

Plan 938

Detaljplan för

ÄLVDALEN, norra området (del av Spånstad 2:14 m.fl.)

Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 12 mars 1997

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- * Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- * Illustrationskarta i skala 1:1000
- * Planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse
- * Redogörelse för programsamråd
- * Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- * Programhandlingar
- * Fastighetsägarförteckning
- * Grundkarta med gällande plangränser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Öster om Halmstadsvägen, i anslutning till befintlig gruppbostad, äger kommunen bl.a de båda fastigheterna Spånstad 2:14 och 4:20. Geotekniska undersökningar har gjorts på de båda fastigheterna för att undersöka förutsättningarna för framtida villabebyggelse. Marken bedömdes till stora delar ej byggbar. Ny villabebyggelse utgörande fyra tomter kan dock planläggas på del av fastigheten Spånstad 2:14 mellan Halmstadsvägen och slänten ner mot gruppbostad.

Läge

Planområdet öster om Halmstadsvägen ligger på del av fastigheterna Spånstad 2:14 och 4:20, och gränsar i söder till villabebyggelse, i väster till Halmstadsvägen, i norr till villabebyggelse och i öster till tomt för befintlig gruppbostad.

Areal

Planområdet har en areal om cirka 1,4 hektar.

Markägoförhållanden

All mark utom fastigheten Spånstad 4:33 och Halmstadsvägen ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

För Åled finns områdesplan, antagen av kommunfullmäktige 1977. Planen är i flera avseenden inte längre aktuell och bedömes därför inte kunna utgöra fördjupad översiktsplan.

I översiktsplanen för Halmstads kommun (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse pågående användning.

Detaljplaner

Planområdet berörs av byggnadsplan (detaljplan) som fastställdes 1985-05-06 av länsstyrelsen (arkiv nr 722). Genomförandetiden har gått ut. Gällande plan redovisas på bil.1.

Kommunala beslut

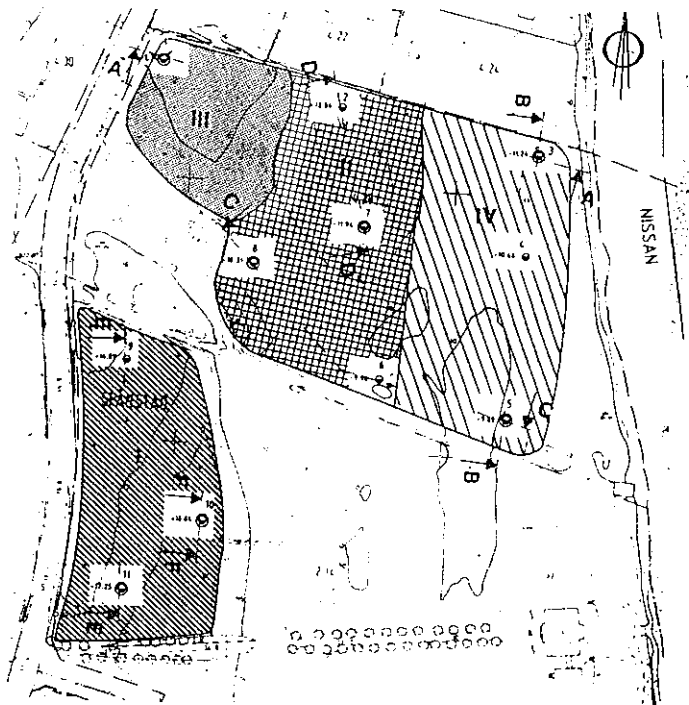
- * 1994-06-21, § 318, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att detaljplanlägga delar av Älvdalen.
- * 1994-08-17, § 333, beslutade byggnadsnämnden att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens begäran.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Inom planområdet är nivåskillnaden cirka 2 meter.

Området ger ett varierat intryck. Slänten mot gruppbostadens är bevuxen med stora lövträd. En allé med stora almar leder fram till gruppbostadens som är belägen i en parkliknande trädgård med stora ekar och bokar med högt skyddsvärde.

En geoteknisk undersökning har utförts på del av fastigheten Spånstad 2:14 och Spånstad 4:20 av Scandiaconsult Väst AB under fjärde kvartalet 1994. Vid undersökningen delade man in området i fyra delar varav delområde I omfattar det aktuella planområdet. Se nedan:



Delområde I:

"De grundare och relativt fasta jordlagren för delområde I, bedöms ej kräva några omfattande geotekniska åtgärder för byggnation av villor, ledningar eller hårdgjord yta. Däremot bör det övre mycket löst lagrade jordlagren packas, speciellt om materialet skall kvarlämnas under byggnader, stödmurar etc.. Det skall dessutom beaktas att den siltiga jorden är mycket tjälfarlig och flytbenägen vid schakt under grundvattenytan eller i kraftigt regn".

