

PLANBESKRIVNING



MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

EKETÅNGA 5:127 m.fl.

Stenhuggeriet, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadskontoret 2010-08-25

Plan E 217 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
5	FÖRUTSÄTTNINGAR
11	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationer
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Särskilt utlåtande
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

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

Planbeskrivningen 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. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra användning för fastigheten Eketånga 5:127 från handelsändamål till bostadsändamål och därigenom möjliggöra byggnation av hyresbostäder.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2006-05-17 BN § 207 att ge byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva förändrad användning från handelsändamål till bostadsändamål för fastigheten Eketånga 5:127.

Byggnadsnämnden beslutade även att plankostnadsavtal skall upprättas av byggnadskontoret.

Planförfarande

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen Eketånga 5:127 m.fl. handläggs med enkelt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 28.

Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande. Möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget föreligger endast i samrådsskedet.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Stenhuggeriet ca 6 km väster om Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av Stenhuggerivägen. I öster, väster och söder gränsar planområdet till befintliga bebyggelse. Planområdet omfattar ca 0,1 hektar mark.

Markägoförhållanden

Planförslaget berör fastigheterna Eketånga 5:89, 5:73, 5:303, 5:127 samt samfäld mark på gatan Genvägen. Fastigheten Eketånga 5:73, 5:303 och 5:127 är privatägda. Fastigheten Eketånga 5:89 är kommunalägd.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000 är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse. Planen bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanens intentioner då området Stenhuggeriet till största del består av bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller Byggnadsplan 696 från 1985. Planens genomförandetiden har gått ut. Den gällande planen medger handel, bostäder och vägmark.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken. Planen berör därmed inte några riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av kvartersmark och gata, vilken till största del består av hårdgjorda ytor.

Inga intresseområden vad 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.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för området är inte genomförd. För området föreligger normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte varken inom eller i anslutning till planområdet.

Bebyggelse

Historik

Huset inom planområdet är uppfört 1926 som butikslokal för konsum och består av ett 1 ½ planshus med sadeltak. Huset är byggt i trä och har en fasad av eternit. Takmaterialet består av tegel. Huset blev tillbyggt 1959 med större lagerutrymmen.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Byggnaden inom planområdet (Eketånga 5:127) är utpekad i byggnadsinventeringen som klass C. Byggnaden har ett samhällshistoriskt intresse genom identitets- och miljöskapande värden.

I direkt anslutning till planområdet finns Folkets hus i Söndrum på fastigheten Eketånga 5:541. Folkets hus var länets första och uppfördes 1898. Byggnaden är utpekad i byggnadsinventeringen som klass B och är av ett samhällshistoriskt och byggnadshistoriskt intresse med identitetsskapande-, miljöskapande- och symbolvärden. Byggnaden är ett kulturminne och omfattas av ett kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan vilken även delvis berör planområdet. Byggnaden skyddas i gällande detaljplan med en q-bestämmelse.

Planförslaget bedöms inte påverka de miljö- och identitetsskapande värdena nämnvärt då byggnadsarea och byggnadshöjd i princip kommer att vara samma som befintlig bebyggelse. Särskild hänsyn till omgivningens egenart bör dock iaktas vid ny- eller ombyggnad.

Bostäder/Verksamheter

Inom fastigheten Eketånga 5:127 finns en 1 ½ plans byggnad som till största del består av företaget Söndrums Golv AB. Företaget har en butik i huset samt tillhörande lagerutrymmen. Förutom företagsverksamheten finns även två stycken bostadslägenheter i byggnaden.

Befintlig bebyggelse i området består till största del av friliggande enbostadshus samt parhus. Bebyggelsen varierar mellan 1 - 1 ½ våningar med fasader i både trä, puts och tegel. Taken varierar från nästan platta tak till sadeltak, brutna tak och valmade tak. Byggnaderna i området är uppförda blandat under hela 1900-talet med en koncentration runt 40/50-talet och 60/70-talet. Ett fåtal av byggnaderna härstammar även från 1800-talet.

Kommersiell, offentlig och social service

Inom området Stenhuggeriet finns skola och förskola i områdets norra del vid Krypvidevägen. I den norra delen finns även en glassbar/café samt några mindre affärer/verksamheter. Vid Steglitsvägen finns ytterligare två stycken förskolor.

Livsmedelsbutik samt annan närservice som bank, tandvård, läkarmottagning, bibliotek, bensinstation, restauranger samt diverse affärer och butiker finns vid Söndrums centrum ca 2 km åt öster.

Planförslaget

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av bostadslägenheter på fastigheten Eketånga 5:127, inom ramen för den befintliga byggnaden. Byggnaden avses innehålla 7 stycken lägenheter i varierande storlek. Bebyggelsens höjd och utbredning är anpassad efter de befintliga förhållandena.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om byggnadsteknik angående isolering och fönster.

För bebyggelsen finns utformningsbestämmelser gällande tak- och fasadmaterial. Dessa bestämmelser ska säkerställa att bebyggelsen ansluter till karaktärsdragen av den omgivande bebyggelsen samt särskilt visa hänsyn till byggnaden på fastigheten Eketånga 5:541, vilken omfattas av en bevarandeplan/kulturmiljövårdsprogram samt är ett kulturminne. Byggnaden är även skyddad med lilla q i gällande detaljplan.

