

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 233 K
Detaljplan för
HALMSTAD 2:8 (del av), Måsen
Halmstad

Byggnadskontoret 12 december 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Minnesanteckningar från samrådsmöte

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2005-10-18 § 298 uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för Södra infarten. Byggnadsnämnden överlämnade 2005-11-09 § 424 uppdraget till byggnadskontoret.

Ett genomförande av Södra infarten innebär att en ny förbindelse, parallell med Västkustbanan, skapas mellan väg 117 och hamnen. Leden ansluter till E6/E20 i en ny trafikplats och är en del i kommunens arbete att knyta väg-, järnvägs- och sjötrafik närmare varandra.

Ramböll Sverige AB har i detaljplanearbetet med Södra infarten upprättat en riskanalys. I riskanalysen har risksituationen för den intilliggande bostadsbebyggelsen konstaterats. Analysen visar att vissa åtgärder krävs för att kunna skydda bebyggelsen på Östra stranden från buller och eventuella olyckor med farligt gods.

Befintligt stickspår från bangården för trafik till hamnen föreslås förlängas över Västervallvägen. Detta innebär att inom Måsens stugområde behöver 12 stugor närmast järnvägen flyttas till ett annat läge i anslutning till fritidshusområdet. Avståndet mellan Kv Måsen och Västkustbanan/Södra infarten är idag litet, fritidshusen som ligger närmast järnvägen ligger på ett avstånd av ca 15 meter från spåren. Enligt räddningstjänstens riktlinjer bör det inte finnas några byggnader inom 25 meter från väg eller järnväg där farligt gods transporteras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fritidshusområdet Måsen berörs av planläggningen för Södra infarten och för att kunna skydda fritidshusen mot buller och eventuella olyckor med farligt gods måste 12 stugor närmast järnvägen flyttas.

Nytt läge för de 12 fritidsstugorna föreslås söder om fritidshusområdet Måsen. Flyttningen av stugorna kräver ändring av detaljplan då marken idag är planlagd för natur och parkering.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Lagar om miljöbedömningar av planer och program

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en s.k. behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på att de föreslagna förändringarna innebär en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Byggnadskontoret har studerat vilken miljöpåverkan de i detaljplanen föreslagna förändringarna kan få och med hänvisning till resultatet av genomgången i "Behovsbedömning av miljöbedömning, till detaljplan för Halmstad 2:8 del av, Östra Stranden, Halmstad", upprättad 2007-06-20, bedömer byggnadskontoret att de förändringar som föreslås inte kommer att

medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte kommer att upprättas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget inom Östra stranden ca 3 km från Halmstad centrum. Planområdet gränsar i norr till stugområdet Måsen och i öster till Västervallvägen. I söder gränsar området till fastigheterna längs Norra Badvägen som bland annat utgörs av studentbostäder. Planområdet omfattar ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Halmstad 2:8 ägs av Halmstad kommun. Marken inom stugområdet ägs av Kolonistugeföreningen Måsen.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Östra stranden är antagen av kommunfullmäktige i december 1995. Kvarteret Måsen anges i översiktsplanen för kolonistugor. Södra infarten ingår i översiktsplanen och förväntas minska genomfartstrafiken genom fritidshusområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 353 och 867. Detaljplanen 353 vann laga kraft 1960-06-17 och anger användningen natur. Detaljplan 867 vann laga kraft 1994-04-20 och anger användningen natur och parkering. Området Måsen omfattas av detaljplan 814 laga kraft vunnen 1990-03-21. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Riksintressen och övriga särskilda intressen

Särskilda hushållningsbestämmelser

Hela kust- och strandzonen kring Halmstad omfattas av 4 kap. 2 § miljöbalken och är därmed i sin helhet av riksintresse för områdets natur- och kulturvärden. Inom området ska särskild hänsyn tas till turismens och friluftslivets intressen vid exploatering.

Riksintresse för friluftslivet

Fritidshusbebyggelsen på sydvästra sidan Väst kustbanan ingår i riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6 § miljöbalken) omfattande Laholmsbukten, vars främsta värden består i möjligheterna till bad, båtsport m m.