De geotekniska undersökningarna omfattade även mätningar av radonhalt 1,0 m under markytan.

Värdena varierar mellan 4 kBq/m³ och 20 kBq/m³ inom samtliga områden.

För det aktuella området (delområde I) gäller följande värden:

Borrpunkt nr 10 12 kBq/m³

Borrpunkt nr 11 10 kBq/m³

(kBq/m³=kiloBequerel per kubikmeter)

Mark med radonhalt inom intervallet 10 - 50 kBq/m³ räknas som normalradonmark.

Enligt rekommendationerna bör byggnader normalt ha ett radonskyddande utförande.

En nyligen (1996-11-06) kompletterande undersökning utfördes av SCANDIACONSULT BYGG & MARK AB, Markteknik för att undersöka möjligheten till infiltration av dagvatten inom planerat bostadsområde.

Resultatet från undersökningen visar att jorden från ca 2,0 meters djup har mycket god infiltrationsförmåga. Man rekommenderar att infiltrationen skall utföras på sådant sätt att vattnet infiltreras till den grusiga sanden på ca 2,0 meters djup.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar, men området ligger på en plats där fornlämningar kan finnas. En arkeologisk utredning kommer att göras.

Bebyggelse

Fyra nya villatomter utläggs närmast Halmstadsvägen på platån ovanför gruppboenden. Tomterna föreslås få en uppsamlingsgata för att undvika direktutgång mot Halmstadsvägen. Planförslaget innebär att det på varje tomt får uppföras ett enbostadshus och erforderliga gårdsbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta om totalt 250 m² i en våning med tillåten vindsinredning. På varje fastighet får även en komplementbostad om högst 40 m² uppföras och som inräknas i den totala byggnadsytan. På fastigheterna får även lägenhetsdäcker samt även boendeservice, mindre kontor och hantverk inrymmas som inte vållar olägenheter för närboende och som inte medför någon nämnvärd trafikökning till respektive fastighet. Tomtstorleken ligger mellan 900 och 1200 m².

I norra delen av planområdet har en fastighet, Spånstad 4:33, med befintligt bostadshus bildats.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas före det att bygglov sökes.

Natur

Naturområden föreslås längs med Halmstadsvägen, samt ett naturområde i direkt anslutning söder om Spånstad 4:33 i norra delen av planområdet. Det äldre trädet utmed Halmstadsvägen längst i söder i naturområdet bevaras. Däremot måste tre nyplanterade alléträd flyttas för att göra plats för den nya tillfarten till det nya villaområdet. Eventuell trädplantering i närheten av naturgasledning bör förses med rotavvisningsskydd.

Gator och trafik

Den nya tillfarten till villaområdet anpassas till allén som leder ner till gruppboenden. Tre träd behöver flyttas där tillfarten breddas. Vid tillfarten krävs vissa siktfrämjande åtgärder för en god trafikmiljö. Utfarten till Halmstadsvägen vid Spånstad 2:24 slopas. Istället anordnas en backvändplats i förlängningen av Platåvägen. Mark reserveras för en framtida gång- och cykelväg (GC-väg) som kan anslutas till lokalgatan inom det nya villaområdet, för att sedan fortsätta vidare norrut utmed Halmstadsvägens östra kant. I framtiden kan GC-vägen kopplas samman med GC-vägen längs Spånstadsvägen och Kyrkvägen för att erhålla en säker förbindelse med skolan för de oskyddade trafikanterna. All bilparkering förutsätts lösas på den egna tomten.

Buller

Vid de trafikmängder som uppmättes i januari 1995 uppgår den dygnssekvalenta ljudnivån till ca 50 dBA. Trafiken kan mer än fördubblas innan man når 55 dBA som är riktvärde för bostäder utomhus.

Hastighetsbegränsning har förutsatts till 50 km/h på Halmstadsvägen intill det aktuella planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

-Värme

Sydkraft AB har koncessionsrättigheterna för värmeförsörjningen inom området. Planområdet ligger i gränsen till område som avses uppvärmas med naturgas. Vid bestämmande av uppvärmningssätt bör samråd ske med Sydkraft.

-El

Sydkraft AB har distributionsrättigheterna för området. Befintliga anläggningar och föreslagen utbyggnad väntas kunna kopplas in på det befintliga nätet.

