgatan är redovisade i
samrådshandling. Föreslagna nya fastigheter på
Kaptensgatan samt upphävning av fastigheterna
Oskarström 4:27, del av 4:24 samt 4:25 ändras
i planförslaget enligt markägarens önskan.
Befintliga skogsvägar i naturmark kommer i
bestämmelserna att anges för fortsatt använd-
ning.
- planbestämmelserna för Påfågeln 3 anger
bebyggelse och tomtstorlek men däremot regle-
rar inte planen någon avstyckning

- möjlighet att komma ut till Vallbergs väg utan att korsa kv Regnbågen kommer att ordnas i planen

Dessutom framkom önskemål om olika trafiksäkerhetsåtgärder, då dessa ej påverkar planens genomförande lämnas de utan åtgärd, dock kommer samrådsredogörelsen att överlämnas till tekniska nämnden för kännedom

Trafikreglerande åtgärder och tillkomsten av nya vägar regleras inte i planen.

Följande brev har inkommit:

- Ägarna till fastigheterna Oskarström 4:23, 4:24, 4:27, Gösta Settergren, Annie Settergren, Anders Settergren samt Inga Wiqvist har inkommit med brev med nedanstående innehåll:

"Vi anser att detaljplanen skall följa den befintliga bebyggelsen, någon utvidgning av bebyggelse norr Kaptensgatan med därtill hörande grönområde är olämpligt. Vi har med vårt skogsbruk tagit hänsyn till närliggande bebyggelse, närheten till välkänt fornminne och närheten till Hallandsleden. Vi har därför sparat en ca 50 meter bred lövzon med 15-20 meter höga björkar och ekar.

Denna trevliga närmiljö skulle raderas vid en eventuell bebyggelse. Tre stycken tomter borde ha en marginell betydelse i Oskarströms samhälles tomtreserv.

Vi anser vidare att fastigheten Oskarström 4:27 skall ingå i den nya detaljplanen. Detta område är sedan gammalt avsatt som en tomt klar för avstyckning och bebyggelse. Vi kommer att begära ersättning om avstyckningsrätten upphävs.

Vi begär vidare att få servitut för uttransport med skogstraktor över grönområde enl bifogad markering.

- Fastighetsägarna Mari och Peter Ekberg, Kronan 4. Mirjam och Jan Ullrich, Kronan 3, Inger och Birger Henrysson, Kronan 2, Gösta Harrysson, Kronan 1 samt Susanne och Bengt-Åke Helleklev, Kronan 5, framför nedanstående synpunkter i gemensamt brev.

Undertecknade fastighetsägare får härmed framföra synpunkter i ärendet enligt följande:

Vi anser det positivt, att området öster och nordost om Fredsgatan ej bebygges. Emellertid anser vi, att så också bör vara förhållandet med området norr om Kaptensgatan. En byggnation här, fördelat enligt uppgift på tre tomter, kommer enligt vår uppfattning att medföra allvarliga olägenheter såväl under byggnationstiden som senare. Vi anser, att den lilla positiva effekt av att bostadsbeståndet i Oskarström kan ökas med tre fastigheter inte uppväges av de negativa effekterna för bostadsområdet. Vi anser, att vårt bostadsområde är väl avrundat och komplett ur såväl bebyggelsesynpunkt som ur boendesocial synpunkt.

Nybyggnation här nu, skulle klart rubba balansen i området.

För de fyra nu befintliga fastigheterna i Kaptensgatans nordöstra ända försämrats utsikten vid nybyggnation. Istället för att man nu kan se ut på en tämligen vacker blandskogsskärm med inslag av vackra bokträd, får man fri insyn gentemot nybyggena på det korta avståndet mittöver vägen.

Nedtagning av blandskogsskärmen får vidare till följd, att man får ett stort öppet område med ökad utsatthet för nordanvinden.

Vidare finns risk för att den bäck som rinner genom områdets västra del utsättes för negativ påverkan om området bebygges. Följerna härav kommer sedan att fortplantas längs hela bäckens förlopp ned till Nissan. Ytterligare en följd av bebyggelse på området ifråga blir ökad trafik i hela kvarteret såväl under byggtiden som senare. Barnens miljö försämrats därmed mycket kraftigt.

Sammanfattningsvis anser vi, att de negativa följderna av ytterligare bebyggelse i området blir mycket stora och detta sett särskilt mot bakgrunden av hur litet positivt man egentligen får ut av det begränsade området.