Vidare finns en varsamhetsbestämmelse som anger att karaktärsdragen och värdena av den äldre delen av bebyggelsen särskilt skall beaktas vid ändring.

Detaljplanen innehåller även villkor för beviljande av bygglov till följd av misstänkt markförorening.

Parkering

Parkering för de nya bostadslägenheterna skall lösas inom den egna fastigheten och följa Halmstad kommuns parkeringnorm. Enligt denna norm ska 5 stycken parkeringsplatser anordnas för att tillgodose behovet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området Stenhuggeriet trafikeras av busslinje nr 20 ca två gånger i timmen under dagtid på vardagar. Hållplats finns ca 50 meter söder om planområdet vid korsningen Genvägen/Grötviksvägen. Vidare finns en busshållplats vid Nya Tylösandsvägen ca 600 meter norr om planområdet där ett flertal busslinjer går mot centrum.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg sträcker sig från korsningen Stenhuggerivägen/Grötviksvägen längs med Stenhuggerivägen och vidare utmed Bäckagårdsvägen, ända fram till Nya Tylösandsvägen. Från Nya Tylösandsvägen finns gång- och cykelbana hela vägen in till centrum åt öster samt Tylösand åt Väster.

Biltrafik och gator

Planområdet gränsar till Stenhuggerivägen i norr. Vägen är relativt smal och har endast en liten andel biltrafik. Fastigheten Eketånga 5:127 har i dagsläget angöring från Stenhuggerivägen. Genvägen är en mindre återvändsgata inom planområdet som endast används för angöring till ett begränsat antal fastigheter samt som stråk för gång- och cykeltrafikanter. Vägarna i anslutning till planområdet ingår i Söndrums centrala vägförening.

Ändring av användning för fastigheten Eketånga 5:127 från handels- till bostadsändamål bedöms inte nämnvärt generera någon ökad mängd biltrafik.

Friytor

Parker och torg

I angränsning till Folkets hus strax öster om planområdet finns en mindre park som till största del består av en öppen gräsyta med ett fåtal träd och buskar. I parken finns två mindre teknikbyggnader uppförda.

Parkering

Det finns en befintlig allmän parkering strax öster om planområdet som omfattar ca 12 parkeringsplatser. Denna parkering används i huvudsak för besökande till Folkets hus.

Allmän platsmark

En liten del av fastigheten Eketånga 5:127 är i gällande plan reglerad som allmän platsmark i form av vägmark. Denna del av fastigheten

kommer att föras över till den kommunlägda fastigheten Eketånga 5:89. Även en liten del av fastigheten Eketånga 5:73 är i gällande plan reglerad som allmän platsmark i form av vägmark. Denna del kommer att ändras i detaljplanen till befintliga förhållanden.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunen ser positivt på möjligheten att bygga så kallade passivhus dvs. välisolerade hus utan uppvärmning. I övrigt bör uppvärmning ske med vattenburet system så att användning av alternativa energislag är möjlig. Föreslaget system kan leda till önskemål om fasteldade kaminer eller jord- och bergvärmepumpar. Installation av jord- och bergvärmepumpar kräver anmälan till Miljö- och hälsoskyddskontoret som avgör lämpligheten av sådana åtgärder.

Dricks- och spillvatten

Fastigheten Eketånga 5:127 är sedan tidigare ansluten till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Vatten- och spillvattenledningar finns dragna i Genvägen där även anslutningspunkten finns.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation finns vid Krypvidevägen ca 600 meter norr om planområdet.

Dagvatten

Fastigheten Eketånga 5:127 ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Möjlighet till kommunal dagvattenanslutning saknas. Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Folkhälsa

Planförslaget tillgodoser barns behov genom möjlighet till upplevelser, säkra gång- och cykelvägar samt närhet till skola/förskola.

Nya bostadslägenheter inom planområdet bidrar till en ökad folkhälsa genom blandade boendeformer. Äldre personer som inte längre orkar ta hand om en villa och den tillkommande skötseln kan byta till boende i lägenhet utan att behöva flytta ifrån området.

Planområdet har nära till goda kollektivtrafikförbindelser vilket bidrar till att få ihop det dagliga livet.

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

Förorenad mark

Inom fastigheten Eketånga 5:127 har det förekommit bensinförsäljning. Det finns därför risk för att marken inom fastigheten är förorenad. Detaljplanen kommer därav att villkora bygglov till att endast beviljas efter att utredning/undersökning och eventuell efterföljande sanering av marken har genomförts.

Störningar

Planområdet ligger i anslutning till Söndrums Folkets Husförening på fastigheten Eketånga 5:541, där lokalen används till föreningsverksamhet samt hyrs ut till privatpersoner för diverse tillställningar och sammankomster.

Vid nybyggnad, ombyggnad, tillbyggnad eller annan ändring ska byggnad följa aktuella bestämmelser i Boverkets byggregler (BBR) angående isolering (ljud) och fönster (bullerdämpning) i syfte att eftersträva en god boendemiljö.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Riktvärdena gällande buller bedöms inte överstigas för planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

juni	2010	Samråd
augusti	2010	Antagande
september	2010	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostäder och gata. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Söndrums vägförening är huvudman för allmän platsmark inom området. Vägföreningen är dock inte omprövad. Då planområdet endast omfattar en mindre vägbit i ett större område som ingår i vägföreningens verksamhetsområde, faller det sig naturligt att de befintliga förhållandena kvarstår.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget berör fastigheterna Eketånga 5:73, 5:127, 5:89, 5:303 och samfäld mark på gatan Genvägen.

Den del av Eketånga 5:127 som i detaljplanen skall utgöra allmän platsmark avses överföras till angränsande kommunala fastigheten

Eketånga 5:89, enligt särskild överenskommelse mellan fastighetsägaren och Halmstads kommun.

Servitut

Fastigheten Eketånga 5:127 belastas av ett servitut till förmån för Eketånga 5:303. Servitutet medger att Eketånga 5:303 får anordna utfart över del av Eketånga 5:127. Detta servitut kommer att tas bort i och med att marken överförs till kommunal ägo. Berörd gatumark är upplåten till vägförening.

Ekonomiska frågor

Överföring av mark

En särskild överenskommelse har träffats mellan ägaren av Eketånga 5:127 och Halmstads kommun angående reglering av mark som ska utgöra allmän plats.

Upprättande av detaljplan

Kostnader förknippade med upprättandet av detaljplanen ska bekostas av fastighetsägaren för Eketånga 5:127, vilket regleras i ett plankostnadsavtal.

Övrigt

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologisk undersökning osv. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Medverkande tjänstemän

David Högberg	Fastighetskontoret
Per-Åke Larsson	Fastighetskontoret
Jonas Eliasson	Byggnadskontoret
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Niklas Källqvist	Byggnadskontoret
Leif Eriksson	Teknik- och fritidsförvaltningen

Byggnadskontoret

Benny Hunemark	Joel Blomgren
Stadsarkitekt	Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
Eketånga 5:127 m.fl.
Stenhuggeriet, HALMSTAD
Plan E 217 K

Byggnadskontoret 19 maj 2010
Reviderad 25 augusti 2010

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra användning för fastigheten Eketånga 5:127 från handelsändamål till bostadsändamål och därigenom möjliggöra byggnation av hyresbostäder.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Marken i planområdet utgörs av kvartersmark för handel, bostäder samt gatumark (allmän platsmark) och består till största del av hårdgjorda ytor.

Inom planområdet finns en byggnad om ca 350 kvm. Byggnaden är i 1 ½ våning med sadeltak och fasad i eternit. I byggnaden har Söndrum Golv AB försäljningsverksamhet samt tillhörande lagerutrymmen. byggnaden innehåller även två bostadslägenheter.

Översiktsplan 2000

I översiktsplan ÖP 2000 är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse. Planen bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanens intentioner då området Stenhuggeriet till största del består av bostadsbebyggelse.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom eller i anslutning till planområdet.
Miljöbalken 3 kap 1§: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.		x			x	Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden.
Miljöbalken 3 och 4 kap: Riksintressen		x			x	Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av några skyddade områden utpekade i 7 kap MB.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u>
		x			x	<u>Naturreservat</u>
		x			x	<u>Biotopskydd</u>
		x			x	<u>Strandskydd</u>
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- eller fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö	x			x		Byggnaden inom planområdet är utpekad i byggnadsinventeringen som klass C (se vidare i planbeskrivningen för utförligare beskrivning). I direkt anslutning till planområdet finns även Folkets hus i Söndrum som är utpekad i byggnadsinventeringen som klass B. Denna byggnad är även ett kulturminne och omfattas av ett kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan som delvis sträcker sig in på planområdet. Byggnaden skyddas i gällande detaljplan med en q-bestämmelse. En förändrad användning från handels- till bostadsändamål bedöms inte påverka upplevelsen av Folkets hus då byggnadsarea och byggnadshjöd inte nämnvärt kommer att förändras. Särskild hänsyn till omgivningens egenart bör dock iakttas vid ny- eller ombyggnad, vilket kommer att säkerställas med utformningsbestämmelser. (Se vidare i planbeskrivningen för utförligare beskrivning)

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.		x			x	Planförslaget bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av biltrafik och kommer därmed inte att leda till någon ökning av bullerstörningar eller sämre luftkvalité.
Risk för buller, luftföroreningar, radon m.m.		x		x		Radon Planområdet klassas som ett normalriskområde med avseende på förekomsten av markradon. Vid nybyggnad bör bostadshus förses med radonskyddad grundkonstruktion.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Bedöms ej föreligga.
Förorenad mark	x			x		Inom fastigheten Eketånga 5:127 har det förekommit bensinförsäljning. Det finns därför risk för att marken inom fastigheten är förorenad. Detaljplanen kommer därav att villkora bygglov till att endast beviljas efter att utredning/undersökning och eventuell efterföljande sanering av marken har genomförts.
Landskapsbild		x			x	Förändringen av detaljplanen kommer inte att påverka landskapsbilden.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av några miljö kvalitetsnormer i och med planens antagande.
Nationella miljömål	Detaljplaneförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad Klimat- påverkan	Planområdet har nära till kollektivtrafik i form av buss med en god turtäthet. Hållplats finns ca 50 meter söder om planområdet vid korsningen Genvägen/Grötviksvägen. Vidare finns en busshållplats vid Nya Tylösandsvägen ca 600 meter norr om planområdet där ett flertal busslinjer går mot centrum.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	<u>Kulturhistorisk miljö</u> Byggnaden på fastigheten Eketånga 5:127 får ändrad användning från handels- till bostadsändamål och kommer byggas om för ändamålet. Detta kan medföra att de miljö- och identitetsskapande värdena förändras för fastigheten samt gentemot Folkets hus på fastigheten Eketånga 5:541.
Effekternas sannolikhet	<u>Kulturhistorisk miljö</u> Sannolikheten att de miljö- och identitetsskapande värdena förändras bedöms som liten då detaljplanen i princip inte medger någon förändrad byggnadsarea eller byggnadshöjd. Vidare anger detaljplanen utformningsbestämmelser för att säkerställa att den nya bebyggelsen anpassas till Folkets hus samt den omgivande befintliga bebyggelsen.
Effekternas betydelse och komplexitet	<u>Kulturhistorisk miljö</u> Förändringen av befintlig byggnad till träfasad bedöms medverka till de miljö- och identitetsskapande värdena för Folkets hus på fastighets Eketånga 5:541. På samma gång säkerställs att en modern byggnad i t.ex. puts inte får uppföras.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	<u>Kulturhistorisk miljö</u> Förändring av bebyggelsen inom planområdet förväntas ha en lång varaktighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Maria Carlsson
Ann-Charlotte Abrahamsson

Byggnadskontoret
Stadskontoret

BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

tillhörande detaljplan för

EKETÅNGA 5:127 m.fl.

Stenhuggeriet, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-08-25

Plan E 217 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samrådsskedet. Endast skriftliga synpunkter som inlämnats under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5 §.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-05-19 § 179 genomförts under tiden 31 maj - 28 juni 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 8 juni 2010 i folkets hus i Söndrum, Stenhuggerivägen 55. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på byggnadskontoret och biläggs denna samrådsredogörelse. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från samtliga berörda remissinstanser. Följande 5 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun
- Handikapprådet
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Fastighetsnämnden
- Kulturnämnden

4 skrivelser från sakägare har inkommit under samrådet.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Några mindre redaktionella ändringar har gjorts av planhandlingarna.
- En bestämmelse om att källare inte får anordnas kommer att läggas till i detaljplanen.
- Tillägg av planbestämmelse om villkor för bygglov till följd av misstanke om förorenad mark.
- Förändring av texten om förorenad mark i planbeskrivningen och behovsbedömningen.
- Detaljplanen kommer att kompletteras med en bestämmelse om att Boverkets byggregler (BBR) ska följas angående isolering och fönster.
- Huvudmannaskapet ändras till enskilt huvudmannaskap.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun

Det är inte nödvändigt att den samfälliga delen av gatan Genvägen överförs till Eketånga 5:89 såvida inte någon av delägarna i samfälligheten uttryckligen yrkar att så ska ske.

Kommentar

Synpunkten noteras och överlämnas till fastighetskontoret.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Halmstad energi och miljö AB (HEM)

Det finns ingen fjärrvärme i området. HEM planerar att bygga ut fjärrvärmeledningsnätet inom en femårsperiod om det finns tillräckligt intresse.

Fastighetsnämnden

Eftersom planen endast berör del av en mindre gata som enligt gällande detaljplan ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och är upplåten till detta, bör huvudmannaskapet inte ändras till kommunalt utan fortfarande vara enskilt.

I övrigt bör redaktionella ändringar på sidan 11 i

genomförandebeskrivningen ändras enligt bifogad bilaga.

Kommentar

Huvudmannaskapet för detaljplanen kommer att ändras till enskilt huvudmannaskap.

De redaktionella synpunkterna kommer i stort sett att ändras enligt bifogad bilaga.

Handikapprådet

Då planen gäller publika lokaler i form av flerfamiljshus med hyreslägenheter önskar handikapprådet uttrycka sin önskan om full handikappanpassning enligt plan och bygglagen avseende: dörrbredder, dörrautomatik (alt. förberett för dörrautomatik), handikappanpassade toaletter, ingångar och övergångar mellan utrymmen med tillgänglighet även vid nivåskillnader, hiss och/eller ramper m.m. Närhet till handikappanpassad parkering och en miljö anpassad för personer med andra handikapp såsom: syn (kontrastmålning, taktila stråk m.m.), hörsel (god akustikmiljö) och överkänslighetsproblematik (allergi, elektromagnetiska strömningar m.m.) samt att utrymningsvägarna även från 2:a våningen är anpassade för personer med funktionsnedsättningar. Viktigt att även områden kring fastigheterna planeras för framkomlighet för personer med funktionshinder, säker och tillgänglig utemiljö och giftfri vegetation m.m.

Undertecknad känner en viss tveksamhet inför planeringen av fem parkeringsplatser för sju lägenheter om det inte finns närliggande gemensamma parkeringsmöjligheter då flera familjer har dubbla fordon och besökande fordon kan förekomma.

Kommentar

Ny byggnation kommer att följa PBL och BBR:s krav på handikappanpassning. Detta kommer att granskas vid bygglov och bygganmälan.

Kravet på 5 parkeringsplatser följer Halmstad kommuns parkeringsnormer.

Kulturnämnden

Kulturnämnden förutsätter att fasad och fönster i den aktuella fastigheten utförs i en standard som säkerställer att ljud från Folkets Hus inte upplevs som störande.

Kommentar

Se kommentar under Eketånga 5:541, Söndrums Folkets Husförening.

Kulturmiljö Halland

Vi ser positivt på förslaget och ser fram emot att ta del av detaljutformningen av byggnaden i samband med bygglov.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Under ”Teknisk försörjning” bör istället för rubriken ”Vatten och avlopp” skrivas ”Dricks- och spillvatten” samt texten nedan ändras till ”Fastigheten Eketånga 5:127 är sedan tidigare ansluten till det kommunala dricks- och spillvattennätet”.

Under rubriken ”Dagvatten” bör förtydligas att fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Möjlighet till kommunal dagvattenanslutning saknas. Byggnaden bör ej förses med källare.

Kommentar

De redaktionella synpunkterna kommer att ändras i planbeskrivningen. En bestämmelse om att källare inte för anordnas kommer att läggas till i detaljplanen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Räddningsnämnden
Skanova
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
E.ON Gas Sverige AB
E.ON Elnät Sverige AB
Länsstyrelsen
TeliaSonera AB
Swedegas AB
Kommunstyrelsen
Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Eketånga 5:541, Söndrums Folkets Husförening

Söndrums Folkets Husförening, som driver fastigheten Eketånga 5:541, Folkets Hus, ser positivt på att fastigheten Eketånga 5:127 ändras till förmån för bostadsbebyggelse.

Söndrums Folkets Hus är Sveriges äldsta bevarade Folkets Hus och byggdes 1898. Byggnaden är ett kulturminne och skyddas i gällande detaljplan med en q-bestämmelse. Söndrums Folkets Hus har som uppgift att vara tillgängligt för föreningar med permanent verksamhet, samt att hyras ut privat vid festligheter.

Ända sedan stenhuggarna byggde Folkets Hus har huset använts som samlingsplats för folk i bygden. För att verksamheten ska fortsätta att användas som ett folkets hus, ställer vi oss frågande till om fastigheten Eketånga 5:127 kommer att få tillräckligt med ljudisolerande material.

Grannar till Folkets Hus har vid enstaka tillfällen lämnat in klagomål om för hög ljudvolym. Efter det anordnades ett möte med deltagare från Miljö- och hälsoskyddskontoret och berörda grannar. Beslutet blev att för Folkets Hus gäller samma regler som för liknande lokaler i Halmstad kommun om öppettider och ljudnivåer.

I Söndrum finns för närvarande dåligt med lokaler för föreningsverksamhet och lokaler för festligheter. Det skulle därför vara förödande om det visar sig att man kan peka på att orsaken vid eventuella klagomål är ljudisoleringen

Söndrum Folkets hus är alltså positiva till ändringen av fastigheten Eketånga 5:127, men oroade över att isoleringen i nämnda fastigheten inte räcker till. Därför kräver vi att ett test görs med tilltänkt ljudisoleringsmaterial, till vad i kommunen gällande ljudnivå och om detta visar sig att man inte klara provet, att ytterligare isolering tillförs.

Kommentar

Kommunen kan ej ställa krav på att isoleringsmaterial testas. Detaljplanen kommer däremot att kompletteras med en bestämmelse som reglerar att Boverkets byggregler (BBR) ska följas angående isolering och fönster. Även planbeskrivningen kommer att kompletteras med ett stycke om störningar.

Eketånga 5:303, Leena Weiss-Niemelä

Jag kräver att få en oberoende utvärdering av miljöriskerna som potentiellt kan vara förknippade med gamla bensinstationen. Jag bifogar några fotografier tagna den 26 juni 2010 av nämnda fastighet som bl.a. visar att bensin sålts från fastigheten.

Enligt planen är avsikten att bygga på gammal grund. I planförslaget framgår inte huruvida eventuella gamla oljeskador har utretts och åtgärdats. Inte heller har det i förfrågan per telefon med byggnadskontoret

och länsstyrelsen framkommit att några tidigare markundersökningar på fastigheten gjorts. Bara för att man inte planerar att gräva, är detta ingen försäkran mot framtida skador. Samtidigt kan möjliga oljeföroreningar sprida sig till angränsande fastigheter varav en som är min (Eketånga 5:303).

Jag kräver en oberoende värdering av den gamla grunden och dess duglighet för ett nybygge med gränsen till Eketånga 5:303.

Jag protesterar mot att den planerade byggnaden inklusive dess balkong sträcker sig för nära gränsen till Eketånga 5:303.

Den nya byggnaden är absolut för stor i volym och bildar ingen harmonisk enhet med gamla Folkets Hus som granne.

Jag kräver att den planerade byggnaden begränsas i volym. Den byggnad som presenteras i planen bryter mot den gällande byggnadsplanen för Stenhuggeriet.

Kommentar

En bestämmelse kommer att läggas till i detaljplanen som anger att bygglov endast kan beviljas förutsatt att marken inom fastigheten Eketånga 5:127 utretts/ undersökts och eventuell sanering av marken har genomförts. Även behovsbedömningen och planbeskrivningen kommer att ändras gällande förorenad mark.

En värdering av grunden på den gamla byggnaden är inte något som görs i detaljplaneprocessen. Detta är något man får göra i själva byggskedet.

Detaljplanen är uppbyggd efter utbredningen av den befintliga byggnaden.

Höjdbestämmelserna är satta för att den nya delen av byggnaden som kommer att kompletteras med sadeltak ska kunna hålla samma horisontella linje somnockhöjden på den gamla delen av bebyggelsen. Byggnadskontoret anser att detta är estetiskt tilltalande och passar väl in i området karaktär, samt är anpassat till Folkets hus. Byggnadskontoret anser inte att den föreslagna byggnaden har för stor volym eller att det skulle medföra något problem med att den föreslagna byggnaden skulle bli större till ytan än Folkets hus. Detta bedöms inte påverka varken symbolvärdet, identitetsvärdet eller det miljöskapande värdet av Folkets hus.

Med gällande detaljplan skulle den låga delen av byggnaden kunna få ennockhöjd på ca 9,5 meter. Den föreslagna detaljplanen medger endast 0,5 meter mer i nockhöjd. Den föreslagna detaljplanen begränsar dessutom ytan på vilken det är möjligt att uppföra hus, jämfört med den gällande detaljplanen.

Eketånga 5:331, Anders Wirdheim och Anna Karin Herngren Wirdheim

Som grannar har vi getts möjlighet att yttra oss över förslag till detaljplan. Vi har inget att erinra mot att fastigheten Eketånga 5:127 förändras från handelsändamål till bostadsändamål. Tvärtom ser vi positivt på denna förändring. Det är så här vi önskar att förtätning av bostadsbebyggelse sker, dvs. att förtätning inte går ut över gröna områden och inte heller väsentligt förändrar karaktären på kvarteret.

I samband med denna förändring vill vi även passa på att väcka frågan om trafiken på Genvägen. All trafik till fastigheterna längs med Genvägen går idag in från Stenhuggerivägen, dvs. även till de fastigheter (Eketånga 5:18 och 5:521) som byggdes på 1990-talet och som ligger längs Grötviksvägen. Detta är ingen bra lösning eftersom sikten i korsningen Genvägen/Stenhuggerivägen är mycket dålig. Nog borde det gå att utforma en betydligt trafiksäkrare lösning om trafiken till Genvägen istället leddes via Grötviksvägen.

Sedan fastigheten 5:18 och 5:521 byggdes har trafiken på Genvägen ökat markant, och det är ofta tillbud i korsningen med Stenhuggerivägen. Om nu även ägarna av Eketånga 5:491 får möjlighet att stycka av och bebygga en tomt, kommer detta att ytterligare öka trafiken.

Vi föreslår således att Genvägen stängs av i ovankanten mot Stenhuggerivägen samt att trafiken leds via en betydligt öppnare korsning med bättre sikt till Grötviksvägen.

Kommentar

Detta är inte en fråga som behandlas i detaljplaneprocessen. Synpunkten hänvisas och överlämnas till Teknik- och fritidsförvaltningen.

Eketånga 5:477 och 5:151, Kerstin och Kurth Augustsson

Av den nu gällande byggnadsplanen för Stenhuggeriet får enligt moment 7 ”huvudbyggnaden icke uppföras till större höjd än 3,5 meter respektive 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till en större höjd än 3,0 meter.” I föreslagen detaljplan har det ändrats från 3,5 meter till 5,5 meter respektive 6,0 meter till 10,0 meter.

Att delar av fastigheten 5:127 redan i dag överskrider gällande byggnadsplan är inte skäl att nu ytterligare avvika från gällande plan.

Den föreslagna detaljplanen leder till en alldeles för stor byggnadsvolym. Detaljplaneförslaget strider mot gällande byggplan moment 9 där det stadgas att ”vid förändring av bebyggelse eller nybyggnad (skall) särskild hänsyn tas till områdets egenart.” En byggnad av den storleken och höjd som föreslås skiljer sig helt från den nuvarande bebyggelsen i Stenhuggeriet. Den måste därför begränsas i storlek. Utbyggnaden söderut bör ej få genomföras.

Redan i dag finns stora parkeringsproblem utanför Folkets hus och angränsande fastigheter. En utbyggnad av 7 lägenheter riskerar att förvärra dessa problem. Även parkeringsproblemen talar för en mindre byggnad med färre lägenheter.

Slutligen protesterar vi mot att havsutsikten från vår fastighet Eketånga 5:477 starkt begränsas med den föreslagna byggnadsutformningen.

Kommentar

Höjdbestämmelserna är satta för att den nya delen av byggnaden som kommer att kompletteras med sadeltak ska kunna hålla samma horisontella linje somnockhöjden på den gamla delen av bebyggelsen. Byggnadskontoret anser att detta är estetiskt tilltalande och passar väl in i områdets karaktär samt är anpassat till Folkets hus.

Med gällande detaljplan skulle den låga delen av byggnaden kunna få ennockhöjd på ca 9,5 meter. Den föreslagna detaljplanen medger endast 0,5 meter mer i nockhöjd. Att den nya planen skulle begränsa havsutsikt för grannar bedöms därför inte medföra någon nämnvärd skillnad jämfört med gällande detaljplan. Den föreslagna detaljplanen begränsar dessutom ytan på vilken det är möjligt att uppföra bebyggelse, jämfört med den gällande detaljplanen.

Enligt Halmstad kommuns parkeringsnormer krävs 5 stycken parkeringsplatser för planförslaget. På illustrationen redovisas att man klarar av att anordna dessa platser inom fastigheten. Normen för antal parkeringsplatser beräknas inte per lägenhet utan per 1000 kvm bruttoarea. Fastighetsägaren kan utöver detta anordna ytterligare parkeringsplatser om denne vill eller bedömer att detta krävs. Kommunen kan dock inte kräva fler platser än vad normen anger.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmötet redovisas i separat minnesanteckning och bifogas handlingarna.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- För hög byggnad
- Byggnaden har för stor volym
- Oberoende värdering av grundens duglighet
- För få parkeringsplatser
- Byggnaden är inte anpassad till Folkets hus
- Byggnaden är inte anpassad till områdets egenart
- Begränsning av havsutsikt
- Test av isoleringsmaterial, att isoleringsmaterial inte är tillräckligt ljudisolerande
- Byggnaden sträcker sig för långt söderut
- Förändring av trafikdragningen på Genvägen

LISTA PÅ SAKÄGARE

Eketånga 5:541

Söndrums Folkets Husförening genom Ordförande Bertil Nilsson
c/o Bertil Nilsson
Ljungåsvägen 11
302 40 Halmstad

Eketånga 5:303

Leena Weiss-Niemelä
Grötviksvägen 4
302 40 Halmstad

Eketånga 5:331

Anders Wirdheim
Anna Karin Herngren Wirdheim
Genvägen 4
302 40 Halmstad

Eketånga 5:477 och 5:151
Kerstin och Kurth Augustsson
Stenhuggerivägen 54
302 40 Halmstad

**SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINNINGAR SOM EJ
BEAKTATS Med besvärsrätt**

Fastighet	Namn	Adress
Eketånga 5:303	Leena Weiss-Niemelä	Grötviksvägen 4 302 40 Halmstad
Eketånga 5:331	Anders Wirdheim Anna Karin Herngren Wirdheim	Genvägen 4 302 40 Halmstad
Eketånga 5:477 och 5:151	Kerstin och Kurth Augustsson	Stenhuggerivägen 54 302 40 Halmstad
Eketånga 5:541	Söndrums Folkets Husförening c/o Bertil Nilsson	Ljungåsvägen 11 302 40 Halmstad

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

Plan E 217 K

Detaljplan för

Eketånga 5:127 m.fl.

Stenhuggeriet, HALMSTAD

Byggnadskontoret 25 augusti 2010

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 8 juni 2010 kl. 18:00

Plats: Folkets hus i Söndrum, Stenhuggerivägen 55

Samrådsunderlag: Byggnadsnämnden beslutade om samråd av detaljplaneförslaget den 19 maj 2010 BN § 179

NÄRVARANDE

Fastighetsägare/
boende 20 personer närvarade vid mötet
(Se bifogad bilaga)

Halmstads kommun:	Gunilla Andersson	Byggnadsnämndens ordförande
	Benny Hunemark	Byggnadskontoret
	Joel Blomgren	Byggnadskontoret
	Guna Graufelds	Byggnadskontoret

MÖTESANTECKNINGAR

Gunilla Andersson hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt poängterades att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

Benny Hunemark informerade om detaljplanens formella handläggning.

Joel Blomgren (Planförfattaren) redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Byggnadens utformning

- Några deltagare på samrådsmötet tyckte att det var bra att den nya byggnaden ska anpassas till Folket hus.
- Hur många lägenheter ska det bli i det nya huset?
- Det borde finnas fler parkeringsplatser till det nya huset, 5 stycken är inte tillräckligt. Det borde finnas minst en parkeringsplats per lägenhet.

- Några deltagare på samrådsmötet tyckte att husetsnockhöjd blir för hög och att byggnaden blir för dominant i förhållande till Folkets hus.
- En deltagare på samrådsmötet påpekade att det nya huset skulle innebära att dennes havsutsikt begränsas.
- Några deltagare på samrådsmötet var oroliga för att det nya huset skulle kunna bli högre än det befintliga.
- Får man sätta upp staket i fastighetsgränsen mot Folkets hus?

Kommentar

Den nya byggnaden beräknas innehålla 7 stycken lägenheter.

Enligt Halmstad kommuns parkeringsnormer krävs 5 stycken parkeringsplatser för planförslaget. På illustrationen redovisas att man klarar av att anordna dessa platser inom fastigheten. Normen för antal parkeringsplatser beräknas inte per lägenhet utan per 1000 kvm bruttoarea. Fastighetsägaren kan utöver detta anordna ytterligare parkeringsplatser om denne vill eller bedömer att detta krävs. Kommunen kan dock inte kräva fler platser än vad normen anger.

Höjdbestämmelserna är satta för att den nya delen av byggnaden som kommer att kompletteras med sadeltak ska kunna hålla samma horisontella linje som nockhöjden på den gamla delen av bebyggelsen. Byggnadskontoret anser att detta är estetiskt tilltalande och passar väl in i områdets karaktär, samt är anpassat till Folkets hus. Byggnadskontoret anser inte att det skulle vara något problem med att den föreslagna byggnaden skulle bli större till ytan än Folkets hus. Detta bedöms inte påverka varken symbolvärdet, identitetsvärdet eller det miljöskapande värdet av Folkets hus.

Med gällande detaljplan skulle den låga delen av byggnaden kunna få en nockhöjd på ca 9,5 meter. Den föreslagna detaljplanen medger endast 0,5 meter mer i nockhöjd. Att den nya planen skulle begränsa havsutsikt för grannar bedöms därför inte medföra någon nämnvärd skillnad jämfört med gällande detaljplan. Den föreslagna detaljplanen begränsar dessutom ytan på vilken det är möjligt att uppföra hus, jämfört med den gällande detaljplanen.

Ett lägre staket får sättas upp vid fastighetsgräns utan bygglov. Högre staket, murar och plank kräver bygglov.

Genvägen (vägfrågor)

- Några av deltagarna på samrådsmötet vill att man ska stänga igen Genvägen och endast nyttja denna som gång- och cykelbana. De vill istället att man öppnar upp mot Grötviksvägen för att lösa infart till de fastigheter som nyttjar infarten via Genvägen.
- Vem har ansvar för träden som ligger vid Genvägen?

Kommentar

Frågor angående trafiktekniska åtgärder regleras inte i detaljplan utan hänvisas till Teknik- och fritidsförvaltningen.

Samtliga träd som ligger längs med Genvägen är placerade inom den privata fastigheten Eketånga 5:303. Det är därmed fastighetsägaren för Eketånga 5:303 som ansvarar för träden och skötseln av dessa.

Folkets hus

- Folkets hus används som festlokal i stor utsträckning och detta är en viktig inkomst för föreningen. Detta kan medföra att nya boende eventuellt kan uppleva sig störda. Planförslaget får därför inte innebära begränsningar för användningen av Folkets hus.
- Några deltagare på samrådsmötet ansåg att en utökad volym på höjden inom fastigheten Eketånga 5:127 skulle påverka upplevelsen av Folkets hus och bli för stor i relation till denne.

Kommentar

Boende har alltid möjlighet att klaga på störningar. Man kan inte i detaljplan säkerställa människors upplevelse av störningar. Detaljplanen kan därför inte garantera att dess genomförande inte skulle kunna innebära framtida begränsningar för verksamheten i Folkets hus.

Detaljplanen kommer däremot att kompletteras med en bestämmelse som reglerar att Boverkets byggregler (BBR) ska följas angående isolering och fönster. Även planbeskrivningen kommer att kompletteras med ett stycke om störningar.

Höjdbestämmelserna är satta för att den nya delen av byggnaden som kommer att kompletteras med sadeltak ska kunna hålla samma horisontella linje somnockhöjden på den gamla delen av bebyggelsen. Byggnadskontoret anser att detta är estetiskt tilltalande och passar väl in i områdets karaktär, samt är anpassat till Folkets hus. Byggnadskontoret anser inte att det skulle vara något problem med att den föreslagna byggnaden skulle bli större till ytan än Folkets hus. Detta bedöms inte påverka varken symbolvärdet, identitetsvärdet eller det miljöskapande värdet av Folkets hus.

Övriga synpunkter

- Innebär inte den föreslagna bebyggelsen en betydande miljöpåverkan med tanke på närheten till Folkets hus?
- Några deltagare på samrådsmötet ansåg att det nya huset kommer att bli ett lyft för hela området och att detta är väl anpassat till omgivningen.
- Några deltagare på samrådsmötet poängterade att Genvägen inte får blockeras under byggtiden, då de nyttjar den som infart. Förslagsvis skulle man tillfälligt kunna öppna upp mot Grötviksvägen istället.

Kommentar

Byggnadskontoret har genomfört en behovsbedömning av miljöbedömning enligt gällande lagar och regler, där man bl.a. har tagit ställning till Folkets hus och dess värden. Byggnadskontoret har sedan kommit fram till att detaljplaneförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Se vidare i handlingen: Behovsbedömning av miljöbedömning.

Detaljplanen eller detaljplaneprocessen reglerar inte hur själva byggnationen ska gå till, endast hur resultatet får se ut. Byggherren ansvarar för att angöringsvägar till omkringliggande fastigheter inte ska blockeras, eller att det möjliggörs alternativa lösningar så att angöringen bibehålls under byggtiden.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

SAMRÅDSMÖTE

NÄRVAROLISTA

DETALJPLAN FÖR: Eketånga 5:127SAMMANTRÄDESDAG: 8 juni 2010PLATS: Söndrum folkets hus

NAMN	FASTIGHET	ADRESS	ÅLDER									
			0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	100-
Lena Borglin	Sextettv. 8	30240 Halmstad						X				
Roland Johansson	Härdgrv 20	30292 - " -								X		
Berit Nilsson	Ljungåsv. 11	30291 - "						X				
Majus Midlhed	Styrelsen								X			
Livju Laessle	- " -	30293 Hstd							X			
Sten Karlén	Söndrum 906	30240 Hstd						X				
Christina Petersen	- " -	30240 Hstd						X				
Elisabeth Henriksen	Grötriksväg 80	- " -						X				
Jon Henriksen	- " -	- " -						X				
Engabritt Segeberg	ERETÅNGA 5:125								X			
Kurt August	Eldv 5:477 + 5:151	Stenkungsv. 54						X				
Verstén Henriksen	Eketånga 5:477 + 5:151	- " - 30240 Hstd							X			

NÄRVAROLISTA

DETALJPLAN FÖR:

Ekotonga 5:127

SAMMANTRÄDESDAG:

8 juni 2010

PLATS:

Søndmen Folkets hus

[illegible]

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 25 augusti 2010 § 253 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **EKETÅNGA 5:127 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 217 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 2 september 2010.

Länsstyrelsen har den 9 september 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 18 oktober 2010 avslagit överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats och har därmed **vunnit laga kraft den 7 december 2010**.

Byggnadskontoret den 15 december 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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