Kommunala beslut i övrigt

Ekohandlingsplan 2004-2007

I augusti 1994 beslutade kommunfullmäktige att Halmstad skulle bli en ekokommun. I ekohandlingsplanen finns visioner och mål om bland annat miljöanpassade transportsätt och energisnålt byggande. Syftet med ekohandlingsplanen för ekokommunen Halmstad är att driva på utvecklingen av det hållbara samhället.

Handikappolitiskt program

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang ska stor omsorg ägnas åt att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

Uppdrag

Byggnadsnämnden gav 2007-03-21 § 123 byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är i huvudsak plan men sluttar ner mot gång- och cykelvägen i området östra del. Vegetationen i östra delen består av tallar och gräsytor. I områdets västra del är vegetationen något tätare och består främst av tall och till vis del björk och sly. Parkeringsytorna inom planområdet är hårdgjorda.

Befintlig vegetation bör så långt det är möjligt bevaras för att områdets karaktär ska behållas. Inom vissa delar av området krävs marklov för trädfällning.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej genomförts.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Stugområde

Stugområdet Måsen omfattar ca 180 stugor. Stugområdet präglas av lummiga trädgårdstäppor med fruktträd och prydnadsbuskar. Stugföreningen har också gemensam servicebyggnad innehållande föreningslokal, förråd, toaletter

m m. Gällande detaljplan för stugområdet medger att det på varje tomt får uppföras en huvudbyggnad med en yta på högst 50 kvm.

Föreslagen markanvändning

I förslaget till detaljplan föreslås markanvändningen ändras från natur och parkering till bostäder/fritidsstugor. I den östra delen av området föreslås 7 stugor placeras och i den västra delen 5 stugor. Genom att förlänga befintliga vägar inom området tillgängliggörs de nya stugorna. En friyta för lek och bollspel föreslås mellan områdets entré och stugorna i östra delen. Plats för återvinningsstation föreslås i anslutning till entrén. I detaljplanen anges att marken endast får bebyggas med uthus. Området sydväst om stugorna utgör allmän plats, natur, inom vilken gång- och cykelvägen ligger.

Detaljplanen medger att en huvudbyggnad på högst 50 kvm får uppföras på varje tomt. Minsta tomtstorlek är 250 kvm. Högsta byggnadshöjd begränsas till 3,0 meter. Huvudbyggnader får ej förläggas på mindre inbördes avstånd än 6 meter. Området får ej delas i flera fastigheter.

För att områdets karaktär skall bibehållas bör eventuella nybyggnader i huvudsak vara utformade som de ursprungliga stugtyperna. Som väggmaterial skall eftersträvas trä, förslagsvis ribbpanel. Taklutningen föreslås följa lutningen på ursprungliga stugor. Takåsen skall ligga längs stugans långfasad.

Gator och trafik

Infart till stugområdet sker från Norra Badvägen via Julstormsgattet. Västra parkeringsplatsen nås idag via Stålverksgatan och den östra parkeringsplatsen via Julstormsgattet. Inom stugområdet är vägarna 4-5 meter breda vilket även föreslås i föreliggande planförslag. Motortrafik inom stugområdet tillåts ej.

Tillgänglighet

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen som förbinder Östra stranden med centrum leder idag genom planområdet. I detaljplaneförslaget justeras gång- och cykelvägens sträckning något i den västra delen och hamnar därmed inom allmän platsmark.

Kollektivtrafik

Östra stranden trafikeras av linje 63 som går mellan centrum och Östra stranden. Närmsta hållplats är belägen vid stugområdet Knipan.

Parkering

Parkering finns idag anlagd utmed Sommarvägen på allmän platsmark. Parkeringsplatserna används främst som gästparkering till stugområdet samt av badgäster på Östra stranden. För Måsens stugägare finns parkering anlagd inom stugområdet i anslutning till områdets entré vid Sommarvägen.

Befintlig parkering belägen väster om entrén föreslås tillföras stugområdet och fungera som gästparkering. Marken som idag utgör parkering öster om områdets entré tas i anspråk för stugor och lektya.

Störningar

Södra infarten medför ett ökat buller för fritidsbostäderna vid Östra stranden. Bullret får en annan karaktär jämfört med störningarna från järnvägen idag. För att kunna skydda fritidshusen mot buller och eventuella olyckor med farligt gods behöver raden med stugor närmast järnvägen flyttas för att möjliggöra för bullerskydd i detta läge.

