

**Detaljplan för
Kv TALET
Söndrum, Halmstad**

Byggnadskontoret i maj 1997

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planprogram
- Plankarta med bestämmelser redovisat på grundkarta i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fasttighetsförteckning
- Grundkarta med gällande plangränser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom kommunen råder stor brist på vårdboende för äldre. Kommunen har därför för avsikt att låta uppföra cirka 40 servicelägenheter inom planområdet. Den befintliga byggnaden inom området är en dagcentral som används inom äldreomsorgen. Genom att förlägga föreslaget vårdboende till området eftersträvas vissa samordningsfördelar.

Området var ursprungligen tänkt och detaljplanerat för barnstuga i en våning samt en dagcentral. Endast dagcentralen uppfördes som en resurs till de servicelägenheter som byggdes i det angränsande kvarteret. Tomten erfordras inte längre för utbyggnad inom barnomsorgen.

Bostäderna avses inrymmas i två huskroppar om vardera tre våningar med ett gemensamt trapphus mellan de båda huskropparna. Bostadshusen och dagcentralen förbinds genom en glasad gång. Området angörs med bil från Pålsovägen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den södra delen av Pålso. I väster gränsar området till bostäder, i norr, öster och söder till grönområden. Planområdets avgränsning redovisas på nedanstående bild.



Areal

Planområdet har en areal om cirka 0,7 hektar.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

- För området gäller stadsplan (detaljplan) fastställd av länsstyrelsen 1987-10-23 (arkiv nr 775).
- Planområdet gränsar även till stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1987-05-04 (arkiv nr 770).

Planernas genomförandetid har gått ut.

Kommunala beslut

- 1996-05-07, § 194, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att bifalla stadsbyggnadskontorets förslag att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Talet 1.
- 1996-05-15, § 195, beslutade byggnadsnämnden att uppdra åt byggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan med så kallat enkelt planförfarande.
- 1997-01-22, § 10, beslutade byggnadsnämnden att godkänna programhandlingarna för samråd.
- § 1997-03-12, § 93, beslutade byggnadsnämnden att godkänna samrådshandlingarna för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området faller relativt kraftigt mot söder och sydväst och nivåskillnaden är cirka fyra meter. I den västra delen av planområdet, kring dagcentralen, finns en anlagd trädgård med gräsmatta och planteringar samt plattsatta uteplatser. I den östra delen är områdets struktur småkullrig och bevuxen med stora träd främst ek, björk, fur och rönn. Undervegetationen i denna delen är betydande, området upplevs som snårigt. Stor hänsyn måste tas till den befintliga vegetationen vid projekteringen då den är en stor tillgång för området. Särskild planbestämmelse föreslås som skydd för vegetationen utanför byggnadszonerna

- Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes under år 1987 av VIAK i samband med att servicehus och barnstuga skulle byggas inom området. Utredningen ger vid hand att det finns betydande problem att ta hänsyn till i samband med grundläggningen. Inom området kan bergschakt bli aktuellt, även organiskt material finns i undergrunden men det mest alarmerande är grundvattentrycket som är mycket högt. Vid mätningstillfället (februari 1987) låg grundvattenytan mellan 0,2 och 0,6 meter under markytan.

Servicekontoret har låtit AB Jacobson & Widmark i Halmstad ta del av tidigare utförd geoteknisk undersökning och nu kända utbyggnadsplaner. Bolaget säger; "Ur geoteknisk synpunkt torde planerade byggandet icke ge upphov till några nämnvärda problem, dock bör man noga överväga höjdsättningen inom området. Under det tunna jordtäcket återfinns berg som måste sprängas inför grundläggningsarbetena." Vidare säger man; "Byggnadskropparna kommer att förses med dränering vilken kommer lokalt att påverka grundvattensituationen. Med ledning av utförd geoteknisk undersökning ser vi inga olägenheter av detta. De kompletterande undersökningar som kan vara aktuella i detta skede är några grundvattenobservationsrör. Syftet med dessa vore att bedöma omgivningspåverkan av planerade byggnader och att upptaga någon grundvattenprov för att bestämma järnhalten. I vissa områden kring Halmstad förekommer höga halter järn som vid utfällning kan sätta igen dränerings- och dagvattenledningar."

Grundvattenobservationer har genomförts genom servicekontorets försorg.

- Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Järnhalten i grundvattnet måste bestämmas innan grundläggnings- och dräneringsarbeten påbörjas.

Bebyggelse

Arket arkitekter har utarbetat ett skissförslag i vilket 40 servicelägenheter om vardera cirka 35 m² i två nya huskroppar sammanbyggda med ett gemensamt trapphus föreslås. De nya huskropparna byggs även samman med den befintliga dagcentralen. Den bildade fastigheten (Talet 1) räcker inte för att hysa anläggningen utan en mindre del av den omgivande parkmarken måste tas i anspråk.

Området angörs med bil i den nordvästra delen av tomten. I kroppen närmast angöringsplatsen finns också huvudentrén till bostäderna. Ett gemensamt trapphus har förlagts mellan huskropparna och har vridits något i förhållande till bostadshusen. Situationsplanen redovisar även två uteplatser mot söder, en vid varje byggnad.

I den västra huskroppens bottenplan finns en stor entréhall samt personalutrymmen och gemensamma funktioner. I detta bottenplan finns också fyra servicelägenheter belägna runt ett gemensamt utrymme. I övrigt finns på varje plan åtta servicelägenheter grupperade runt ett gemensamt kök och samvarorum. Utanför samvarodelen finns i bottenvåningarna en uteplats och i våningarna ovanför balkonger.

Byggnadskropparna föreslås bli tre våningar höga och kröns, enligt utförda skisser, av ett pyramidliknande tak. Enligt skisserna är sydfasaderna utförda med mycket glas liksom översta våningen. I övrigt framgår inte materialval av ritningarna.

Som framgår ovan är tomten relativt kuperad vilket medför att personer med nedsatt rörelseförmåga är hänvisade till huvudentrén eller trapphuset vid utgång mot söder. Förutsättningar finns för att personer med funktionshinder skall kunna klara sig bra på egen hand söder om byggnadskropparna.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstad kommuns skyddsrumsort, hemskyddsområde 4 och med skyddsnivå 2. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs högst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

Friytor

Planförslaget innebär att en mindre del av allmän platsmark (parkmark) tas i anspråk som tomtmark. Totalt föreslås att cirka 1700 m² som i gällande plan är avsett som parkmark skall övergå till att bli tomtmark.

Planområdet gränsar på två sidor till parkmark. Den omgivande parkmarken står i förbindelse med de gröonstråk som omger bostadsområdena i denna del av staden. Grönområdena erbjuder en varierad naturupplevelse och goda rekreationsmöjligheter. Inom grönområdena finns anlagda gång- och cykelvägar.

Gator och trafik

Området angörs med bil från Pålsbovägen. Vid bostädernas huvudentré finns en mindre vändplan för av- och påstigande till bostäderna.

Omedelbart söder om planområdet finns en bussgata med hållplats vid den befintliga dagcentralen. Från trapphuset till busshållplatsen är avståndet cirka 75 meter.

Vid planområdets västra gräns går en gång- och cykelväg som står i förbindelse med det lokala gång- och cykelvägnätet.

Fastigheten Talet 1 deltar med 50% i den parkeringsanläggning som finns inom fastigheten Söndrum 3:1 väster om planområdet. Gemensamhetsanläggningen innehåller 42 bilplatser av vilka 21 är att hänföra till Talet 1. Utanför planområdet föreslås illustrativt sex parkeringsplatser som gatuparkering för besökande med rörelsehinder. Enligt parkeringsnormens schablonmetod skulle området erfordra cirka 57 platser med föreslagen byggrätt (26 platser för servicebyggnaden och 31 platser för bostadsdelen). Enligt uppgift från distriktschefen inom Pålsbo kommer det att arbeta högst 15 personer samtidigt inom dagcentralen och vårdboendet samtidigt. Enligt parkeringsnormen krävs 0,65 bilplatser per sysselsatt, vilket gör att det krävs cirka tio bilplatser. De boende väntas inte ha bil. Föreslaget antal parkeringsplatser motsvarar mer än väl behovet för anläggningen.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Anläggningen kan anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät som finns utbyggt till området.

- Värme

Enligt värmeplanen för Halmstads kommun skall området uppvärmas med fjärrvärme.

- El

Halmstads Energiverk svarar för eldistributionen inom området. Föreslagna anläggningar torde kunna anslutas till befintligt nät.

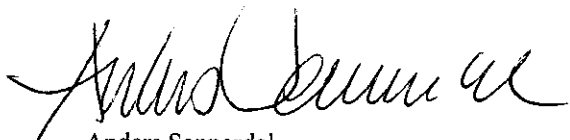
- Avfall

Befintligt sophus för kvarteret måste rivas för att ge plats åt tillfarten till bostäderna. Nytt sophus som erbjuder möjlighet till källsortering skall byggas upp och som erbjuder korta gångavstånd vid såväl hämtning som lämning av sopor.

Administrativa frågor

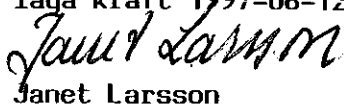
Planens genomförandetid slutar fem år efter det planen vunnit laga kraft.

Halmstad 1997-05-14

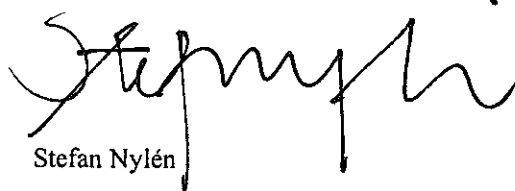


Anders Sennerdal

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1997-06-12



Janet Larsson

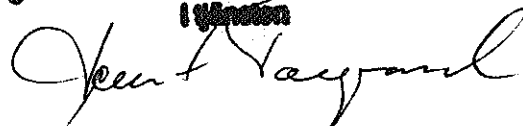


Stefan Nylén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 1997-05-14

167

I Västerås



Detaljplan för
Kv TALET
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret i maj 1997

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5:28, föreskriver om enkelt planförfarande. Det vill säga planförslaget har begränsad betydelse och bör sakna intresse för allmänheten. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Samrådet har föregåtts av ett programsamråd.

Tidplan

Planprocessen

Samråd	mars/april 1997
Antagande av byggnadsnämnden	maj 1997
Laga kraft (tidigast)	juni 1997

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid som slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark utanför planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Bygglov för den i planen medgivna byggrätten förutsätter överensstämmelse mellan plan och fastighetsindelning. Planområdet omfattar kvarteret Talet och del av Söndrum 1:3. Överensstämmelse kan lämpligen åstadkommas genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen varvid aktuell del av Söndrum 1:3 överförs till kvarteret Talet.

Fastighetsregleringen handläggs i en lantmäteriförrättning. Förrättningen påbörjas efter skriftlig ansökan från någon av de lagfarna ägarna till berörda fastigheter. Ansökan skall inges till : Fastighetsbildningsmyndigheten i Halmstads kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet torde inte medföra några kommunala kringkostnader i form av gata, nya vatten- och avloppsledningar eller liknande.

TEKNISKA FRÅGOR

En geoteknisk undersökning utfördes under år 1987 av VIAK i samband med att servicehus och barnstuga skulle byggas inom området. Utredningen ger vid hand att det finns betydande problem att ta hänsyn till i samband med grundläggningen. Inom området kan bergschakt bli aktuellt, även organiskt material finns i undergrunden men det mest alarmerande är grundvattentrycket som är mycket högt. Vid mätningstillfället (februari 1987) låg grundvattenytan mellan 0,2 och 0,6 meter under markytan.

Servicekontoret har i samband med föreliggande plan låtit utföra en ny grundvattenmätning under en tvåveckorsperiod i mars/april 1997. Mätningarna har utförts av Suné Carlsson Väg & Markprojektering i tre mätpunkter. Grundvattenytan befanns vid mättilfällena ligga mellan 0,63 och 1,15 meter under omgivande markyta.

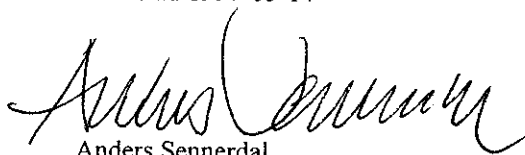
Att bebygga området kommer att kräva att det vidtas extra åtgärder vid grundläggning av byggnadskropparna samt för de ledningsbäddar som erfordras från servicepunkter till byggnaderna.

Grundläggningsmetoden skall redovisas vid bygganmälan. Grundläggning och dränering skall utföras i geoteknisk klass 3 enligt BKR (Boverkets konstruktionsregler).

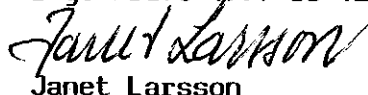
På grund av områdets geotekniska förutsättningar måste fördjupade studier av grundvattenförhållandena göras för att erhålla ett acceptabelt underlagsmaterial för den fortsatta projekteringen.

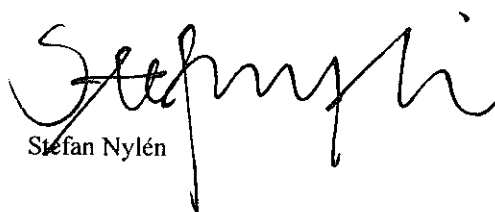
Det ankommer på byggherren att utföra fördjupade geotekniska utredningar som ger svar på hur byggnaden lämpligen skall kunna skyddas mot inträngande grundvatten. Det är också angeläget att kontrollsystem utarbetas för dräneringens funktion.

Halmstad 1997-05-14


Anders Sennerdal

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1997-06-12

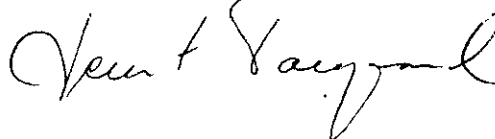

Janet Larsson


Stefan Nylén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 1997-05-14



I tjänsten



Detaljplan för
Kv TALET
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret i maj 1997

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1997-03-12, § 93, att låta samråda om förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1997-03-25 underrättats om planändringen. Förslaget har varit tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1997-03-26 till och med 1997-04-28.

Av begärda 15 yttranden har samtliga svarat. Inga skrivelser har inlämnats i ärendet.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen säger i sitt yttrande att man inte har några synpunkter som kan läggas till grund för eventuell överprövning av planförslaget enligt PBL 12:1. Länsstyrelsen anser dock att grundläggningsförhållandena inom området är sådana att man förutsätter att nödvändiga tekniska åtgärder genomförs.

Kommentar:

I genomförandebeskrivningen stadgas att grundläggningsmetoden skall redovisas i samband med bygganmälan. Det ankommer på byggnadsinspektionen att bedöma om den vid bygganmälan redovisade grundläggningsmetoden är tillfyllest.

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten har meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Hyresgästföreningen har meddelat att man inget har att erinra mot detaljplaneförslaget.

Inga skrivelser har inlämnats från fastighetsägare eller hyresgäster.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Energiverken

Hemvårdsnämnden

Kommunstyrelsen

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Socialnämnden, muntligen genom socialförvaltningen.

Handikapprådet

Telia AB

Landsantikvarien

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (genom miljö- och hälsoskyddskontoret) påpekar att man under programsamrådet framförde betänkligheter mot områdets lämplighet för bebyggelse med tanke på hög grundvattennivå. Vidare ville nämnden vid det tillfället att lämplig grundläggningsmetod skulle penetreras innan planarbetet fortsattes.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar i sitt samrådssvar föreslå byggnadsnämnden;

- att i första hand ompröva lokaliseringen med tanke på fukt- och mögelproblem
- att i andra hand, under förutsättning att en samlad bedömning av de geotekniska förutsättningarna säkerställer byggandet ur hälsosynpunkt, tillstyrka förslaget

Kommentar:

I vår kommentar till miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande i samband med programsamrådet sade vi att en ny grundvattenmätning bör företas. Denna grundvattenmätning har utförts under en tvåveckorsperiod i mars/april i tre mätpunkter varvid grundvattenytan befanns ligga mellan 0,63 och 1,15 meter under omgivande markyta. Som framgår av genomförandebeskrivningen skall grundläggningsmetoden redovisas vid bygganmälan. Grundläggning och dränering skall utföras i geoteknisk klass 3 enligt Boverkets konstruktionsregler.

Serviceämnden (genom servicekontoret) säger sig inte ha något att erinra mot detaljplaneförslaget. I kommentarer till grundvattenundersökningen säger servicekontoret att mätningarna bekräftar vad som tidigare sagts av anlitad teknisk expertis. Kontoret konstaterar vidare att befintlig byggnad, som färdigställdes i maj 1993, inte har haft några problem med grundvatten.

Kommentar:

Vår erfarenhet av dräneringar är att den dränerande effekten avtar med tiden vilket kan få till följd att såväl grundvattenytan stiger som att husdräneringen försämrats. Sammantaget kan detta få till följd att husets bärande system utsätts för stillastående grundvatten. Det är därför viktigt att kontrollsystem utarbetas som eliminerar eventuella framtida problem med grundvattnet.

Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) upprepar sitt yttrande från programsamrådsskedet där följande framfördes:

Gata

Nämnden anser att det kan diskuteras om de parkeringsplatser som är inritade väster om planområdet behöver anläggas.

Park

Tekniska kontoret pekar på att tomten utökas på befintlig parkmark som i huvudsak är bevuxen med ek, tall och björk, varav en del vackra solitärer. Kontoret anser att de föreslagna trevåningshusen är ett stort ingrepp i befintlig natur och att husen synes svåra att anpassa i den kuperade terrängen. Kontoret befarar att ett stort antal träd kommer att försvinna dels inom byggnadsområdet och dels utanför av grundläggningstekniska skäl.

Med hänsyn till ingreppen i naturmarken avstyrker Tekniska kontoret det framlagda planförslaget.

Kommentar:

Kommentarerna från programsamrådstiden upprepas:

Gata

Enligt gjorda bedömningar skulle befintliga parkeringsplatser vara tillfyllest även för nu föreslagna bebyggelse. Mot bakgrund av att befintliga parkeringsplatser är belägna en bit från den föreslagna bebyggelsen och att området i första hand är avsett för äldre personer föreslås de tillkommande parkeringsplatserna reserveras för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringsplatserna är inte en förutsättning för planens genomförande utan vill visa på en möjlig plats att anlägga nya platser för bilburna personer med nedsatt rörelseförmåga. Föreslagna parkeringsplatser inryms i gällande plan.

Vid samrådsmötet med markägarna efterlystes fler parkeringsplatser till området. Det framkom vid mötet att den gemensamma parkering i vilken bland andra kvarteret Talet är delägare används av andra än av de ingående delägarna.

Park

Planförslaget innebär att träden inom föreslagna byggnadskroppar måste avverkas. Det är logiskt att anta att även träden i zonen närmast husen måste tas väck. Erfarenhetsmässigt kan sägas att krav normalt reses på att det görs en viss utglesning av vegetationen runt vistelseytor för att tillgodose kravet på goda ljusförhållanden.

STÄLLNINGSTAGANDE

Då inga synpunkter inlämnats som föranleder någon förändring av detaljplaneförslaget föreslår vi byggnadsnämnden att antaga detaljplanen för kvarteret Talet med stöd av kommunfullmäktigesbemyndigande 1987-06-25, § 214.

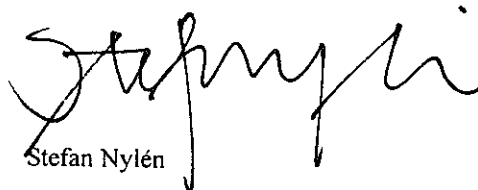
NAMNLISTA

Inga sakägare har under programsamrådet och under samrådsskedet framfört synpunkter mot planförslaget. Tekniska nämnden har avstyrkt planförslaget under såväl programsamrådstiden som under samrådstiden.

Halmstad 1997-05-14



Anders Sennerdal



Stefan Nylén

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 14 maj 1997 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Talet 1, Söndrum, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 22 maj 1997.

Länsstyrelsen har den 3 juni 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 12 juni 1997**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen

Fastighetsregistermyndigheten i Halmstads kommun

Fastighetsbildningsmyndigheten i Halmstads kommun

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