

Plan 951
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
ÖSTERVÅG M FL
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 april 1998

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planärendet hör följande handlingar:

- Program till detaljplan, upprättat 1997-02-12
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelser daterade 1997-04-04, 1997-11-12 och 1998-02-11
- Utlåtande daterat 1998-04-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I samband med antagandet av ny översiktsplan för Östra Stranden begärdes en översyn av ingående detaljplaner. Därutöver finns framställan om förläggande av en gruppobstad.

Bebyggelsen regleras i huvudsak av detaljplan (stadsplan) från år 1953. Planen är föråldrad och uppfyller inte nuvarande krav på boendestandard och byggnadssätt. Planbestämmelserna för nu aktuell detaljplan avser bättre tillgodose dessa krav samtidigt som en anpassning sker till områdets karaktär och natur. Detta har bl a inneburit att intressant värdefull bebyggelse erhållit särskilt skydd. Vidare säkerställs ett område för en gruppobstad. Områdets trafikfrågor behandlas också.

PLANDATA

Planområdet är beläget c:a 3 km sydöst om Halmstads centrum. Det omfattar 12 ha detaljplanerad mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23 § 185, upptar marken inom det kommande detaljplaneområdet för allmän tätortsbebyggelse.

Översiktsplan för Östra Stranden, antagen av kommunfullmäktige 1995-12-20 § 158, är en uppföljning av ÖP 90. Planen redovisar en markanvändning för både service och bostäder.

Vidare uppmärksammas att servicen är väl tillgodosedd. För närvarande bedöms det därför inte finnas någon efterfrågan på ytterligare tillskott.

De områden som finns för nyexploatering berör i huvudsak kommunägd mark. Enligt planen bör marken förbehållas bostäder.

Slutligen påtalas att exploatering bör ske med stor hänsyn till såväl befintlig vegetation som karaktären på kringliggande bebyggelse. En detaljplaneöversyn framhålles som nödvändig.

Detaljplaner

Planområdet berörs av följande detaljplaner:

<u>Rubrik</u>	<u>Fastställelse- eller lagakraftsdatum</u>
Stadsplan för ÖSTRA STRANDEN	1953-11-20 (arknr 250)
Stadsplan för KVARTERET ÖVERLIGGAREN M M (Ny kv beteckning: Öringen)	1955-01-14 (arknr 290)
Stadsplan för JOHANNISTORP	1985-09-19 (arknr 710)
Detaljplan för SVANEN	1991-09-25 (arknr 845)
Detaljplan för VÄSTERVALLVÄGEN delen Sommarvägen - Vågbrytaregatan	1992-08-31 (arknr 867)
Detaljplan för HALMSTAD 4:42 området mellan Knipan och Svanen	1992-11-19 (arknr 878)
Detaljplan för ÖRINGEN 1	1991-12-19 (arknr E 66)

Planernas genomförandetid har gått ut.

Tomtindelningar

Planområdet berörs av följande tomtindelningar:

<u>Rubrik</u>	<u>Fastställersedatum</u>
KV ÖGLAN	1956-05-15
KV ÖRINGEN	1957-07-25
KV ÖSKARET	1960-05-07
KV ÖRTAGÅRDEN	1961-02-25
KV ÖSTERVÅG	1961-05-09
KV ÖVERSTEN	1961-05-09
KV ÖVERLOTSSEN	1961-10-24
KV ÖVERSIKTEN	1964-07-24

Detaljplanen för ÖRINGEN 1 innehåller bestämmelse om att området inte får delas i fler fastigheter.

Tomtindelningarna har setts över. Av genomförandebeskrivningen framgår vilka som ej har aktualitet och med anledning därav förutsätts upphävas i samband med antagandet av denna detaljplan.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige har 1995-12-20 § 158 i samband med antagandet av översiktsplan för Östra Stranden hos byggnadsnämnden hemställt om en översyn av berörda detaljplaner. Byggnadskontoret fick nämndens uppdrag att påbörja arbetet 1996-02-07 § 58.

Vidare har kommunstyrelsens arbetsutskott 1996-01-23 § 27 hos byggnadsnämnden hemställt om upprättande av detaljplaner som underlag för byggande av gruppboheter på Söder och Östra Stranden. Byggnadskontoret erhöll nämndens uppdrag att påbörja arbetet 1996-02-07 § 55.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken är i princip fullbyggd. Endast begränsade möjligheter finns till förtätning. Obebyggda ytor innehåller riklig vegetation. Den utgörs av strandskog och består huvudsakligen av tall med inslag av lövträd. Vegetationen är en del av områdets karaktär. Av den anledningen bör en exploatering ske mycket varsamt, vilket också rekommenderas översiktsplanen.