Bullerskyddet föreslås utgöras av en vall med en höjd på ca 2 meter över Väst kustbanans spår. Bullervallen placeras så nära järnvägsspåret som möjligt för att vara nära bullerkällan och därmed ge den mest effektiva bullerdämpningen. Det område där bullerskyddet föreslås placeras ingår i detaljplanen för Södra infarten.

Närheten till Västervallvägen kan ge upphov till buller för de stugor som föreslås placeras närmast vägen. Trafiken på Västervallvägen bedöms dock minska genom Södra Infartens tillkomst. För att gällande riktvärden för buller (55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad) skall klaras föreslås befintlig bullervall i områdets södra del föreslås förlängas västerut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar för de nya stugorna förutsätts bli anslutet till de privata va-ledningarna som finns utbyggda inom stugområdet Måsen. Ledningsnätet kommer således ej att ingå i den allmänna anläggningen. Befintlig ledning i föreslaget u-område skall säkerställas med ledningsrätt.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med HEM, Halmstad Energi och Miljö.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson

Eva-Lena Torudd

Carl-Åke Agne

Evert Winnberg

Johan Thein

Anders Sennerdal

Fastighetskontoret

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret

Stadskontoret

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt

Anna Olausson

Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 233 K
Detaljplan för
HALMSTAD 2:8 (del av), Måsen
Halmstad

Byggnadskontoret 12 december 2007

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen , PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

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

Tidplan

Samrådsbeslut av byggnadsnämnden	juni 2007
Antagande av byggnadsnämnden	december 2007
Laga kraft (tidigast)	januari 2008

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för allmän plats natur samt kvartersmark för bostäder/fritidsstugor. Halmstad kommun är markägare till Halmstad 2:8.

Huvudmannaskap

Halmstad kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Ett avtal om flytt av byggnaderna skall upprättas med stugföreningen. Avtalet skall också godkännas av varje ägare till byggnaderna. Avtalet skall vara upprättat när planen antages.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör Halmstad 2:8 (del av). Kvartersmark om ca 1 ha föreslås tillföras Halmstad 2:42.

Vatten- och spillvattenledningar för de nya stugorna förutsätts bli anslutet till de privata va-ledningarna som finns utbyggda inom stugområdet Måsen. Ledningsnätet kommer således ej att ingå i den allmänna anläggningen. Befintlig ledning i förslaget u-område skall säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsekonomi

Kostnaderna för planen och dess genomförande skall belasta projektet Södra infarten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Eva-Lena Torudd
Carl-Åke Agne
Johan Thein

Fastighetskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
HALMSTAD 2:8 (del av) , Måsen
Halmstad

20 juni 2007 Byggnadsnämnden



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

Fritidshusområdet Måsen berörs av planläggningen för Södra infarten och för att kunna skydda fritidshusen mot buller och eventuella olyckor med farligt gods måste 12 stugor närmast järnvägen flyttas. Nytt läge för de 12 fritidsstugorna föreslås söder om fritidshusområdet Måsen. Flyttningen av stugorna kräver ändring av detaljplan då marken är planlagd för natur och parkering.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra 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.

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						KOMMENTAR
	Påverkan på plan-området idag			Påverkan på plan-området efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning		x			x		I gällande detaljplan anges området för natur och parkering.
Översiktsplan			x			x	Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.
Internationella konventioner			x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalkens 3-4 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten			x			x	Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden
Miljöblken 7 kap. Naturresevat, biotopsskydd, strandskydd etc			x			x	Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen			x			x	Inga kända fornminnen finns inom området.
Landskapsbild			x		x		Delar av vegetationen som utgörs av tall kommer tas i anspråk vid placering av stugorna.
Miljökvalitetsnormer - kväveoxider - partiklar - ozon			x			x	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnormer inom planområdet.
Störningar - buller - lukt		x				x	Trafiken på Västervallvägen kan ge upphov till bullerstörningar för stugor belägna närmast vägen. Befintlig skyddsvall föreslås förlängas västerut för att klara gällande riktvärden för buller.
Förorenad mark			x			x	Inga verksamheter som påverkar marken negativt bedrivs eller har bedrivits på platsen.
Olycksrisker			x			x	Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