Vi yrkar på att man beslutar att det aktuella området (Kaptensgatans norra sida) skall utgå ur bebyggelseplaneringen och att området istället skall få vara skogsmark.

För bebyggelseplaneringen anser vi, att man istället skall ta i anspråk ett större område i

Santagårdsvägens förlängning, där man kan få ut avsevärt flera tomter från ett område som redan nu är under exploatering.

Kommentar

- planförslaget ändras i enlighet med fastighetsägarnas önskan samt upphäves gällande detaljplan för aktuellt område vid Kaptensgatan
- Fastigheten Oskarström 4:27 och området där omkring blir planlagt område.
- Naturmark kommer att tillåta uttransport från skogsbruk

- se ovanstående ställningstagande
- informellt samråd har avhållits 901106 och 901127 med Filadelfiakyrkans representanter Ove Ström och Erik Simonsson ang förtätning på fastigheterna Öllsjö 35, 36. Församlingen har inget att erinra mot planförslaget. Möjlighet skall ges att utföra om- och tillbyggnad på fastigheten Arkadien 9 i samhälls centrum.

Telefonsamtal:

- utöver samrådsmötet har fastighetskontoret, Rune Blomberg, haft telefonkontakt med Lennart Johansson ang förtätning på fastigheten Öllsjö 31.

Vid samrådsmöte med Länsstyrelsen framkom synpunkter i enlighet med skriftligt samrådsyttrande.

Länsstyrelsen framför följande rådgivande synpunkter:

att suterrängbyggnadsrätten är något oklart formulerad och bör förtydligas för att underlätta tolkningar vid bygglovprövning

att kvarteret Öllsjö, där förtätningen föreslås, bör upprättas en fastighetsplan som skall ställas ut samtidigt med detaljplanen.

att den föreslagna förtätningen med flerfamiljshus saknar tillfredställande friyta för mindre barns utevistelse nära bostaden. Enda tillgängliga plats mellan de två huskropparna blir störd av entrétrafik

att det bör studeras om den österut av kommunen ägda obebyggda tomten kan användas för barns uteplats i stället för att bebyggas med ett enfamiljshus. Länsstyrelsen framhåller att PBL föreskriver, vid konflikt mellan barns friyta och annan markanvändning inom tomtmark, exempelvis biluppställning, så skall barnens behov av friyta prioriteras (PBL 3 kap § 16:6)

att Årniltsvägen bör försees med gångbana, eventuellt gång- och cykelbana.

Kommentar

- suterrängbyggnadsrätten är likalydande med tidigare detaljplaner
- fastighetsplan bedöms inte som nödvändig
- minskad exploatering av kv Öllsjö i enlighet med länsstyrelsen, utföres
- eventuell gc-väg i anslutning till Årniltsvägen redovisas inte i planen

Vägverket anser följande:

Gång- och cykeltrafiken ifrån Oskarströms centrum, Österledsskolan går via gamla Årniltsvägen och en gång-cykelväg utmed Oskarströms skidbacke till Santagårdsområdet. Den gång- och cykeltrafik som skall till Vreningeområdet använder den hårt trafikerade Årniltsvägen som led. Väg 641 Årniltsvägen bör i detaljplanen planeras för en friliggande gång- och cykelväg på den södra sidan av väg 641 Årniltsvägen. Cykelvägen kan byggas i etapper från Bergsgatan-gamla Årniltsvägen, gamla Årniltsvägen-vägskalet Skolgatan/Santagårdsvägen. Som information kan nämnas att det borde planeras en servicebutik i Vrenninge för att minska biltrafiken på Årniltsvägen.

I övriga har Vägverket från allmän väg- och trafiksäkerhetssynpunkt inget att erinra

Kommentar

- se kommentar under länsstyrelsen

Landsantikvarien anser att

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse inom planområdet som uppmärksamats vid en byggnadsinventering utförd av landsantikvarien (rapport 1979), har i planförslaget redovisats som bevaransvärd. Beträffande planbeteckningarna refererar landsantikvarien till tidigare samrådsyttranden över andra delområden samt till planverkets rekommendationer ("Boken om detaljplan....")

Inom delområde IV föreslås följande planbeteckningar för den kulturhistoriskt särskilt värdefulla bebyggelsen.

Påfågeln 9 q Värdefull miljö. Ändring av en byggnader får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

Vid exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Samråd krävs för underhållsåtgärder och omfärgning

Höljen 11 Dito!

Öllsjö 22 Dito!