Planområdets geologiska förhållanden har inte undersökts. Grundläggning av nya byggnader skall därför föregås av en geoteknisk utredning för klarläggande av

grundläggningsmetod. Tidigare undersökningar utanför planområdet tyder på att undergrunden består av finsand alt finmo av varierande tjocklek. Därefter kommer lera. Inslag av dy och torv kan förekomma i sandmolagret. Grundvattenytan ligger högt.

Planprogram

Detaljplanearbetet har föregåtts av ett planprogram som varit föremål för samrådsremiss. Med beaktande av synpunkterna föreslås viss avvikelse från programmet i avsikt att behålla karaktären av den småskalighet som bebyggelsen har inom Östra Stranden. Detta är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen har en småskalig karaktär. Exploateringsgraden är ganska låg. Fasadmaterialen består i huvudsak av trä. Tillgänglig exploateringsbar mark är inte så stor varför det endast kan bli aktuellt med mindre bostadskompletteringar. Planförslaget upptar 11 nya tomter för exploatering.

Vid bygglovprövningar har det visat sig att nuvarande planbestämmelser är delvis föråldrade. De kan inte tillgodose nuvarande krav på boendestandard och byggnadssätt. Syftet med detaljplanen är att anpassa de byggreglerande bestämmelserna till de principer som gäller för likartad bebyggelse i kommunens övriga delar utan att områdenas karaktär förändras.

Trädfällning föreslås föregås av marklovprövning. Vegetationen utgör en del av områdenas karaktär. Ny vegetation har svårt att etablera sig på grund av de klimatiska förhållandena.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse finns inom hela planområdet. Värdet består i att många av byggnaderna återspeglar olika skeden med tonvikt på fritidsbebyggelse för "folkets breda massa".

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom Halmstad 4:34, Östervåg 17 o 18 och Översikten 2. Planförslaget föreslår rivningsförbud. Vidare får deras yttre form eller allmänna karaktär inte förvanskas. Vid exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Bygglov krävs för omfärgning och andra underhållsåtgärder. När det gäller Översikten 2 kan viss exteriör förändring tillåtas.

Halmstad 4:34 innehåller en äldre sekelskiftesvilla. Den används till badkontor och uthyrningscentral för sommarbostäder. I BEVARANDEPLAN FÖR HALMSTAD, upprättad i januari 1985 av dåvarande stadsarkitektkontoret (byggnadskontoret) omnämns den som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Planen upptar byggnaden i byggnadsklass 2. Enligt gällande detaljplan ingår villan i mark som utgör park. Planförslaget föreslår att den med annekterad mark kan fränkiljas markområdet och utgöra egen fastighet vars huvudanvändning skall vara kontorsändamål.

Östervåg 17, villa Majbo, innehåller en villa i jugendstil från samma tidsålder som badkontoret. Villan används som bostad. Planförslaget föreslår sammaledes. Därutöver föreslås i överensstämmelse med gällande tomtindelning att en mindre del av fastighetens sydvästra del tillfaller Östervåg 18.

Östervåg 18 innehåller två fritidshus troligtvis från år 1920 -1930. De speglar en tidsålder då koloni- och strandstugornas utbyggnad påbörjades. I planförslaget föreslås enligt ovan att del av Östervåg 17 tillförs fastigheten. Vidare möjliggörs i samråd med fastighetsbildningsmyndigheten en delning av fastigheten i två separata tomter med ett fritidshus på varje tomt.

Översikten 2 upptas av resterna från en tidigare lantgård. Kvar finns mangårdsbyggnad och lada. Mangårdsbyggnaden föreslås för bostadsändamål. I samråd med lantsantikvari- en kan viss exteriör förändring av byggnaden tillåtas. Ladan är inte i bevaransvärt skick. Markområdet som ladan upptar föreslås tillföras Johannistorps strandstugeområde i avsikt att användas för utevistelse. Tomtens sydvästra del föreslås kunna avstyckas för ett enbostadshus. Planförslaget anger att denna skall anpassas till mangårdsbyggnaden.

Fasader av trä dominerar. Därför föreslås att all nybebyggelse förses med träfasader i ljusa kulörer. Ljusa kulörer bör även vara vägledande vid ommålningar eller dylikt.