Minnesanteckningar från samrådsmöte

Detaljplan för
Halmstad 2:8 (del av), Måsen
Halmstad

Dag:	Torsdagen den 16 augusti 2007 kl. 17.30
Plats:	Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset
Samrådsunderlag:	Detaljplan godkänd för samråd av Byggnadsnämnden 2007-06-20 § 287
Närvarande:	Halmstads kommun; Gunilla Andersson (Byggnadsnämndens ordförande) Mattias Bjellvi (Byggnadskontoret) Anna Olausson (Byggnadskontoret) Tommy Andersson (Fastighetskontoret) Boende/intressenter enligt bifogad lista var 21 närvarande.

INLEDNING

Gunilla Andersson hälsade alla välkomna till samrådsmöte för detaljplan för Måsens stugområde. Mattias Bjellvi informerade om detaljplanens formella handläggning. Anna Olausson redovisade planförslaget och dess konsekvenser.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES

Placering av gångvägar:

Frågan ställdes om det är möjligt att placera gångvägen på andra sidan om de fem föreslagna stugorna istället för mellan de befintliga och föreslagna stugorna som detaljplaneförslaget redovisar. Viktigt att vägen emellan dräneras.

Frågan ställdes också angående gångvägen i sydöstra delen av området och om det är möjligt att flytta på den ledning som ligger där.

Störningar:

Störningar från gokartbanan förekommer. Frågan ställdes om den ska flyttas eller om det finns möjlighet till bullerskydd.

Vad det gäller bullret från gokartbanan borde det finnas en ekonomisk

överenskommelse med fastighetsägaren om vem som bekostar vallen.

Då det gäller de närliggande studentbostäderna så är det mycket bråk och brottslighet samt störningar från musik. Det kanske är möjligt att skapa ett nytt område likt Våret istället. Det finns säkert ett stort intresse för ett nytt stugområde.

Representant för studentbostäderna framförde att en massiv upprustning har skett med bl a. bredband. En vicevärd har anställts och att det nu är bra ordning.

Tidplan och genomförande:

Frågan ställdes om när planen beräknas vara klar och flytten kan påbörjas samt vad som kommer att finnas på respektive tomt. Det borde vara bättre villkor än när stugor flyttades förra gången.

Det höga ytterstaketet bör flyttas eller också sättas upp ett nytt. Det bör träffas en överenskommelse med stugföreningen om vem som ska ta kostnaden.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

NÄRVAROLISTA

SAMRÅD

DETALJPLAN FÖR: HALMSTAD 2:8 (delav), MÅSEN

SAMMANTRÄDESDAG: 070816

PLATS: Byggnadsnämndens sessionssal, kl. 17.30

NAMN:	FASTIGHET:	ADRESS:
Bunc Emanuelsson	Måsen 163	
Inga-Lin Persson	Måsen 164	
Valter Bogqvist	" 5	
SUSIEN WALLIN	"STUDENTBYN"	DEPÅCKAN 67 25464
STEFAN LARSSON	- 4 -	DO HELSINGBORG
ANDREAS NILSSON	MÅSEN 105	
Berith Johansson	Måsen 121	Fläckspettsgatan 2 33029 Helsingborg
Ella Götharsson	Måsen 1	Gjutargård 2 Gislaved
Johanna Johansson	Måsen 1	Fläckspettsgatan 2 Helsingborg
Majdis Sundh	Måsen 8	Stationsallen 5 Helsingborg
PETER JOHANSSON	MÅSEN 9	BOLARP 2 31242 LARSEN
Hagnos Ingares	MÅSEN 7	Hänger, 33194 Värnamo
Johan Ingares	Måsen 163	Hänger 33194 Värnamo
Jörgert Olofsson	Måsen 64	
Margaretha Rydholm	Måsen 106	Skogsgatan 59 Amneby.
Camilla Carlsson	Måsen 120	Sdrav. 13 33433 Åkersarp
Erling Bengtsson	" 82 styrelsen	Gjutargatan 13 33231 Gislaved

SAMRÅD

PLATS:

[illegible]

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 233 K
Detaljplan för
HALMSTAD 2:8 (del av), Måsen
Halmstad

Byggnadskontoret 12 december 2007

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samrådstillfället.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 20 juni 2007 genomförts under tiden 2007-07-05—2007-08-31. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Berörda sakägare har inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 16 augusti 2007. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas utlåtandet.

