

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till en utbyggnad av enbostadshus i parhusform inom området.

På fastigheten finns idag ett friliggande bostads- och affärshus samt två ekonomibyggnader. Dessa rives vid planens genomförande.

Förslaget redovisar en utbyggnad av 12 st parhus (24 lägenheter) uppdelade i två grupper om vardera 6 hus. Ett av parhusen är redan uppfört och inflyttat. Till bostadshusen hör, förutom enskilda förrådsbyggnader, en gemensam garage- och parkeringsanläggning med utfart mot Eldsbergavägen.

Förslaget innehåller också ett område för lekplats samt områden där befintliga träd och natur bevaras.

PLANDATA

Läge och
omfattning

Eldsberga ligger öster om väg 117, Laholmsvägen, ca 1 km söder om Trönninge och ca 14 km söder om Halmstads centrum.

Planområdet begränsas i norr av Eldsbergavägen samt fastigheten Eldsberga prästgård 1:10, i väster av Prästvägen samt i öster och i söder av fastigheten Eldsberga 5:8.

Areal

Området omfattar ca 1.1 hektar.

Mark- ägare	Eldsberga 5:4, 6:2 ägs av Ingeborg Svensson. Eldsberga 5:8 ägs av Anders Johan Andersson och Eldsberga 6:9 ägs av Halmstad kommun.
----------------	--

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är ej tidigare planlagt men gränisar i väster till område med byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1975-09-23.

Området är i kommunöversikt, antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25, redovisat som område med riktlinjer för jordbruk och naturvård.

Planeringsberedningen har 1987-10-08, §26, trots bristande överensstämmelse med kommunöversikten, beslutat rekommendera byggnadsnämnden att föreslagen bebyggelse får komma till stånd. Byggnadsnämnden har 1987-11-04, §697 medgivit sökanden att anlita konsult för planläggningen av Eldsberga 5:4, 6:2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	Marken ligger i en östsluttning på en nivå mellan +30 till +38 meter. Området utgörs av åkermark och f.d. gårdsytor samt i sydöstra delen av en utfyllnad av f.d. mörgelgrop.
------------------------	---

Inom planområdet finns flera större träd, bl.a. kastanjer. Avsikten är att bevara huvuddelen av dessa.

Geotekniska förhållanden En översiktlig geoteknisk undersökning, dat. 1987-10-09, har utförts av Geokonsult, Helsingborg.

Undersökningen visar att de geotekniska förutsättningarna för planerad villabebyggelse är goda inom hela den högre västra delen och även inom det nordöstra hörnet. I den sydöstra delen krävs extraordinära åtgärder i form av utgrävning av bef. fyllning och uppfyllnad med friktionsmaterial.

Fornlämningar Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse På fastigheten Eldsberga 5:4, 6:2 finns ett bostads- och affärshus med tillhörande ekonomibyggnader, vilka alla avses att rivas.

I detaljplanen föreslås 12 st parhus om vardera 2 lägenheter på 3RÖK. Till varje lägenhet hör en förrådsbyggnad, medan parkeringen anordnas i en gemensam anläggning längs Eldsbergavägen.

Friytor Husen anordnas i två bebyggelsegrupper. Mellan dessa grupper finns utrymme för anläggning av närlekplats.

I områdets sydöstra hörn finns ett område där befintliga träd och natur bevaras.

Gator och
trafik

Tillfart till bebyggelsens gemensamma
parkeringsplats sker från Eldsbergavägen.
Den redovisade parkeringen rymmer 33 platser.

I tomtgräns utmed Prästvägen och västra delen
av Eldsbergavägen föreslås utfartsförbud med
stängselskyldighet.

Längs Prästvägen och Eldsbergavägen föreslås
ett område där befintliga träd och natur
bevaras. Vid Eldsbergavägens anslutning till
prästvägen samt vid den gemensamma parkerin-
gsplatsens utfart mot Eldsbergavägen skall
dock en sådan utrensning ske att goda, ur
trafiksäkerhetssynpunkt, siktförhållanden
skapas.