-Va

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten - och spillvattenanläggningar. Möjlighet att ansluta till allmän dagvattenledning finns inte.

-Avfall

För de nyuppförda villorna förutsätts sophanteringen lösas på den egna tomten med de eventuella fraktionsindelningar som renhållningsbolaget föreskriver för denna typ av bebyggelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande:

Barbro Johansson	Tekniska kontoret
Linda Larsson	Tekniska kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
Tommy Andersson	Stadsbyggnadskontoret
Rune Blomberg	Stadsbyggnadskontoret

Halmstad som ovan


Anders Sennérdal


Ann-Britt Thörner

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1997-05-21

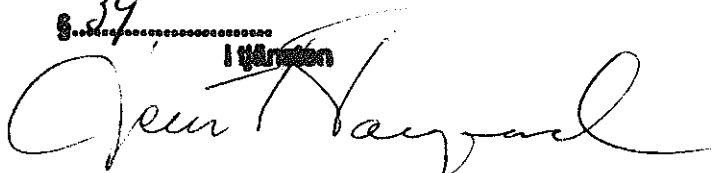

Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1997-04-24

§ 39

I Halmstad



Plan 938

Detaljplan för

ÄLVDALEN, norra området (del av Spånstad 2:14 m.fl.)

Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 12 mars 1997

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Normalt planförfarande

Tidplan

Samrådsbeslut i BN	okt 96
Samråd	okt-nov 96
Utställningsbeslut i BN	dec 96
Utställning	jan-feb 97
Godkännande i BN	mars 97
Antagande i KF	april 97
Laga kraft tidigast	maj 97

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

<u>Åtgärd, anläggning</u>	<u>Genomförande och drift</u>
Vatten och avlopp	Tekniska kontoret
El	Sydkraft AB
Naturgas	Sydgas AB
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten
Allmän platsmark, gata	Vägförening (lokalgata)
	Vägverket (Halmstadsvägen)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark utom fastigheten Spånstad 4:33 och Halmstadsvägen är i kommunens ägo. Byggnadsmarken är avsedd att indelas i lämpliga tomtplatser och försäljas genom kommunens försorg.

Områdets gator, grönområden och tekniska anläggningar kommer att byggas ut genom kommunens försorg och handläggs av stadsbyggnadskontoret. En preliminär kostnadsbedömning har gjorts som bygger på uppgifter erhållna från förvaltningar.

<u>Kostnadsslag</u>	<u>Ca pris</u>
Mark inkl. fastighetsbildning	140 000:-
Lokalgata och vändplats inkl. naturområden	220 000:-
Gatubelysning	40 000:-
Geoteknik och arkeologi	20 000:-
Summa	420 000:-

Enligt tekniska kontorets beräkningar kommer kostnaderna för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar att täckas av anslutningsavgifter.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på respektive byggherre att utföra erforderliga kompletterande grundundersökningar.

Gatuavvattningen förutsättes kunna ske lokalt. Om inte detta är möjligt, finns dagvattenledning i Platåvägen. Kostnaden för dagvattenledning uppskattas till ca 800:-/lm.

Föreliggande detaljplan kommer ej i konflikt med naturgasledningar, som är 200 mm:s distributionsledningar.

Någon omformning av marken där ledningar går är ej aktuell.

Vederbörlig hänsyn måste tas till naturgasledningar vid genomförandet av detaljplan. Kontakt skall tas med Sydgas AB för utsättning av gasledningar samt genomgång av säkerhetsföreskrifter före markarbetenas påbörjande.

Eventuell trädplantering i närheten av naturgasledning bör förses med rotavvisningsskydd.

HUVUDMANNASKAP

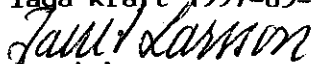
Åleds vägförening är huvudman för de enskilda vägarna.
Vägverket när det gäller Halmstadsvägen.

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Antagandebeslut har vunnit
läga kraft 1997-05-21


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1997-04-24

§ 39

I tjänsten



Plan 938

Detaljplan för

ÄLVDALEN, norra området (del av Spånstad 2:14 m.fl.)

Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 9 oktober 1996

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, PLANPROGRAM UPPRÄTTAT 1996-05-15

Byggnadsnämnden har 1996-05-15 § 191 godkänt planprogrammet för samrådsremiss. Denna har genomförts under tiden 5 juli - 30 augusti 1996. Under programsamrådstiden har planförslaget varit tillgängligt för allmänheten på byggnadskontoret. För utbyte av information och synpunkter anordnades ett möte på Enslövsskolan i Åled den 21 augusti 1996. Möter bevistades av 8 personer. Referat från mötet biläggs samrådsredogörelsen.