Synpunkter som framfördes vid samrådsmötet den 16 augusti 2007 har föranlett ändring av placering av anslutningsväg för föreslagna stugor i norra delen av området. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig.

Yttranden har inkommit från:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Tekniska kontoret
Halmstad Energi och Miljö AB
E.ON Gas Sverige AB
E.ON Elnät Sverige AB
Kommunala Handikapprådet
Banverket

TeliaSonera
Kulturmiljö Halland
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningstjänsten
Kommunstyrelsen/stadskontoret
Måsens Ekonomiska Förening
Ester-Marie och Björn Inganäs
Iris Bokvist
Anita Johansson och Peter Johansson

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA OCH STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför att angöringsvägarna kan markeras med egenskapsbeteckning i likhet med redovisning av andra anläggningar inom planområdet. I övrigt utan erinran.

Kommentar:

Angöringsvägarna har markerats med egenskapsbeteckning.

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret framför i sitt yttrande att genomförandebeskrivningen kompletteras med följande: Vatten och spillvattenledningar för de nya stugorna förutsätts bli anslutet till de privata va-ledningarna som finns utbyggda inom stugområdet Måsen. Ledningsnätet kommer således inte ingå i den allmänna anläggningen. Befintlig ledning i föreslaget u-område skall säkerställas med ledningsrätt.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt Tekniska kontorets synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att dagvattenproblem kan finnas vid lågt belägna områden nära havet vilket bör beaktas i planärendet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker ändrat användningssätt för detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland framför i sitt yttrande att de hus som är aktuella för flyttning hör till den kategori fritidshus, små äldre trähus från 1930-50-tal med omgivande äldre uppväxta trädgårdar, som gör Östra stranden till ett för Halmstad kulturhistoriskt värdefullt område. Detaljplanen medför att husen bevaras. Flytten medför dock att de äldre trädgårdarna med gammaldags fruktträd och trädgårdsväxter till viss del förloras. Det blir troligen en positiv förändring för de aktuella byggnaderna och de som ska vistas i husen att flyttas från järnvägen varför Kulturmiljö Halland inte har något att invända mot planen.

Kommentar:

En del av stugorna kommer att flyttas och en del stugägare har valt att bygga nytt. Eftersom en bullervall kommer att placeras där stugorna idag är belägna kommer, som Kulturmiljö Halland skriver, även trädgårdarna med gammaldags fruktträd att försvinna.

Halmstad Energi och Miljö AB

Halmstad Energi och Miljö AB framför att inom det sydöstra planerade stugområdet finns bl a en högspänningsledning som måste flyttas till naturområdet. Kostnaden för detta samt nya elserviser till de 12 flyttade stugorna kommer enligt samråd med Ola Martinsson på Tekniska kontoret att bekostas av Södra infarten-projektet.

Kommentar:

Informationen noteras.

TeliaSonera

TeliaSonera framför att de har kablar inom planområdet. Dwg-fil har bifogats yttrandet. Med hänsyn till dessa kablar har TeliaSonera inget mer att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Planförslaget berör kablar tillhörande TeliaSonera. Viss omläggning av ledningar kan bli aktuell och görs då i samråd med ledningsägaren.

Banverket

Banverket ser positivt på förslaget som innebär en flyttning av fritidshus som idag ligger nära Västkustbanan. Enligt planförslaget kommer avståndet att bli ca 250 meter. Banverket rekommenderar att riktvärdena för god miljö kvalitet angivna i Banverkets i samarbete med Naturvårdsverket framtagna ”Buller och vibrationer från spårbunden linjetrafik” uppnås. I övrigt har Banverket inget att erinra.