Störningar

Inga speciella skyddsanordningar redovisas.

Teknisk
försörjning

Anslutning kan ske till kommunens VA-
system.

Lösningen av VA-systemen redovisas i särskild
utredning som bilägges planhandlingarna.

Inom området byggs separat värmecentral, för
gas alt. värmepumpsdrift, med kulvertsystem
till respektive hus.

EL-anslutning sker till Sydkrafts distribu-
tionsnät.

Gemensamma soprum för hela bebyggelsen
anordnas i anslutning till parkerings-
anläggningen.

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förslaget är upprättat av Landskronagruppen AB.

Vid den formella handläggningen under samråd och utställelse har stadsarkitektkontorets handläggare, arkitekt Olle Palm, medverkat.

Landskrona 1988-04-13



Claes Pettersson
Arkitekt

REVIDERING För att möjliggöra en mer varierad lägenhetsfördelning inom området har planförslaget justerats så att några av bostadshusen kan inrymma sammanlagt tre lägenheter. Dessa hus förses med en utvändig trappa i ena gaveln. Övriga bostadshus inrymmer som tidigare 2st lgh om 3ROK.

Efter utställning av detaljplaneförslaget har därför följande revidering av plankartan gjorts:

- Beteckningen parhus har utgått ur planbestämmelserna.
- Tillåten byggnadsarea har ändrats från 150m² till 160m².
- En smärre justering av egenskapsgränser vid gaveltrapporna.

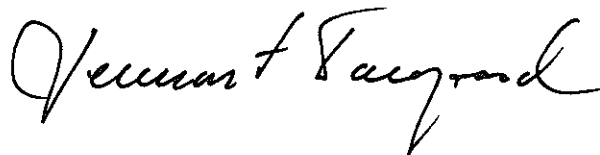
Illustrationskartan har kompletterats med gaveltrappor. En justering har också skett vad beträffar läge och storlek på vissa lägenhetsförråd.

Landskrona 1988-07-01

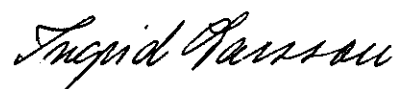


Claes Pettersson
Arkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut...1988-10-27
§...260.....
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1988-11-25; betygar



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
ELDSBERGA 5:4, 6 2
Eldsberga, Halmstad

Landskronagruppen AB

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för	Samråd och remisser	Januari-Februari	1988
planprocessen	Utställning	April-maj	1988
	Godkännande av BN	Maj	1988
	Antagande	juni	1988

Tidplan för
utbyggnad

Eldsbergabostäder AB avser att påbörja
exploateringen av hela området under hösten
1988.

Genomförande-
tid

Genomförandetid för detaljplanen har
angetts till fem år.

Huvudmannas- För Eldsbergavägen finns en väg förening som
skap svarar för drift och underhåll. Vägföreningen
 föreslås bli huvudman för den i detaljplanen
 redovisade lokalgatan.

Exploaterings- Avtal skall upprättas innan planen antages av
avtal kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdets kvartersmark består idag av två fastigheter, vilka innan planen genomföres kommer att sammanläggas.

Fastigheterna Eldsberga 5:4, 6:2 har förvärvats av Eldsbergabostäder AB. Lagfart har ännu ej erhållits.

Eldsbergabostäder AB kommer att exploatera, äga och förvalta området i sin helhet och upplåta bostäderna med hyresrätt. Bostäderna kommer att uppföras med statliga bostadslån.

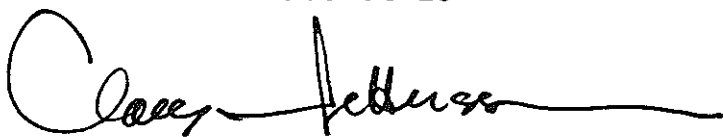
Fastigheten Eldsberga 5:4 belastas med ett kraftledningsservitut till förmån för Sydkraft AB. Avtal om borttagande av detta servitut kommer att träffas innan planen antages av kommunfullmäktige.