Under remisstiden har 20 yttranden inkommit från remissinstanserna. Berörda remissinstanser är positiva till detaljplanen. Av yttrandena är det sex st som har synpunkter.

Inga skrivelser från berörda fastighetsägare eller boende har inkommit.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har ingen erinran, men undrar om A-området i norr kanske borde upphävas om det inte går att bebygga.

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran. Myndigheten meddelar att man gjort en avstyckning för befintligt bostadshus i norra delen av planområdet med beteckningen Spånstad 4:33 (registrerades 1996-05-24). Kopia av avstyckningskartan bifogas.

Kommentar:

- Beträffande A-området, se kommunstyrelsens yttrande
- Avstyckningen (Spånstad 4:33) redovisas på grundkartan.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M.FL.

Energiverken framför att utbyggnad av ny gatubelysning beräknas kosta ca 40 000 kronor.

Kommentar

Meddelas stadsbyggnadskontoret. Införs i genomförandebeskrivningen

Sydgas AB framför att man har distributionsledningar för naturgas inom detaljplaneområdet. Karta över ledningarnas läge bifogas. Gasledningarna måste vid genomförandet beaktas enligt gällande normer med avseende på skyddsavstånd, täckning, trädplantering m.m. Vidare vill man framhålla möjligheterna av naturgasleveranser inom planområdet för uppvärmning.

Kommentar

Föreliggande detaljplan kommer ej i konflikt med naturgasledningar, som är 200 mm:s distributionsledningar.

Någon omformning av marken där ledningar går är ej aktuell.

Vederbörlig hänsyn måste tas till naturgasledningar vid genomförandet av detaljplan.

Eventuell trädplantering i närheten av naturgasledning bör föras med rotavvisningsskydd.

Kommunstyrelsen/stadsbyggnadskontoret har följande synpunkter:

-I arbetet med ny översiktsplan/ÖP96 och grönplan kommer stadsbyggnadskontoret att för Åled föreslå bättre tillgänglighet till Nissan med bl. a. **nya gångstigar längs åstranden** som i förbindelse med andra gångvägar bildar sammanhängande promenadstråk. (Skiss bifogas).

-”Norra Älvdalen” är det enda öppna området ända ner till Nissan inom Åleds samhälle. Då de gjorda geologiska undersökningarna för området redovisar svåra och dyra förutsättningar att exploatera resterande mark anser stadsbyggnadskontoret det vara viktigt att **bevara den marken oexploaterad**. När omsorgen ej längre behöver marken för sin sysselsättningsverksamhet bör en **detaljplaneändring** ske. Åkermarken föreslås förbli **öppen ängsmark med inslag av en våtmark** i den fuktiga delen. Den befintliga trädgården och parken föreslås bli **natur och parkmark**.

Kommentar

Påverkar ej detaljplaneförslagets utformning

Landsantikvarien har följande erinran:

Planområdet ligger på en plats som kan rymma fornlämningar. Det finns tre faktorer som indikerar detta. Först och främst det topografiska läget på en plåtå ovanför Nissan. Ett karaktäristiskt boplatsläge under i stort sett hela förhistorien. Den andra faktorn är närheten till järnåldersgravfältet i Spånstad vilket visar att bosättningar funnits i närområdet. Det tredje är belägenheten alldeles intill ett av vadställena över Nissan. Mot bakgrund av detta bör en särskild arkeologisk utredning föregå det fortsatta planarbetet. Kostnad: maximalt 7 300:- kronor exklusive kostnaden för högst åtta maskintimmar.

I övrigt inget att anmärka mot planen ur antikvarisk synpunkt.

Kommentar

Arkeologisk utredning bör göras före planens utställande.
Yttrandet överlämnas till stadsbyggnadskontoret för åtgärd.

Miljö- och hälsoskyddskontoret ser inget hinder för fortsatt planering av området. Planbeskrivningen bör visa trafikbullernivån i området, eventuell förekomst av markradon samt om dagvatten kan tas om hand på den egna tomten.

Kommentar

Redovisas i planbeskrivningen.

Tekniska kontoret erinrar om att kostnaden för lokalgata inkl.vändplats på Platåvägen och naturområden uppgår till ca 220 000:- kronor.
Gatubelysning uppgår till ca 40 000:- kronor.

Gatuavvattningen förutsättes kunna ske lokalt. Om inte detta är möjligt, finns dagvattenledning i Platåvägen. Kostnaden för dagvattenledning uppskattas till ca 800:-/lm.

När det gäller Va-anslutning så ligger området inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvattenanläggningar. Möjlighet att ansluta till allmän dagvattenledning finns inte. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten på den enskilda tomtplatsen bör undersökas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Kommentar

Uppgifterna redovisas i genomförandebeskrivningen.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsförvaltningen
Sydkraft AB
Hallandstrafiken AB
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Servicenämnden
Socialnämnden

Socialnämnden, B Nilsson
(gruppbostäderna)
Telia AB
Vägverket reg. väst
Hyresgästföreningen
Vägföreningen i Åled

STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslag för samråd föreslås upprättas. De i programsamrådet framförda synpunkterna föreslås beaktas.

Byggnadskontoret som ovan


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Byggnadskontoret 10 december 1996

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden har 1996-10-09 § 191 godkänt detaljplanen för samrådsremiss. Denna har genomförts under tiden 29 oktober - 26 november 1996. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt för allmänheten på byggnadskontoret. Berörda fastighetsägare har tillsänts fullständiga handlingar.

Under remisstiden har 20 yttranden inkommit från remissinstanserna.

Berörda remissinstanser är positiva till detaljplanen. Av yttrandena är det tre stycken som har synpunkter.

Inga skrivelser från berörda fastighetsägare eller boende har inkommit.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten, ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M.FL.

Sydgas AB har inga ytterligare synpunkter. Men man vill dock framhålla vikten av att kontakt tas med Sydgas AB för utsättning av gasledningar samt genomgång av säkerhetsföreskrifter före markarbetenas påbörjande.

Kommentar:

Införs i genomförandebeskrivningen.

Se även tidigare samrådsredogörelse, planprogram.

Landsantikvarien har inget att erinra mot planförslaget ur antikvarisk synpunkt mer än att den arkeologiska utredningen bör genomföras innan planen fastställs.

Kommentar:

Arkeologisk utredning kommer att utföras.

Vägverket har ingen erinran annat än att man anser att den allmänna vägen helst inte bör ingå i planområdet.

Kommentar:

Den allmänna vägen (Halmstadsvägen) finns i hela sin sträckning genom samhället reglerad i gällande plan nr 722. Ingen åtgärd.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsnämnden
Energiverken
Sydkraft AB
Kommunstyrelsen
Hallandstrafiken AB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Renhållningsbolaget

Servicenämnden
Socialnämnden
B Nilsson (gruppbest.)
Tekniska nämnden
Telia AB
Hyresgästföreningen
Vägföreningen i Åled

STÄLLNINGSTAGANDEN

De i samrådet framförda synpunkterna föreslås beaktas. Planförslaget föreslås godkännas för utställning.

Byggnadskontoret som ovan


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Byggnadskontoret 12 mars 1997

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden har 1996-12-10 § 14 godkänt planförslaget för utställning. Dessförinnan har det varit föremål för samrådsremiss under tiden 21 oktober - 26 november 1996. Redogörelsen för samrådsremissen är daterad 1996-12-10.

Planutställningen har pågått under tiden 20 januari - 17 februari 1996. Under denna tid har planförslaget varit tillgängligt på Rådhuset. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har skriftligen underrättats om planutställningen. Annons om utställningen har varit införd i Hallandsposten 1997-01-20.

Under utställningstiden har inga erinringar inkommit från remissinstanserna eller från sakägarna. Planförslaget kan därmed antas.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, ingen erinran

Lantmäterimyndigheten, ingen erinran

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit.

ÖVRIGA YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Sydgas AB

Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

Vägverket

Landsantikvarien

Räddningsnämnden

Energiverken

Socialnämnden, B Nilsson

Renhållningsbolaget

Hyresgästföreningen

STÄLLNINGSTAGANDE

Några ändringar föreslås ej i planförslaget. Förslaget föreslås överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Arkeologisk utredning skall göras före antagandet.

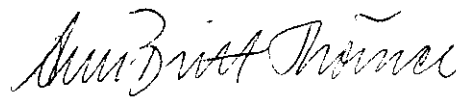
KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Kvarstående synpunkter som ej beaktats finns ej.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Ann-Britt Thörner

97. 05 22

P11

1996-60

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 april 1997 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av Spånstad 2:14 m fl (Älvdalen, norra området), Enslöv, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 april 1997.

Länsstyrelsen har den 16 maj 1997 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit **laga kraft den 21 maj 1997**.

I tjänsten


Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten i Hallands län

Byggnadskontoret, Sennerdahl

Byggnadskontoret, Mattsson

Byggnadskontoret, Eltér

Byggnadskontoret, karttek.

Stadsbyggnadskontoret, Koppang

Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282