Kommentar:

En riskanalys har upprättats i samband med detaljplanearbetet för Södra infarten. Riskanalysen visar att vissa åtgärder krävs för att kunna skydda den intilliggande bostadsbebyggelsen från bland annat buller. Då stugorna närmast järnvägen flyttas möjliggörs det för bullerskydd i detta läge.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Måsens ekonomiska förening, framför följande synpunkter:

- att tomtstorleken skall vara minst 335 kvm, vilket är medelvärdet för de nuvarande tomterna som flyttas.
- att detaljplanen antages enligt bilagan som bifogats yttrandet.
- att höjdförhållandena anpassas så att den nuvarande yttre stugraden på området Måsen samt de i detaljplanen placerade tomterna undviker översvämningar, samt att detaljplanen föreskriver dränering inom detaljplaneområdet.
- att grönområdet som angränsar till detaljplanen mot gc-vägen planeras på ett sådant sätt att området kan hållas vårdat samt att insynsskydd mot gc-vägen etableras.
- att föreningen utöver de 12 föreslagna tomterna äger rätt till ytterligare två tomter enligt förslaget som bifogats yttrandet.

- att föreningen i övrigt inom detaljplaneområdet äger rätt att anordna parkering, lekytor samt återvinningsanläggning mm.
- att i övrigt tillstyrka detaljplanen.

Kommentar:

För att få enhetliga planbestämmelser över Måsens stugområde anges i förslaget till detaljplan minsta tomtstorlek till 250 kvm vilket är samma som i gällande detaljplan. Medelvärde för storleken på föreslagna tomter ligger dock på 360 kvm.

Angående ytterligare två tomter görs bedömningen att det ej är möjligt på grund av att tomten som föreningen föreslår på egen mark ligger på prickmark i gällande plan, vilket innebär att marken ej får bebyggas. Dessutom skulle tomten bli ca 225 kvm vilket är mindre än de 250 kvm som är den minsta tomtstorleken som detaljplanen föreskriver. Vad det gäller den sydöstra delen av området så krävs det, på grund av att befintlig ledning i marken ska vara tillgänglig, att gångvägen placeras mellan befintliga och föreslagna stugor vilket gör det svårt att placera ytterligare en tomt på denna plats. Parkeringen placeras lämpligast på västra sidan om områdets entré för att kunna nyttja befintlig parkeringsyta. Efter önskemål vid samrådsmötet har angöringsvägen i den västra delen placerats söder om föreslagna stugor istället för mellan föreslagna och befintliga stugor.

Inför flytt av stugorna kommer markförhållandena att studeras närmare.

Grönområdet kommer att skötas på samma sätt som andra grönområden sköts idag. Staket, liknande det befintliga, kommer att uppföras i samband med flytten av stugorna.

Föreningen äger rätt att anordna parkering, lekytor etc. inom det område som anges för detta i detaljplanen.

Iris Bokvist, stuga 175 Måsen, framför att när bullervallen görs mot Västervallsvägen på grund av att stugorna flyttas på Måsen har Iris Bokvist önskemål om att bullervallen fortsätter så långt det går förbi stuga nr 175, gärna utanför bullerstaketet. Bullret är väldigt störande då den tunga trafiken har ökat.

Kommentar:

I samband med uppförandet av bullerskydd får detta studeras närmare. Önskemålet om bullervall vidarebefordras till fastighetskontoret.

Ester-Marie och Björn Inganäs, framför följande synpunkter:

I samband med flyttningen av stugorna måste en noggrann undersökning av markförhållandena göras. Redan under den gångna sommaren har det visat sig att de stugor som ligger närmast den nya delen har haft problem med för högt grundvatten. Förmodligen så gör den gamla vägbanken att vattnet inte kan försvinna bort. Detta måste åtgärdas för att inte problemen ska bli än värre.

Ljudet från gokartbanan stör boende i stugområdet och Ester-Marie och Björn Inganäs ställer frågan om det i samband med flytten av stugorna också går att göra en bulleravskärmning eller ta bort gokartbanan.

Den viktigaste delen som Ester-Marie och Björn Inganäs vill påtala är de problem med barackerna som har byggts upp i området. Flertalet på Måsen är familjer med barn och det är tråkigt och irriterande med bus och höga ljud som kommer från hyresgästerna på området. Det är dessutom vanligt att polisen måste rycka ut till området. När barackerna byggdes så lovades det att det var tillfälligt och att barackerna skulle rivas efter 5 år. Nu tycks kommunen har förändrat detta utan att synpunkter har kunnat lämnas vilket Ester-Marie och Björn Inganäs anser tråkigt. Deras förslag är att istället för barackerna så görs ett nytt område likt Våret där barnfamiljer kan finnas som kan passa bättre ihop med befolkningen i övrigt på området. Det finns bevisligen behov av tomtmark för stugor.