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förslaget är upprättat av Landskronagruppen AB.

Vid den formella handläggningen under samråd och utställelse har stadsarkitektkontorets handläggare, arkitekt Olle Palm, medverkat.

Landskrona 1988-04-13



Claes Pettersson
Arkitekt

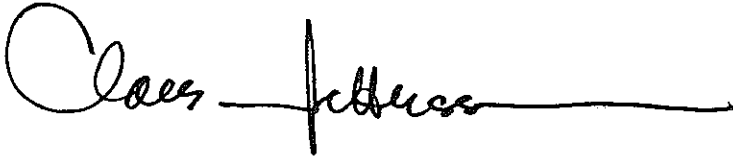
REVIDERING

I landsantikvariens samrådsyttrande av den 25 mars 1988, begärdes att en provundersökning skulle utföras för att utröna förekomsten av eventuella förhistoriska och medeltida kulturlager och anläggningar inom planområdet.

Provundersökningen utfördes under maj 1988 och redovisades i en rapport i juni 1988. Undersökningen visar att det finns välbevarade medeltida kulturlager inom exploateringsområdet. Landsantikvarien förordar därför en totalundersökning av ett i provundersökningen preciserat delområde.

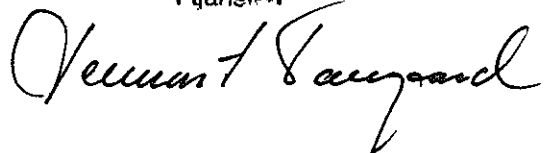
Den förordade undersökningen är nyligen beställd av Eldsberga Bostäder AB och kommer att utföras av Stiftelsen Hallands läns museers uppdragsverksamhet under hösten 1988.

Landskrona 88.07.01

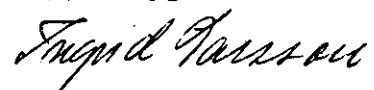


Claes Pettersson
Arkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1988-10-27
§ 260
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1988-11-25; betygar



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
ELDSBERGA 5:4, 6:2
Eldsberga, Halmstad

Landskronagruppen AB

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1988-02-10, §49, att samrådsmöte skulle ske med berörda fastighetsägare, att samrådsutställning skulle anordnas för övriga berörda samt att samrådsyttrande skulle begäras in från berörda nämnder och styrelser.

Samrådsmöte med berörda fastighetsägare hölls 1988-03-09 i Församlingshemmet, Eldsberga.

Förslaget har härafter funnits tillgängligt på stadsarkitektkontoret.

Planhandlingarna översändes 1988-02-23 till länsstyrelsen och andra berörda myndigheter. Alla yttranden har inkommit.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER

Fastighetsbildningsmyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

Länsstyrelsen uttalar i sitt samrådsyttrande den 23 mars 1988:

"Då det är angeläget att i möjligaste mån bevara t.ex. uppvuxna träd i området bör detta anges i planbestämmelserna.

Vägförvaltningen har angivit eget yttrande i ärendet. De synpunkter som där redovisats skall i möjligaste mån beaktas".

Vägförvaltningen i Hallands län har den 11 mars framfört i eget yttrande:

"Av illustrationskartan verkar det som en gång- och cykelväg avses få anslutning direkt till den allmänna vägen. En gång- och cykelväg i detta läge torde inte fylla någon funktion, då den inte är inriktad mot någon väsentlig måttpunkt och bör slopas.

I planförslaget har föreslagits förbud mot utfart mot den allmänna vägen. Om de sikt begränsande träden längs vägen skall bevaras bör i stället stängselbestämmelser införas, främst för att förhindra att barn springer ut på vägen mellan träden och orsakar trafikolyckor".

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats så tillvida att längs Prästvägen och Eldsbergavägen samt i planområdets sydöstra hörn har bestämmelse införts som föreskriver att befintliga träd och natur skall bevaras. Vidare har gång- och cykelvägsanslutningen mot Prästvägen slopats. Längs Prästvägen har införts stängselbestämmelser.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M.FL.

I det markägarsamråd som hölls den 9 mars 1988 deltog samtliga kallade.

Kommunen representerades av byggnadsnämndens ordförande Martin Andersson samt Roland Efraimson, stadsarkitektkontoret.

Synpunkter framkom främst vad gäller den nya bebyggelsens närhet till angränsande jordbruksmark och de problem som eventuellt kan uppstå vid gödsling och besprutning. Vidare ifrågasattes gångväganslutningen mot Prästvägen.

Kommentar:

Här hänvisas till samrådsyttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Vägföreningen har inget att erinra mot planförslaget, men förutsätter att ny andelstalsberäkning genomförs.

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget, men påpekar att lekplatsen skall vara ändamålsenligt utformad och att detta skall ske i samråd med hyresgästerna. Vidare förutsätts att lägenheterna utrustas med frys, kyl, sval och köksfläkt samt att lägenheterna får en avskärmad uteplats.

Kommentar:

Dessa synpunkter förutsätts bli tillgodosedda vid detaljplanens genomförande.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M.FL.

Socialnämnden, skolstyrelsen, televerket, energiverket och länstrafiken, tillstyrker förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar

beslutar att följande synpunkter skall beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen:

"En blandad lägenhetsfördelning är önskvärd. Planbeskrivningen redovisar enbart 3ROK.

Tillgängligheten inom området kräver översyn t.ex. för gamla och rörelsehindrade samt för utryckningsfordon och transporter att nå bostadshusen.

Planområdet bör utökas med den del av Eldsbergavägen som är belägen inom fastigheten Eldsberga 6:9 (tillfart från samhället till den nya bebyggelsen).

Upprättad VA-utredning skall kompletteras innan plangenomförandet med kartmaterial och ett klargörande om hur infiltrationen av dagvatten skall ske.

Exploateringsavtal skall upprättas för att reglera exploatörernas avgifter och åtaganden innan detaljplanen antages."

Kommentar:

Tillfarten till bebyggelsens gemensamma parkering har flyttats ca 9 m österut för att få en bättre anslutning till gångvägsnätet inom området. Den interna nord-sydliga gångvägen i väster har getts en anslutning till Eldsbergavägen. Dessa åtgärder förbättrar avsevärt tillgängligheten för utryckningsfordon och transporter till bostadshusen. Beträffande tillgängligheten för äldre och rörelsehindrade förutsätts dessa synpunkter bli beaktade vid områdets detaljutformning.

Planförslaget har omarbetats så att tillfar-

ten till området via Eldsbergavägen ingår i planområdet.

Va- utredningen kommer att kompletteras innan plangenomförandet och exploateringsavtal kommer att upprättas innan detaljplanen antages.

Beträffande lägenhetsfördelningen finns idag inga planer att ändra densamma.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar avge följande yttrande:

"Enligt beskrivningen skall inom området byggas en separat värmecentral för gas alternativt värmepumpsdrift. Plankartan visar emellertid ingen sådan plats. Om jordvärmeanläggning blir aktuell, skall detta anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

I lokala hälsoskyddsföreskrifter för Halmstads kommun föreskrivs i §5, andra stycket: "inom ett område av 500 m intill stads- eller byggnadsplan, får inte utan särskilt tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden spridas flytgödsel, kletgödsel, urin, pressaft och avloppsslam". Rubricerat förslag till detaljplan medför att 500 m-gränsen flyttas något österut. Det innebär, att förutom fastigheten Eldsberga 5:8 som redan till större delen omfattas av förbudet, även också mindre delar av fastigheterna Eldsberga 5:2 och 12:1 kommer att behöva söka tillstånd för ovan nämnd spridning. Fastgödselspridning omfattas ej av föreskriften.

På fastigheten Eldsberga Prästgård 1:1, belägen ca 150 m norr om föreslaget område, bedrivs uppfödning av ungdjur för köttproduktion sedan fem år. Antalet djur är 180, från småkalvar till vuxna djur. Avståndet till närmast befintliga bebyggelse är ca 70 m. Klagomål över olägenheter av djurhållningen har ej förekommit under denna tid. Det kan dock inte uteslutas att luftolägenheter kan uppkomma. Miljö-

och hälsoskyddsnämnden kan då komma att kräva åtgärder".

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår också att sophanteringen utformas så att soporna kan sorteras.

Kommentar:

Separat värmecentral kommer att inrymmas i föreslagen garagebyggnad. I denna byggnad inrymmes också olika typer av soprum som möjliggör sortering av soporna.

Räddningsnämnden och polismyndigheten har inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att infarten till den gemensamma parkeringsplatsen flyttas österut för att förbättra tillgängligheten för utryckningsfordon.

Kommentar:

Förslag till ändrad infart har redovisats för, och godkänts av, räddningsnämnden och polismyndigheten under samrådtiden.

Landsantikvarien uttalar i sitt samrådsyttrande den 25 mars 1988:

"medeltida kulturlager kan finnas i planområdet. Alla mark-ingrepp kräver därför länsstyrelsens tillstånd enligt fornminneslagen. Vi har idag ingen kunskap om kulturlagrens eventuella omfattning och tjocklek. Enligt vår bedömning kan lämpligheten av nybyggnationen prövas först efter en arkeologisk provundersökning. Eftersom byggstarten är planerad redan till hösten föreslår vi att denna undersökning utförs redan i april".

Kommentar:

Provundersökning kommer att utföras snarast möjligt.

Sydskraft har inget att erinra mot planförslaget, men påpekar att för att pga det ökade elkraftsbehovet erfordras ny transformatorstation på området. Vidare måste den distributionslinje som finns framdragen över tomtens östra del flyttas. Kostnaden för flyttning av ledningen bekostas av exploatören.

Kommentar:

Vid fortsatta kontakter med Sydkraft under samrådstiden har övernskommits att transformatorstationens läge och utformning skall samordnas med övriga byggnader vid den gemensamma parkingsplatsen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Plankarta och illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivning har ändrats och kompletterats i enlighet med vad som redovisats i kommentarerna till inkomna samrådsyttranden.

Ändringar och kompletteringar består i huvudsak av följande:

- Längs Prästvägen och Eldsbergavägen samt i planområdets sydöstra hörn har bestämmelse införts som föreskriver att befintliga träd och natur skall bevaras.
- Gång- och cykelvägsanslutningen mot Prästvägen har slopats. Den interna nord-sydliga gång- och cykelvägen i väster har getts en anslutning till Eldsbergavägen.
- Längs Prästvägen har införts stängelskyldighet.
- Tillfarten till bebyggelsens gemensamma parkering har

flyttats ca. 9 meter österut.

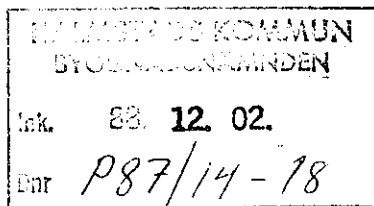
- Planförslaget har omarbetats så att tillfarten till området via Eldsbergavägen ingår i planområdet.

Landskrona 1988-04-13

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claes Pettersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Claes Pettersson

Arkitekt



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 oktober 1988 antagit ett förslag till detaljplan för Eldsberga 5:4 och 6:2, Halmstad.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 25 november 1988.

Margareta Svensson
Margareta Svensson

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad-
FRM, lantmäterienheten
Planeringskansliet
Planenheten (2 ex)