Gruppbo föreslås kunna byggas på tomt nr 8 i kv Öskaret. Remissen av planprogrammet utvisade att denna tomt är mest lämplig för en sådan byggnad. Med beaktande av våningsantal m m finns goda förutsättningar att harmonisera byggnaden med den övriga kringliggande bebyggelsen. Lokaliseringen har föregåtts av utvärdering av andra alternativ. Socialförvaltningen anser detta läge vara lämpligast ur servicesynpunkt.

Enbostadshusbebyggelse föreslås i huvudsak inom samtliga ingående byggnadskvarter. Med beaktande av småskaligheten har mindre avvikelser föreslagits i förhållande till plan-programmet. Planförslaget föreslår att byggnadsarean högst får vara 200 m². Det är en minskning med 50 m². Vidare medger dessa kvarter ingen ny parhusbebyggelse. Planbestämmelserna möjliggör dock om förutsättningar finns att i huvudbyggnaden inreda en komplementbostad om högst 40 m².

Tomtstorlekarna regleras i huvudsak av gällande tomtindelningar.

Parhusbebyggelse i två våningar finns inom Öringen 1 och Översten 2.

Öringen 1 innehåller 4 lägenheter med hyresrätt. Gällande detaljplan medger inte delning av tomten. På fastighetsägarens begäran har byggnadskontoret utrett om lägenheterna kan avstyckas genom lägenhetsskiljande vägg och bilda separata fastigheter. Utredningen visar att det både ur brandteknisk och VA-teknisk synpunkt är olämpligt att dela fastigheterna.

Översten 2 utgör en bostadsrättsförening innehållande 8 lägenheter. Planförslaget möjliggör mindre tillbyggnader av bostadsfastigheterna. Detta i första hand ämnat för inglasade uteplatser mot innergården. I övrigt regleras befintliga förhållanden.

Samlingssalar och semesterhem är etablerat inom Öringen 6 och Östervåg 8. Planförslaget möjliggör att verksamheterna kan kvarstå och i viss mån vidareutvecklas inom de förhållanden som råder i respektive kvarter.

Handeln inom planområdet är belägen i kvarteren Öskaret, Östervåg och Överlotsen. I Östervåg föreslås en ny tomt i anslutning till Södra Badvägen. Tomten är ämnad för en liten handelsbyggnad. Vidare kan Japans golfbana utvidgas genom att en mindre del av Östervåg 21 ianspråktas. I övrigt regleras befintliga förhållanden.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Halmstads skyddsrumsort med skyddsnivå 1. Det finns tre skyddsnivåer. Högst krav ställs inom nivå 1. Skyddsrumsbesked skall i god tid inhämtas hos byggnadskontoret innan bygganmälan görs.

Trafik

Lokalgatorna är utbyggda. I stort sett återstår miljöförbättrande åtgärder för Södra Badvägen och Sommarvägen. Upprustning av övriga gator kan hänföras till allmänt underhåll. Resurser för detta avses avsättas i takt med Östra Strandens utbyggnad.

Södra Badvägen föreslås få längsgående biluppställning utmed hela dess sträckning på gatans östra del. Mellan uppställningsplatserna och fastighetsgränserna medges anläggande av gångbana. Utmed Öringen finns vegetation. Uppställningsplatserna skall underordna sig vegetationen.

Majstångsvägen är inte utbyggd enligt med gällande detaljplan. Tomterna i Överlotsen har annekterat delar av gatumarken. Planförslaget föreslår nuvarande gatubredd som lokalgata. Annekterad mark föreslås tillföras respektive fastighet.

Sommarvägen har efter Västervallsvägens utbyggnad blivit mindre attraktiv som genomfartsgata. I gällande plan upptar gatan ett brett utrymme. Bl a ges möjlighet att utefter en del av gatusträckningen anordna en entrégata för intilliggande fastigheter. Planförslaget reglerar nuvarande förhållanden. Vidare föreslås där det är möjligt förbud att angöra intilliggande fastigheter från gatan.

I Överlotsen har några fastigheter annekterat gatumark. Marken föreslås tillföras fastigheterna.

Gatans östra sida inrymmer en gång-, cykel och mopedväg. Denna föreslås i huvudsak inordnas i en planterad skyddsremsa. Skydd föreslås även utmed kvarteret Örtagården.

För att minska gatans färdhastighet föreslås att varje gatukors förses med hastighetsdämpande åtgärder. Planförslaget redovisar dem som s k "minirondeller". Detta har bl a inneburit att gatumarken breddats vid Majstångsvägen.

Biluppställningsplatser inryms i kvarteren Öskaret, Östervåg, Överlotsen och Översikten. Platserna i Öskaret och Översikten är redan utbyggda. Övriga platser utbyggs när behov föreligger. