

Detaljplan för
VÄSTERVALL
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovkontoret i mars 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Primärkarta
- Plankarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankartan
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget vill visa hur de stugor som ligger utanför stugområdet skall kunna inordnas i området. Man vill också med bestämmelser planmässigt reglera bebyggelsen inom området.

Mellan Sliparegatan och högspänningsledningen föreslås nya parkeringsplatser och odlingslotter. Området skall tillhöra stugområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på öster i Halmstad och mellan stadsdelarna Larsfrid och Vilhelmsfält. Området begränsas i nordväst av Västervallvägen och nordost och sydost av Sliparegatan samt i sydväst av kraftledningsgata.

Areal

Områdets areal är ca 9,6 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom området ägs av Halmstads kommun.

Sid 02

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunöversikten (KÖ 84) antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25, § 91, är området inte särskilt behandlat. I områdesplan (08) för Östra Stranden antagen av kommunfullmäktige 1983-02-24, § 42, har Västervall inte medtagits.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner (stadsplaner) fastställda av Kungl. Maj:t 1947-05-23 (arkivnr 193), av länsstyrelsen 1965-07-07 (411) samt av länsstyrelsen 1987-09-08 (768). Planområdet gränsar även till detaljplaner (stadsplaner) fastställda av länsstyrelsen 1958-05-24 (333) och av Kungl. Maj:t 1960-06-17 (353).

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 1987-11-04, § 702, att ge dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att utarbeta planförslag för bl a Västervalls stugområde. 1988-06-15, § 470, beslutade byggnadsnämnden att godkänna program för utarbetande av ny detaljplan för bl a Västervall. Nämnden fattade vid detta tillfälle även beslut om att samråd får ske. 1989-03-29 § 192 beslutade byggnadsnämnden att planförslaget skall ställas ut efter att redovisade ändringar gjorts enligt samrådsredogörelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar mycket svagt åt söder (ca 2 meter). Marken under kraftledningsgatan norr om Gjutaregatan har tidigare använts som plantskola för parkkontoret. Rester av skyddsvegetation från denna tid finns kvar. Söder om Gjutaregatan används marken mellan Sliparegatan och stugområdet för odlingslotter och för parkeringsändamål.

Under ledningsgatan i söder används marken för odlingslotter och för en gata.

Stugområdet präglas av lummiga trädgårdar med fruktträd och prydnadsbuskar.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej ansetts behöva utföras i samband med planarbetet. Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning har planområdet utsprungligen utgjorts av flygsandfält från kvartärtiden. Det ankommer på respektive byggherre att vid behov utföra grundundersökning.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

Stugområde

Gällande detaljplan saknar helt bestämmelser om hur bebyggelsen inom området skall regleras. Föreslagna planbestämmelser har tillämpats vid dispenser före PBL:s ikraftträdande.

Inom stugormrådet finns 190 stugor av kolonityp. I områdets centrala delar finns dessutom en föreningsbyggnad med samlingslokal, en förrådsbyggnad innehållande bl a tvättstuga, duschutrymmen m m samt en utedansbana med lotteristånd.

Planförslaget innebär att stugområdet utökas något jämfört med gällande plan. I gällande plan ligger 15 stugor på mark som är avsedd för dels järnvägsområde och dels mark som är avsedd för högspänningsledning. Sju av stugorna kan inordnas i planen utan att flyttas. Åtta av stugorna måste flyttas från sina nuvarande lägen. Planförslaget innebär att mark som idag används för odlingslotter i sydost blir nya stugtomter; sex tomter erhålls här. Vidare erhålls tre stugtomter i nordost genom att en mindre del av befintlig parkeringsplats tas i anspråk.

Stugorna får byggas närmare gräns än 4,5 meter om byggnadsnämnden så provar lämpligt.

För att minska brandrisken måste inbördes avstånd mellan stugorna dock vara minst sex meter. Huvudbyggnad får uppta högst 50 m² av tomten. Utöver huvudbyggnad får bygglovsfria åtgärder enligt PBL 8:4 utföras. Dessa bygglovsfria åtgärder omfattar förrådsbod om totalt 10 m² samt maximalt 12 m² skärmtak per tomt.

På inrådan av brandförsvaret har förslaget efter samrådstiden kompletterats med zoner som inte får bebyggas (s.k. brandgator) längs de interna gatorna.

Antalet stugor inom området får ej överskrida 190 st. För att områdets karaktär skall bibehållas föreslås att eventuella nybyggnader i huvudsak skall likna de ursprungliga stugtyperna. Som väggmaterial skall eftersträvas trä, förslagsvis ribbpanel. Taklutningen föreslås följa lutningen på ursprungliga stugor dock max 30° och takåsen skall ligga längs stugans långfasad.

Flaggstänger, TV-master och andra bygglovsfria anordningar får ej placeras närmare högspänningsledning än åtta meter.

Transformatorstation

I norra delen av planområdet mot Västervallvägen har mark utlagts för en transformatorstation. Området är att betrakta som ett reservområde. Energiverken räknar med att i framtiden behöva öka sin kapacitet för den angränsande bebyggelsen.

Högspänningsledning

Längs stugområdets sydvästra och sydöstra del finns högspänningsledningar som kommer att finnas kvar under överskådlig tid.

Området under högspänningsledningarna används idag för parkering och för trädgårdsodling. Energiverken avgör om marken kan dubbelutnyttjas även i framtiden.

Ledningarna inkräktar på stugormådet sydvästra del. Kvarteretsmarken under ledningarna skall upplåtas med ledningsrätt.

Sturområdets huvudentré går under högspänningsledningarna utbredningen har markerats på plankartan.

Eventuellt kan ledningsrätten och entréområdet behöva säkerställas genom lantmäteriförrättning.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort hem-skyddsområde 41, områdestyp SR, vilket utläses som riskområde (man skiljer mellan riskområde och övrigt område).

Skyddsrumspplatser finns inom de angränsande industriområdena. Skyddsanalysen visar att det inom området inte finns någon brist på platser.

Friytor

Stugområdet har idag friytor som är belägna i den centrala delen. Friytorna om totalt ca 2 500 m² och består av en utedansbana, en lekplats samt en mindre bollplan. Delar av friytorna ligger utanför angivet stugområde enligt gällande plan.

Planförslaget innebär att delar av befintliga friytor tas i anspråk för stugtomter. Bortfallet av friytor kompenseras i viss mån av att en småbarnslekplats tillskapas i områdets sydöstra del. Mark för bollplaner kan tillskapas i omedelbar anslutning till planområdet.

Områdets sydvästra del ligger endast 500 meter från Östra Stranden med dess vidsträckta friytor.

Gator och trafik

Området omgärdas av Västervallvägen och Sliparegatan. Västervallvägen är starkt trafikerad och är tänkt som tillfart till hamnområdet.

Framlagt förslag består till övervägande del av befintliga stugor. Om och när trafiksituationen på Västervallvägen förändras omöjliggör inte nu framlagt förslag att åtgärder vidtas för att förbättra miljösituationen för stugägarna. Det "bullerplank" som byggs i samband med järnvägsviadukten kan förlängas längs hela Västervallvägen.

Sliparegatan är en matargata till industriområdena öster om stugområdet. Planområdet angörs med bil från Sliparegatan i nordost och längs den sydöstra gränsen. Direktutfart mot Västervallvägen med motorfordon får ej ske.

För trafik inom området finns ett grusat gatunät (rutmönster). Gatorna är ca fyra meter breda. Motortrafik tillåts endast undantagsvis enligt föreningens stadgar.

Utmed Västervallvägens östra sida löper en gång- och cykelväg (GC-väg) som leder från bl a bostadsområdena norr om Laholmsvägen ner mot Östra Stranden.

Parkering

En befintlig parkeringsplats i nordöstra delen tas delvis i anspråk för bebyggelse. Cirka 40 platser försvinner här. Utmed Sliparegatans nord - sydliga sträckning anläggs nya parkeringsplatser.

På grund av närheten till högspänningsledningen måste energiverkens anvisningar följas vid anläggandet. Parkeringen har fått en utformning som gör det möjligt att man söker sig till ledig plats. För att bryta ner storleken föreslås att den delas upp med hjälp av planterade trädtrader. I förslaget redovisas ca 260 bilplatser som kan byggas ut efter behov.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Området har ett nyligen utbyggt nät för vatten och avlopp. Viss omläggning blir aktuellt i samband med omflyttningen av stugor. En principutredning får visa omfattningen av omläggningen.

Avfall

Idag tömmer varje stugägare sitt avfall i en container. Containerar finns utplacerade på tre ställen inom området. Stugföreningen har en överenskommelse med Halmstads kommunala Renhållnings AB om regelbunden tömning av containrarna. Avfallshanteringen förutsätts fungera på liknande sätt även framgent.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås sträcka sig till 1995-12-31.

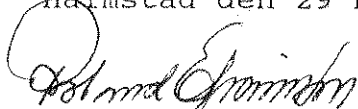
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

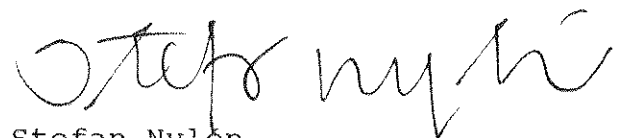
För ärendets handläggning svarar förutom undertecknade planförfattare även kartassistenter Ulla Bielenstein och Johanna Mårtensson.

Arkitekt Sonja Bjärudd, plan- och bygglovskontoret, har också medverkat.

Förhandssamråd har skett med ingenjör Göran Bredvad-Jensen, energiverken samt ingenjör Carl-Åke Agne, gatukontorets va-avdelning.

Halmstad den 29 mars 1989


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

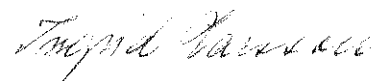
Halmstad beslut 1989-11-23

§ 222

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1991-04-15; betygar



Detaljplan för
VÄSTERVALL
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i mars 1989

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>	
	Samråd	februari/mars 1989
	Utställning	april/maj 1989
	Godkännande i byggnadsnämnden	juni 1989
	Antagande i kommunfullmäktige	augusti 1989
	Laga kraft	september 1989

Genomförande

Planen omfattar endast kvartersmark fördelat på stugområde och mark för elledningar och transformator.

Åtta stugor som idag ligger på mark som är avsedd för järnvägstrafik och för högspänningsledning måste flyttas. Flyttningen beräknas ske under år 1989.

För genomförandet inom Västervalls stugområde svarar; Fritidsområdet Västervall ekonomisk förening, Halmstad. Föreningen ansvarar för såväl anordnande och underhåll av vägar och va-anläggningar som anordnandet av parkeringsplatser samt flyttningen av stugor.

Genomförandetiden föreslås vara fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Avtal

Planarbetet kommer att följas av ett nytt arrendeavtal mellan kommunen och Fritidsområdet Västervall ekonomisk förening.

I avtalet regleras utöver plan- och bygglagens bestämmelser vad som särskilt ska iakttas med hänsyn till brandsäkerheten. Avtalet redovisar de begränsningar som ska iakttas när skärmtak och förrådsbodar uppförs eller ombyggs.

Lokaltrafiken har behov av att uppföra väderskydd för sina hållplatser utmed Sliparegatan. Hållplatsernas exakta lägen har inte preciserats i planen utan förutsätts avtalas i arrendekontraktet. I arrendekontraktet skall inskrivas; att föreningen skall tåla intrång på parkering/odling till ett djup av fyra meter från vägkanten för två hållplatser längs Sliparegatan.

Vidare krävs att ett avtal upprättas mellan energiverken och fastighetskontoret som reglerar hur parkeringsplatserna utmed Sliparegatan skall anordnas och skötas.

Ansvarsfördelning

I arrendeavtalet inskrives också att det ankommer på styrelsen att godkänna bygglovsfria åtgärder som medlem vill utföra. Styrelsen har här att följa detaljplanen samt de anvisningar plan- och bygglovskontoret lämnat.

Det ankommer på stugföreningens styrelse att informera föreningsmedlemmarna om detaljplanens och arrendeavtalets bestämmelser.

Vid anläggandet av parkeringsplatserna är det viktigt att föreningen följer fastighetskontorets anvisningar och säkerhetsföreskrifter.

I de fall miljöskyddsåtgärder krävs för den ökande trafikmängden på Västervallvägen ankommer det på väghållaren att bekosta dessa åtgärder.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom området ägs av Halmstads kommun. Stugområdet utökas något i framlagt planförslag på bekostnad av området för högspänningsledning.

Kommunen svarar för eventuell erforderlig ändring av fastighetsbildningen.

Vid eventuell ny fastighetsbildning bör hänsyn tas till stugområdets tillfartsväg. Vidare bör luftledningen säkerställas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fritidsområdet Västervall ekonomiska förening svarar för samtliga kostnader för anläggande och underhåll av områdets tillfartsvägar, interna vägar, parkeringsplatser, va-anordningar och övriga gemensamma anläggningar.

Kostnader för flyttningen av stugorna bestrides av föreningen och stugägarna.

Visst ekonomiskt bidrag torde efter efterförhandlingar kunna påräknas från kommunen.

Kommunen svarar för eventuella fastighetsbildningskostnader.

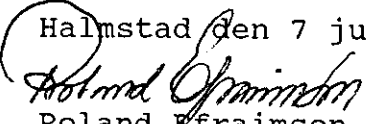
TEKNISKA FRÅGOR

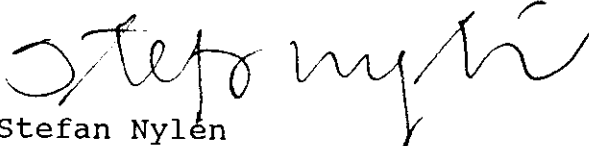
Föreningen bör snarast upprätta en principutredning för vatten och avlopp för den tillkommande bebyggelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av under-tecknade i samarbete med förvaltare Fredrik Hjort, fastighetskontoret, stadsingenjör Thomas Högberg och bitr stadsingenjör Göran Grimsö, stadsingenjörskontoret.

Halmstad den 7 juni 1989


Roland Efraimson
avdelningschef

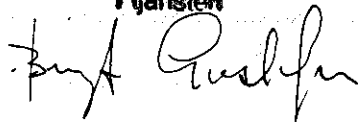

Stefan Nylén
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

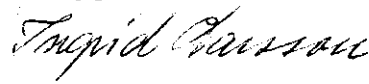
Halmstad beslut 1989-11-23

§ 232

i tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1991-04-15; betygar



Plan- och bygglovskontoret 1989-03-17

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1988-06-15, § 470 och 1989-01-25, § 17, att samråd skulle ske med berörda markägare och arrendatorer samt att samrådsyttrande skulle begäras in från berörda nämnder och styrelser.

Markägarsamråd hölls 1989-02-25 i Nyhems servicehus. Förslaget har även hållits tillgängligt för samråd mellan 1989-02-13 och 1989-03-10 på plan- och bygglovskontoret.

Planhandlingarna översändes 1989-02-07 till länsstyrelsen, myndigheter och förvaltningar med flera. Av begärda 17 yttranden har samtliga svarat skriftligt eller muntligt. Anmärkningar och synpunkter har antecknats nedan.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att man, "har i stort inga invändningar mot detaljplaneförslaget men vill peka på de miljöförhållanden som kan uppkomma i första hand utefter Västervallsvägen". Man syftar på den utökade trafik som kan bli fallet när Västervallsvägen blir tillfart till hamnområdet.

Kommentar:

Framlagt förslag består till övervägande del av befintliga stugor. Om och när trafiksituationen på Västervallsvägen förändras omöjliggör inte nu framlagt förslag att åtgärder vidtas för att förbättra miljösituationen för stugägarna. Det "bullerplank" som byggs i samband med järnvägsviadukten kan förlängas längs hela Västervallsvägen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har inget att erinra.

Kommunstyrelsen har ännu ej fattat något beslut men stadsbyggnadskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta; "att inte ha något att erinra mot detaljplaneförslaget".

SAMRÅD MED MARKÄGARE, ARRENDATORER M.FL.

Markägarsamråd hölls 1989-02-25 i samband med att fritidsområdet Västervalls ekonomiska förening höll sitt ordinarie årsmöte. Brev med inbjudan hade sänts ut till markägarna enligt markägarförteckning. Deltagarna i mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse med kommentarer. Härutöver har två stugägare inkommit med skrivelser:

Kerstin och Arne Karlsson har i skrivelse inkommen 1989-02-20 framfört följande synpunkter:

- Dusch- och förrådsbyggnaden föreslås flyttas till tomten där föreningsbyggnaden ligger. På så vis skulle två tomtplatser erhållas där dusch- och förrådsbyggnaden ligger.
- Tomtraden med de sex stugorna förslås skjutas mot dansbanan så att brevskrivarna inte får någon ny stugtomt mot sin tomtplats.

Kommentar:

Synpunkterna är av den arten att de bör behandlas inom föreningen.

Ann-Marie Persson (stuga 162) har i skrivelse daterad 1989-03-08 framfört följande synpunkter:

- Enligt brevskrivaren innebär förslaget olägenheter och ej försvarbara kostnader för enskilda och för föreningen beträffande vatten- och avlopp, ny gata och parkeringsplatser.
- De åtta stugägare vars hus måste flyttas drabbas av nybyggnadskostnader då stugorna ej klarar en flyttning.
- Plan- och bygglovskontoret har ej kunnat motivera planändringen på ett godtagbart sätt.
- Att från kommunen har följande motiv framförts:
 - > Stugorna är placerade på parkmark, vilket kommunen borde upplyst om i samband med att bygglov beviljats.
 - > PBK skall ha sagt att marken där de åtta stugorna ligger skall enligt planförslaget reserveras för en framtida väg. En väg går inte att bygga med tanke på den vägport som nu byggs under Västkustbanan.
 - > Vidare skall PBK ha sagt att energiverken har gjort en framställan om att stugorna måste flyttas.

Brevskrivaren har vid samtal med energiverken konstaterat att någon sådan framställan ej framförts.

- > PBK skall vidare ha motiverat flyttningen på grund av byllerstörningar från järnvägen. Brevskrivaren tor att bullret från järnvägen kommer att minska i samband med järnvägsombyggnaden.
- En flyttning av stugorna är ej i överensstämmelse med plan- och bygglagen.
- Brevskrivaren vill vidare att framlagt förslag ej antages och att en ny detaljplan upprättas med stugorna i sitt nuvarande läge. Detta planarbetet bör avvakta pågående arbete med den fördjupande översiktsplanen för Östra stranden.

Kommentar:

Flertalet av synpunkterna verkar bero på missförstånd och bristande kommunikation. De åtta stugor som ligger närmast järnvägen och som brevskrivaren tillhör ligger utanför planområdet. Nu framlagt förslag tar ingen ställning till denna del. I gällande plan ligger området utlagt som dels järnvägsområde och dels område för högspänningsledning. Planförslaget ger berörda stugägare möjlighet att flytta in i stugområdet. Genomförandet ankommer på stugföreningen och stugägarna att förhandla om. Närheten till spårområdet och kraftledningarna gör området olämpligt att förlägga stugor på. Beträffande vägreservatet är inga kommunala beslut fattade. Denna fråga får provas i särskilt planärende.

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot framlagt förslag.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M.FL.

Fritidsnämnden, kommunstyrelsen, landsantikvarien, polismyndigheten, renhållningsbolaget, SJ:s fastighetsdivision, Banverket och socialnämnden tillstyrker förslaget.

Energiverken har muntligen meddelat att man för att godkänna planen kräver att ett avtal upprättas mellan energiverken och fastighetskontoret som reglerar hur parkeringsplatserna utmed Sliparegatan ska anordnas och skötas. Vidare vill man inte godkänna bygglovsfria åtgärder närmare sina ledningar än åtta meter.

Kommentar:

Energiverkens synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

Lokaltrafikstyrelsen "vill att man i planförslaget tar hänsyn till busshållplatserna på Sliparegatan så att plats finns till eventuell framtida utbyggnad av väderskydd".

Kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kommer att behandla ärendet 1989-03-21. Tjänstemän på kontoret har berett ärendet och föreslår nämnden uttala att "inte inrätta de nya tomtplatserna utmed kraftledningen förrän forskningen helt klarlagt att det inte finns några hälsorisker". Man syftar på de eventuella biologiska effekter som kan uppkomma i närheten av kraftledningar.

Vidare förväntar man sig att den tunga trafiken till hamnområdet via Västervallsvägen kommer att öka. Av detta skäl vill man att det i bestämmelserna inskrivs att området skall skyddas mot störningar från biltrafiken på Västervallsvägen.

Kommentar:

Med dagens kunskaper anses ingen hälsorisk föreligga vid kraftledningar. Utan vägledande föreskrifter om skyddszoner vid kraftledningar har förslaget baserats på energiverkens anvisningar.

Beträffande synpunkterna på bullerskydd längs Västervallsvägen hänvisas till kommentaren under länsstyrelsens yttrande.

Räddningsnämnden tillstyrker förslaget med följande förbehåll;

- a. "Ej mer än en förrådsbod får placeras på tomt. Sker placering närmare tomtgräns än 2 meter skall avskiljning mot granntomten i lägst brandsklass B30 ske".
- b. "Skärmtak skall utföras av obrännbart eller svårantändligt material (bärande konstruktion av trä kan dock accepteras)".
- c. "Den sammanlagda bredden av väg och intilliggande prickad mark bör vara minst 6 meter".
- d. "Huvudvägar inom området görs framkonliga för utryckningsfordon".

Kommentar:

Punkterna a, b, och d regleras inte i detaljplan. Synpunkterna föreslås inarbetas i det nya arrendeavtalet mellan stugföreningen och fastighetskontoret. Punkt c kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

"Gatukontoret förutsätter att erforderlig va-utredning för anpassning och omläggning av befintliga va-ledningar görs i samråd med va-avdelningen".

Kommentar:

Det förutsätts att gatukontorets synpunkter beaktas i samband med att principutredningen för vatten och avlopp utarbetas.

Parkkontoret har framfört följande synpunkter;

- > "Trädplantering bör utföras utmed hela Sliparegatans sträckning".
- > "Skyddsplantering bör utföras mellan stugområdet och järnvägen. Eventuellt kan planområdet behöva utvidgas för att möjliggöra detta med hänsyn till befintliga ledningar".
- > "Transformatorstationen bör inramas med träd- och buskvegetation. Ytan för transformatorstationen bör därför göras tillräckligt stor för att medge plantering av skyddande vegetation".

Kommentar:

> Trädplantering utmed Sliparegatans parkering har illustrerats för att avgränsa parkeringen. Framlagt förslag omöjliggör inte att fortsätta med trädplantering utmed hela gatan.

> Frågan har väckts om att marken mellan spårområdet och stugområdet skall användas för en framtida väg. Att tillföra stugområdet marken som planterad skyddszon mot järnvägsområdet bör i nuvarande läge avvisas.

> Transformatorstationen ligger som ett reservområde. Skulle området behöva tas i anspråk för en sådan bör erforderliga skyddsplaneringar kunna åstadkommas. All mark ägs av kommunen.

Televerket tillstyrker förslaget under förutsättning att två kopplingsskåp i nordost ej behöver flyttas.

Kommentar:

Vid underhandskontakt med televerket säger man att de aktuella skåpen kan skjutas utanför området på ett relativt enkelt sätt. Frågan förutsätts kunna lösas vid behov.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslaget föreslås ändrad med beaktande av de synpunkter som inkommit angående miljöpåverkan från trafiken längs Västervallsvägen. Förslaget föreslås vidare kompletteras med prickade zoner (s.k. brandgator) längs det interna gatusystemet.

En del av de frågeställningar som tas upp av remmisinstanserna regleras normalt ej i detaljplaner. Plan- och bygglovskontoret kommer dock att medverka till att synpunkterna förs fram till fastighetskontoret som upprättar arrendekontrakt med stugföreningen.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

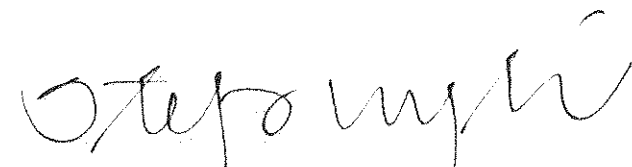
NAMNLISTA

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- > Kerstin och Arne Karlsson
- > Ann-Marie Persson
- > Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- > Parkkontoret

Halmstad 1989-03-17


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
planarkitekt

Detaljplan för
VÄSTERVALL
Martin Luther, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1989-03-29, § 192, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal kommunala nämnder och styrelser m fl.

Förslaget har varit utställt under tiden 26 april t.o.m. 22 maj 1989.

Nio skrivelser har inkommit. Av begärda fem yttranden har samtliga svarat.

INKOMNA SKRIVELSER

Styrelsen för fritidsområdet Västervall u p a, ekonomisk förening har i skrivelse framfört bl.a följande synpunkter;

1. Man ifrågasätter nödvändigheten av detaljplaneändringen då man ej fått tillfredsställande motiv för ändringen från kommunens förtroendemän och tjänstemän.

2. De kommunala tjänstemän som informerat om planförslaget skall ha sagt att stugorna utmed järnvägen (8 stugor) är belägna på parkmark samt att denna mark skall användas för en framtida väg mellan Sliparegatan och Västervallvägen.

3. Vidare pekar man på att dåvarande hälsovårdsnämnden enligt sammanträdesprotokoll den 10 maj 1983, § 816, beslutat ålägga styrelsen för fritidsområdet Västervall att låta utföra ledningar för spillvatten och ansluta dessa till kommunens avloppsnät.

4. Man pekar på att planens genomförande kommer att medföra mycket stora kostnader såväl för föreningen som för de enskilda fritidshusägarna. Man vänder sig också mot att föreningen och stugägarna skall bekosta anläggandet och underhållet av de gemensamma anläggningarna.

5. Slutligen vänder man sig mot tidplanen i genomförandebeskrivningen, som enligt skrivelsen skulle innebära att planen vinner laga kraft i juli 1989. Skrivelsen fortsätter; "Här vill vi framföra att den som upprättat tidtabellen torde vara helt verklighetsfrämmande och orealistisk, då såväl föreningen som enskilda sakägare kommer att utnyttja alla till buds stående besvärmöjligheter därest byggnadsnämnden skulle godkänna och kommunfullmäktige antaga planförslaget".

Kommentar:

1. I planbeskrivningen under rubriken PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG citeras; "Planförslaget vill visa hur de stugor som ligger utanför stugområdet skall kunna inordnas i området. Man vill också med bestämmelser planmässigt reglera bebyggelsen inom området". De stugor som avses inordnas i området är inte bara de åtta stugor som ligger utmed järnvägen utan även övriga stugor som ligger på område avsett för högspänningsledning.
2. Stugorna närmast järnvägen ligger utanför planområdet. Marken är i gällande plan utlagd som dels järnvägsområde och dels som område för högspänningsledning. Framlagt planförslag möjliggör för stugägarna att flytta sina stugor till tomtplatser inom stugområdet men är på inget sätt tvingande. Närheten till spårområdet och kraftledningarna gör att stugorna inte kan inarbetas i stugområdet i sina nuvarande lägen. Angående vägreservatet är inga kommunala beslut fattade. Denna fråga får provas i särskilt planärende om och när detta blir aktuellt.
3. Frågeställningen bör bemötas av miljö- och hälsoskyddskontoret. Helt kort kan påpekas att dåvarande hälsovårdsnämnden ålade föreningen att låta utföra ledningar för spillvatten och ansluta dessa till kommunens avloppsnät. Man tog i beslutet inte ställning till vilka stugor som skulle anslutas. Underlagsmaterial åvilade på stugföreningen att utarbeta. Byggnadsnämnden kunde med tidigare lagstiftning meddela byggnadslov även för åtgärder som stred mot gällande plan, så kallat dispenserat bygglov. Det ankom på den enskilde och stugföreningen att undersöka faktiska förhållanden. Dessutom borde föreningen ha inhämtat fastighetsägarens d.v.s. fastighetskontorets godkännande innan arbetena påbörjades.
4. Det ankommer på föreningen att utarbeta sådant underlagsmaterial som kan ligga till grund för en kostnadsbedömning. Vid liknande förändringar inom andra stugområden i kommunen har bidrag utgått efter förhandlingar med kommunledningen. Sådana förhandlingar kan även föras efter det planen vunnit laga kraft.
5. Undertecknade, som utarbetat tidplanen, bygger sitt ställningstagande på att inga överklaganden kommer att ske. Vid de samråd och underhandskontakter som plan- och bygglovskontoret haft med föreningens styrelse har nu kända synpunkter tidigare inte framförts.

Elving Svenningsson och Kamilla Johansson (stuga 164) har i skrivelse daterad 1989-05-02 framfört följande synpunkter:

1. Man säger att det inte längre är aktuellt med någon väg där stugorna ligger och anser därför att stugorna bör få ligga kvar.
2. Man kräver att om stugan skall flyttas skall kommunen bära hela kostnaden för flyttning, ombyggnad och iordningsställande av trädgården.

Kommentar:

Ägarnas stuga ligger utanför planområdet.

1. I framlagt planförslag tas inte ställning till om vägen skall utföras och några kommunala beslut är inte fattade. Frågan får provas i särskilt planärendet.
2. Beträffande krav om ersättning vid en flyttning av stugan hänvisas till punkt 4 i kommentarerna till stugföreningens skrivelse.

Elinor Persson (stuga 168) framför i skrivelse daterad 1989-05-17 följande:

"En flyttning kommer att åsamka oss avsevärda kostnader och besvär". Hon motsätter sig en flyttning.

Kommentar:

Stugan ligger utanför planområdet på mark som är avsedd för annat ändamål. Stugägaren har inte någon besittningsrätt. Vid en flyttning in i området på mark som är avsedd för stugor får stugägaren en besittningsrätt och stugan kan åsättas ett marknadspris.

Ann-Marie Persson (stuga 162), Gulli Gustafsson (stuga 165), Anna-Lisa Juhlin (stuga 166), Gisela Fritsche (stuga 167), Eric Andersson (stuga 169) och Inga Jörgensen-Kok (stuga 170) har i skrivelse var för sig framfört synpunkter mot planen. Samtliga brevskrivare hänvisar till Ann-Marie Perssons skrivelse i samband med samrådet. I skrivelsen som är daterad 1989-03-08 framförs följande synpunkter:

1. Enligt brevskrivaren innebär planen olägenheter och ej försvarbara kostnader för enskilda och för föreningen beträffande vatten- och avlopp, ny gata och parkeringsplatser.
2. De åtta stugägare vars hus måste flyttas drabbas av nybyggenskostnader då stugorna ej klarar en flyttning.
3. Plan- och bygglovskontoret har ej kunnat motivera planändringen på ett godtagbart sätt.

4. Från kommunen skall enligt brevskrivaren följande motiv har framförts;

> Stugorna är placerade på parkmark, vilket kommunen borde upplyst om i samband med att bygglov beviljats.

> Planförslaget utvisar att där de åtta stugorna nu är belägna skall mark reserveras för en framtida väg. En väg går inte att bygga ut med tanke på den vägport som nu byggs under Västkustbanan.

> Energiverken har gjort en framställan om att stugorna måste flyttas. Brevskrivaren har vid samtal med energiverken konstaterat att någon sådan framställan ej framförts.

> Vidare skall flyttningen ha motiverats av bullerstörning från järnvägen. Brevskrivaren tror att bullret från järnvägen kommer att minska i samband med järnvägsombyggnaden.

5. En flyttning av stugorna är ej i överensstämmelse med plan- och bygglagen.

6. Brevskrivaren vill vidare att framlagt förslag ej antages och att en ny detaljplan upprättas med stugorna i sitt nuvarande läge. Detta planarbetet bör avvakta pågåenden arbete med den fördjupade översiktsplanen för Östra stranden.

Kommentar:

Gemensamt för brevskrivarna är att deras stugor är belägna utanför planområdet. Flertalet av synpunkterna verkar bero på missförstånd och bristande kommunikation.

Punkterna 2,3 och 6 anses besvarade i kommentarerna ovan. Punkten 4 verkar bero på missförstånd eller på att brevskrivaren ej tagit del av samtliga planhandlingar.

1. Stugägarna vars stugor som i gällande plan ligger utanför det som i planen betecknats koloniträdgårdsändamål har ingen besittningsrätt för sina stugor och koloniträdgårdar. Enligt gällande arrendekontrakt undertecknat av kommunen och föreningen 1984 utgick denna del 1985-01-01 i och med att arrendeavtalet trädde i kraft.

För den enskilde stugägaren innebär planen att besittningsrätten återfås om nu framlagt planförslag genomförs.

5. Vad brevskrivaren stödjer sig på är svårbegripligt då påståendet inte utvecklas.

121 stugägare har på protestlistor undertecknat ett upprop om att ej godkänna detaljplanen med motiveringen att man ej vill få flyttat de åtta stugorna samt att området blir större och arrendeavgiften till kommunen högre.

Kommentar:

Varför stugorna, som dom ligger idag, ej kan ingå i planen har motiverats i ovanstående kommentarer. I gällande arrendeavtal betalas arrende endast för mark som är avsedd för stugändamål. Att inlemma de

stugor som ligger utanför stugområdet kräver en viss yta liksom parkeringen.

Hur mycket mark föreningen vill arrendera av kommunen är en förhandlingsfråga mellan fastighetskontoret och föreningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1989-05-09, § 128 beslutat avge följande yttrande: "Nämnden upprepar livsmedelsverkets rekommendation att inte odla storbladiga grönsaker på områden som ligger närmare än 25 m från väg med hög trafikintensitet. Det innebär att rekommendationen gäller tomtraden närmast Västervallvägen. Vidare anser nämnden att bullerplanket inte bara kan utan ska byggas ut längs hela Västervallvägen".

Kommentar:

Framlagt förslag består till övervägande del av befintliga stugor. Om och när trafiksituationen på Västervallvägen förändras omöjliggör inte nu framlagt förslag att åtgärder vidtas för att förbättra miljösituationen för stugägarna. Det "bullerplank" som byggs i samband med järnvägsviadukten kan förlängas längs hela Västervallvägen.

Liknande bullerproblem finns inom andra delar av kommunen. Enligt de riktlinjer som Svenska kommunförbundet utarbetat är det inte möjligt att ange riktvärden för befintlig miljö. Hur angeläget ett bullerskydd längs Västervallvägen är i förhållande till andra projekt bör utredas innan man prioriterar.

Beträffande frågan om odling av storbladiga grönsaker på områden som ligger närmare trafikintensiva vägar än 25 meter går denna fråga inte att reglera i en detaljplan.

Länsstyrelsen, energiverken, lokaltrafikstyrelsen, räddningsnämnden och tekniska nämnden har skriftligen eller muntligen meddelat att man inget haft att erinra.

STÄLLNINGSTAGANDE

Flertalet av de synpunkter som framförts i skrivelser under utställningstiden avser hur den ekonomiska bördan skall fördelas mellan kommunen å ena sidan och föreningen och dess medlemmar å den andra sidan. I genomförandebeskrivningen föreslås antagandehandlingarna ändras under rubriken EKONOMISKA FRÅGOR. Följande tillägg föreslås: Visst ekonomiskt bidrag torde efter förhandlingar kunna påräknas från kommunen.

Övriga synpunkter föreslås lämnas utan beaktande.

DE VARS SYNUNKTER EJ TILLGODOSETTS

Förteckningen tar upp de vars synpunkter helt eller delvis ej kunnat tillgodoses. De 121 stugägare som undertecknat protestlistor räknas ej upp enskilt.

Styrelsen för fritidsområdet Västervall u.p.a. ekonomisk förening
 Elving Svenningsson stuga 164
 Kamilla Johansson " 164
 Elinor Persson " 168
 Ann-Marie Persson " 162
 Gulli Gustafsson " 165
 Anna-Lisa Juhlin " 166
 Gisela Fritsche " 167
 Eric Andersson " 169
 Inga Jörgensen - Kok " 170
 121 stugägare enligt bilagd protestlista
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

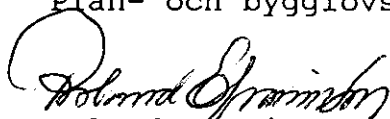
Byggnadsnämnden föreslås besluta

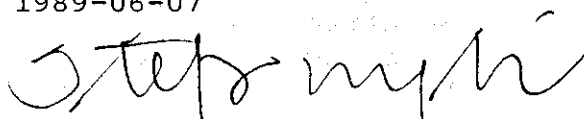
att godkänna föreliggande förslag till detaljplan med den ändring
 som föreslagits i genomförandebeskrivningen.

att i övrigt lämna inkomna synpunkter utan beaktande samt

att hemställa hos kommunfullmäktige att förslaget antages.

Plan- och bygglovskontoret 1989-06-07


 Roland Efraimsson
 avdelningschef


 Stefan Nylén
 planarkitekt

PM 1989-05-31

Arrendefrågor - Västervall

Halmstads kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Halmstad Halmstad 4:47 och 4:28 på grund av köp år 1942 resp 1960. Del av resp fastighet är sedan lång tid tillbaka utarrenderad till den ekonomiska föreningen Fritidsområdet Västervall. Föreningen upplåter i sin tur markområden till sina medlemmar genom underarrenden. Arrendeformen bedöms efter lagändring den 1 januari 1985 vara bostadsarrende, vilket ger föreningens medlemmar besittningsskydd, ungefär som vid hyra av bostadslägenhet.

År 1984 skrevs nytt arrendekontrakt mellan kommunen och föreningen. Detta kontrakt ersatte tidigare arrendekontrakt från 1975, med tilläggsavtal 1978. Det nya arrendet omfattar 64 000 kvm mot tidigare 72 300 kvm. Ett grönstreckat område i söder avsett för ledningar omfattades inte längre av arrendet. I 1975 års avtal finns också varnande stadganden om att arrenderätten till detta område kunde komma att upphöra. Stadgandena lyder:

"17. Koloniföreningen är införstådd med att vid eventuell förlängning av detta kontrakt, kommunen kan komma att påfordra att å bilagda karta med grönt streckat område undantages från arrendet."

"18. Andra byggnader än den 1 januari 1975 befintliga får icke finnas eller uppföras inom med grönt streckat område."

De åtta stugorna ligger på det grönstreckade området, som alltså inte längre arrenderas av föreningen. Genom 1984 års avtal "sades föreningen upp" från detta område. Parterna tycks emellertid inte ha tagit konsekvenserna av uppsägningen. Reglerna om besittningsskydd och skyldighet för jordägare att hänskjuta villkorstvist till arrendenämnd i 10 kap jordabalken är nya från 1 januari 1985. Tidigare var det arrendatorn som hade att hänskjuta ett ärende till arrendenämnden om arrendatorn inte var nöjd med de villkor jordägaren erbjöd för förlängning av arrendeförhållandet. Genom att underteckna 1984 års arrendekontrakt har föreningen emellertid godtagit kommunens villkor, att arrendera visst område på vissa villkor. Avtalet lyder på denna punkt:

"I samband med att detta avtal träder i kraft skall, utan iakttagande av gällande upp

sägnings- och förlängningstider, mellan-
varande arrendekontrakt av den 26 maj 1975
jänte tilläggsavtal den 30 november 1978
upphöra att gälla."

Föreningen begärde inte att få ha kvar det grönstreck-
ade området och överlämnade inte heller ärendet till
arrendenämnden för prövning.

När arrenderätten upphör måste en arrendator enligt
jordabalken lämna tomten i samma skick som vid till-
trädet. Hyresrådet Bror Rittri skriver i sin kommentar
till lagreglerna Bostads- och lägenhetsarrende, sid
35, att arrendatorn måste ersätta försämringar men
har inte rätt till ersättning för förbättringar, om
inte avtalet anger detta.

I 8 kap 21 § jordabalken finns särskilda regler för
det fall att arrendator uppfört byggnad på arrende-
stället. I sådana fall skall han erbjuda jordägaren
att lösa byggnaden. Om jordägaren inte har antagit
erbjudandet inom en månad får arrendatorn föra bort
egendomen. Arrendatorn är dessutom alltid skyldig att
återställa arrendestället i tjänligt skick. Bestämmel-
sen, som var utformad på samma sätt 1984, föranleder
arrendator som vill investera i arrendestället att
träffa uppgörelse med jordägaren om hur förbättringen
skall finansieras o s v. Jordägare är i detta fall
kommunen genom dess fastighetsutskott och dess fas-
tighetskontor.

När det gäller uppförandet av husen samt anläggande av
vattenledningar m m har föreningen varit i kontakt med
kommunen i dess myndighetsroll som byggnadsnämnd.
Bygglov kan ju sökas och beviljas på annans mark.
Bygglov ersätter inte tillstånd av markägare att
förfoga över marken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är en kommunal myndighet
som kan rikta föreläggande till såväl ägare som nytt-
janderättshavare allt efter omständigheterna. Vanligt
är att nämnden väljer det objekt som driver en viss
verksamhet och som därigenom bäst kan vidta effektiva
åtgärder. De åtgärder som miljö- och hälsoskyddsnäm-
nden förelägger om, kan - men behöver ej vara bygglov-
pliktiga.

Föreslagen detaljplan innebär bl a att stugområdet
utökas något jämfört med gällande plan. Av 15 stugor
som idag ligger inom grönstreckat område kommer sju
stycken att hamna inom område avsett för stugor. Detta
område bör tillföras arrendet.


Lena Tebring

Bilaga 1984 års kontrakt.

Västervallvägen

Västervallskoloniträde

Sliparegatan

HALMSTADS KOMMUN