Kommentar:

Inför flytt av stugorna kommer markförhållandena att studeras närmare.

Området kring gokartbanan berörs av planläggningen för Södra infarten och diskussioner pågår om gokartbanans framtid i detta läge. Bulleravskärmning mot gokartbanan är därmed ej aktuellt i nuläget.

Diskussioner har inletts mellan ägarna till barackerna och Måsens ekonomiska förening angående problemen som uppkommit i området.

Anita Johansson och Peter Johansson, stuga 9 Måsen, framför i sitt yttrande att de 12 stugor som måste flyttas bör förläggas till området väster om fritidsområdet, dvs närmast Gokartbanan. Detta bl a för att inte störa den befintliga gång- och cykelvägen till centrum. Träden söder om området skyddar både mot lukt och vind från hamnen, mer än de träd väster om området, därför vill Anita Johansson och Peter Johansson inte att dessa måste huggas ner. Dessutom anses byggandet av en ny lekplats slöseri med kommunens pengar. Den befintliga lekplatsen används inte fullt ut då grannar klagat på oväsen. Dessutom antas många föräldrar inte låta barnen leka så nära områdets utgång.

Kommentar:

Föreslagen placering av stugorna i anslutning till stugområdets entré har bedömts som mest lämplig. Att placera stugor närmare gokartbanan anses olämpligt och har därmed inte utgjort ett alternativ till placering. I kommunens översiktsplan anges området mellan gokartbanan och stugområdet som grönstråk, viktigt för en sammanhängande struktur. Området kring gokartbanan berörs dessutom av planläggningen för Södra infarten och gokartbanans framtid i detta läge diskuteras.

Planförslaget innebär inte att samtliga träd ska huggas ner, men för att möjliggöra en placering av stugorna krävs det att en del träd tas bort. Befintlig vegetation bör dock så långt det är möjligt bevaras för att områdets karaktär ska behållas. En bestämmelse har införts i detaljplanen som anger att marklov krävs för

trädfällning. Området söder om de föreslagna stugorna anges som naturområde dit gång- och cykelvägen kommer att dras om.

Vad det gäller området för lek är det ett önskemål från Måsens ekonomiska förening att ge utrymme för detta i detaljplanen. Förslaget är att det ska finnas en yta för bollspel och dylikt för de lite större barnen. Kommunen kommer därmed inte att anlägga en lekplats här.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kommunstyrelsen/stadskontoret
E.ON Gas Sverige AB
E.ON Elnät Sverige AB
Kommunala Handikapprådet
Lantmäterimyndigheten
Räddningstjänsten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen har ändrats på nedanstående punkter:

- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att området ej får delas i flera fastigheter.
- Angöringsvägen i den norra delen av planområdet har placerats på södra sidan om föreslagna stugor.
- Plankartan har kompletteras med ett område där marken endast får bebyggas med uthus. Avsikten är att placera en återvinningsstation inom detta område.

Förslag till beslut:

Byggnadsnämnden föreslås godkänna upprättat särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats;

Anita Johansson, Allégatan 24, 260 61 Hyllinge
Peter Johansson, Bölarp 109, 312 92 Laholm
Ester-Marie och Björn Inganäs, Hånger, 331 94 Värnamo
Iris Bokvist, Karlsrovägen 3, 333 93 Skeppshult
Måsens ekonomiska förening, c/o Conny Carlsson, Mellangatan 7, 334 32 Anderstorp
Lena Gustafsson, Trastvägen 12, 447 31 Vårgårda
Ella Götharsson, Gjutaregränd 2, 332 31 Gislaved
Maj-Lis Sundh, Stationsallén 5 A, 332 30 Gislaved

Bilägges utlåtandet: Minnesanteckningar från samrådsmöte

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 12 december 2007 § 537 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 2:8 (del av), MÅSEN, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 233 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 20 december 2008.

Länsstyrelsen har den 3 januari 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 10 januari 2008**.

Byggnadskontoret den 11 januari 2008.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se