Landsantikvarien anser även att en beteckning f för Öllsjö 22 bör bytas ut mot q och, om planförfattaren väljer att använda de föreslagna q- och f-beteckningarna, kan i så fall en motsatt rockad göras för Höljen 11.

Landsantikvarien framför lämpligheten att överväga om f-beteckning även bör användas för fastigheten Ljungbacken 19, där bostadshuset utgörs av en välbevarad, grå, putsad 1½-plans villa i 20-talsklassicistisk stil med bl a hörnkedjor, medaljonger och ursprungligt entréparti

Kommentar

- innehållet i landsantikvariens text överensstämmer i stort med planförslaget.

Kommunstyrelsen har inget att invända mot redovisat planförslag

Parkkontoret framhåller:

att i naturparkområde nordost om Hantverksgatan, bakom en nätstation, har på begäran av den boende anlagts en lekplats 1987. Denna lekplats bör redovisas i planen.

att i skogsområdena norr om planområdet finns ett antal fastigheter till vilka biltrafik erfordras. I planen är samtliga vägar norrut betecknade som "natur". Vägar som även framgent måste trafikeras med bil bör betecknas på annat sätt. Särskilt bör Kullavägens planbeteckning uppmärksammas.

Parkkontoret har inga kostnader i samband med plangenomförandet och i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

- lekplats nordost Hantverksgatan kommer att redovisas i planförslaget
- se tidigare kommentarer

Gatukontoret lämnar samrådsyttrande med följande rubriker:

Gatu- och trafiksynpunkter

Vägen i Kullagatans förlängning mot norr leder till ett antal bostadsfastigheter norr om planområdet. För att kunna bibehålla funktionen som anslutningsväg till dessa fastigheter, måste vägen fram till planområdesgränsen utgöra gatumark.

Bergsgatans anslutning mot Vallbergs väg är sedan 1988 i LTF avstängd för motorfordonstrafik. Detta kan i stället framgå i plan genom att parkmark utlägges vid anslutningen.

Årniltsvägens gatumarksbredd är anpassad till bef. kvartersgränser, vilket innebär en bredd av ungefär 12-13 meter. Denna bredd medger utbyggnad av separerad gc-bana. Gatukontoret har dock idag svårt att se behov av en sådan utbyggnad. Föreslagna kvartersgränser bör ändå bibehållas.

Vallbergs väg är utbyggd med gångbana fram till Regnbågen nr 4 på den östra sidan. Ev kan behov av en fortsatt utbyggnad av gångbanan norrut bli aktuell. I så fall tillkommer ca 120.000 kr i utbyggnadskostnad för denna.

Vatten- och avloppsanläggningar

Ingen erinran mot redovisat planförslag

Kommentar

- se kommentar under parkkontoret
- kommer att ändras i enlighet med gatukontoret
- se tidigare kommentarer
- sammanställning över kostnader för genomförande av planförslaget

Markkostnader (frgl för hörnavskärn mm)	75 000
Gatukostnader	30 000
Parkkostnader	0
Gatubelysning m m	saknas
SUMMA kostnader	105 000
 Va-kostnader (kv Sparven)	 200 000
Intäkterna beräknas motsvara denna kostnad	
Summa Va-kostnader	200 000

Kulturnämnden har inget att erinra mot planförslaget men förutsätter att hänsyn tas till inom området värdefull bebyggelse och utforma ny bebyggelse med hänsyn härtill.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget men framhåller följande:

att Oskarström är klassat som normalriskområde vad avser markradon i Sveriges Geologiska AB markutredning. Nya byggnader rekommenderas därför byggas med radonskyddande utförande

att om förutsättningar finns för omhändertagande av dagvatten på den egna tomten bör detta övervägas åtminstone för ny bebyggelse.

Fastighetsbildningsmyndigheten, Statens Järnvägar, Hyresgästföreningen, Hallandstrafiken, Landstinget, Sydgas, Banverket och Oskarströms församling har inga erinringar mot planförslaget

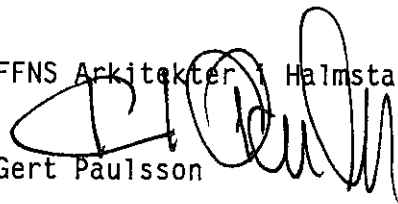
Skolstyrelsen, Räddningsnämnden, Socialnämnden, Televerket, Handikapprådet, Fritidsnämnden, Polismyndigheten, Sydkraft och Renhållningsbolaget har inga erinringar mot planförslaget

Energiverket har ej avgivit något yttrande och säger sig ej ha fått några planhandlingar. Handlingar har idag 910129 översänts direkt till Jan Plantin.

Halmstad 1991-08-07

FFNS Arkitekter i Halmstad AB

Gert Paulsson



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE IV
Oskarström, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1991-02-13 § 83 att låta utställa förslaget till detaljplan och att översända det på remiss till myndigheter, organisationer, nämnder och styrelser m fl.

Förslaget har varit utställt från den 6 mars till och med den 5 april 1991.

Samtliga begärda remissvar har inkommit.
Tre skrivelser med anmärkningar respektive synpunkter från privata sakägare har inkommit.
Fyra privata sakägare har framfört synpunkter per telefon, samt har en fastighetsägare ej gått att spåra.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M FL

1. Kommunstyrelsen har ingen erinran mot utställd detaljplan
2. Länsstyrelsen har ingen erinran mot utställd detaljplan.
3. Tekniska nämnden har för yttrande erhållit planförslaget och vill framföra följande:

Planförslaget har efter tidigare samråd genomgått vissa förändringar och kompletteringar som har betydelse från såväl gatu- och va-synpunkt, samt anser även tekniska nämnden, från såväl trafik- som va-synpunkt, att området utmed Årniltsvägen utgår.

Nämndens yttrande för övrigt i detalj enligt gatu- och parkkontoret.

4. Gatukontoret framhåller att Årniltsvägen har från Fredsgatan och österut en lutning på ungefär 3 %, vilket får anses vara ganska mycket. Samtidigt är vägen geometriskt sett i plan absolut rak. Tillsammans innebär dessa faktorer att hastigheten blir hög. Från trafiksäkerhetssynpunkt är det därför inte lämpligt att tillåta fler tomtutfarter mot Årniltsvägen varför denna planläggning bör utgå ur planförslaget.

Utöver de från samrådsgenomgången redovisade kostnaderna tillkommer för det nu utställda förslaget följande gatukostnader:

Anslutningen vid Bergsgatan/Vallbergs väg till	
Årniltsvägen	ca 30.000 kr
Hörnavskärningar kv. Öllsjö	ca 10.000 kr
Vändplats Bergsgatan	ca 10.000 kr

Tre tidigare föreslagna tomtplatser utmed Kaptensgatan har utgått ur planen. Åtgärden medför, sammantaget med kostnaderna för nya va-ledningar till kv. Sparven, att kostnadstäckning för va-utbyggnaderna inte erhålls. Underskottet beräknas bli ca 100.000 kr.

Fastigheten Oskarström 4:27 samt del av 4:24 och 4:25 utmed Årniltsvägen föreslås bli planlagt området. Området föreslås bli bebyggt med friliggande hus och kan förväntas inrymma 8 tomtplatser. Delar av planområdet ligger lågt och måste fyllas upp 1-2 meter över nuvarande marknivå. Dessutom krävs en ny avloppspumpstation för att möjliggöra byggnation av området. Anläggningskostnaderna för va-ledningar och pumpstation beräknas uppgå till ca 950.000 kr (exkl moms).

Va-kostnaden per tomt beräknas således till ca 118.000 kr (exkl moms), vilket jämfört med en "normaltomt" är onormalt hög. Härtill kommer årliga driftskostnader för avloppspumpstationen. Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Kommentar:

Med anledning av Gatukontorets yttrande har särskild utredning avseende Oskarström 4:27 gjorts. Samråd har skett med Anders Settergren, ägare till 4:27 m fl fastigheter.

Planen ändras i enlighet med bilaga 1, 1a.

5. Parkkontoret har tagit del av planförslaget och har inget att erinra mot detta.
6. Vägverket avser att inte lämna något nytt yttrande utöver sitt samrådsyttrande.

Kommentar: i enlighet med samrådsredogörelse redovisas inte en eventuell GC-väg i anslutning till Årniltsvägen i plan.

7. Landsantikvarien har inget att erinra mot planförslaget.

8. Energiverket meddelar att de inte har några synpunkter i ärendet utöver vad som sagts i brev 1991-02-21.

I brev 91-02-21 meddelas att ny gatubelysningsstolpe på Bergsgatan beräknas till 10 000 kronor.

Kommentar:

Genomförandebeskrivning kommer att kompletteras med kostnader.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avser inte att lämna nytt yttrande men framhåller muntligt per telefon att deras samrådsyttrande gäller i sin helhet även som planutställningsyttrande.

Kommentar:

Kommer i planbeskrivningen, att som upplysning, ange att Oskarström är enligt Sveriges Geologiska AB, klassat som normalriskområde vad avser markradon.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE, BOENDE OCH INTRESSEORGANISATIONER

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot planförslaget

Johnny Broberg, Öllsjö 6

Mikael o Majlis Svensson, Öllsjö 7

Manuel o Britt Antones, Öllsjö 14

Bertil o Anna Larsson, Öllsjö 15

Morgan o Tina Bengtsson, Öllsjö 28

Hans o Dorit Andersén, Öllsjö 29

Zivko o Ljuban Cadjo, Öllsjö 2

Stefan o Marianne Lööv, Öllsjö 23

Carola Karlsson, Öllsjö 4 framför att de "överklagar" förslaget med flerbostadshus i kv Öllsjö, samt anhåller om ett sammanträffande med ansvariga för att erhålla en förklaring till planförslaget.

Kommentar:

Samråd har hållits 910507. Reviderat skissförslag har sänts till sakägarna. Inga erinringar föreligger.

Planen ändras i enlighet med bilaga 2. 2a.

Hans Blum, Skandinaviska Jute AB, Oskarström 2:2
har tagit del av planförslaget och i huvudsak har Skandinaviska Jute inga invändningar mot detta.
Skandinaviska Jute motsätter sig emellertid att skogsfastigheten Oskarström 2:2 har avsatts som naturområde samt hemställer att de även fortsättningsvis kommer att ha rätt att bruka denna enhet.

Kommentar:

Fastighet är enligt gällande detaljplan planlagt som parkmark, en ändring till NATUR innebär en lindring i bestämmelsens återverkningar. Bestämmelsetexten kompletteras.

Egon Larsson, Vrenninge 3:4
Lennart Larsson, Vrenninge 1:9
Sven-Erik Larsson, Vrenninge 1:9 framför följande:

Med anledning av att ny detaljplan upprättats för område IV i Oskarström ber undertecknade samfällighetsdelägare framföra synpunkter.

Inom det nya planområdet finns tre samfälligheter S:48,S:49, S:50 där vi är delägare.

Givetvis finns mark tilldelad för vägar.

Vi förstår att kommunen är intresserad av att förvärva samfälligheterna och övrig mark inom detaljplanen.

Vi motsätter oss inte detta, under förutsättning att när det gäller samfälligheterna vi som är delägare får medverka vid köpeförhandlingar samt att köpesumman tillfaller samfällighetsägarna.

Kommentar:

Åberopande samfälligheter ligger utanför planlagt område.

STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringarna som föranleds av inkomna skrivelser och yttrande är av redaktionell karaktär och föranleder ingen ny utställning.

Planhandlingar föreslås kompletteras enligt följande:

Plankarta:

Planen ändras i kv Öllsjö.
Fastigheten Öllsjö 2 får bebyggas med enbostadshus samt blir Öllsjö 24 parkmark.

Fastigheten Oskarström 4:27 "förflyttas" västerut parallellt med Årniltsvägen samt upphäves gällande detaljplan för angränsande mark med byggrätt.

Planbestämmelser kompletteras med att gallring av träd får ske i NATUR.

Planbeskrivning:

Kompletteras med text att Oskarström 4:27 och 4:25, delar därav, ej omfattas av detaljplanen

Byggrätten för Öllsjö 24, upphör helt. Blir parkmark.

Genomförandebeskrivning:

- Kompletteras med Fastighetsrättsliga frågor avseende kv Öllsjö.
- Förrättningskostnader Oskarström 4:27
- Kostnader för gatubelysning å Bergsgatan.

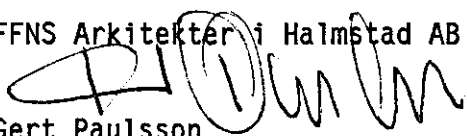
DE VARS SYNPUNKTER EJ TILLGODOSETTS

Vägverket
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

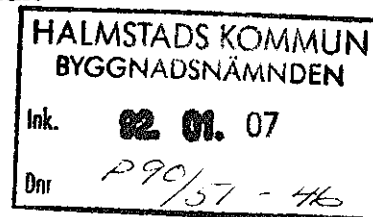
Halmstad 1991

FFNS Arkitekter i Halmstad AB

Gert Paulsson



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 november 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Oskarström, delområde IV.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 27 december 1991.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FBM i Halmstads distrikt
Kansliet
Planenheten (2 ex)

841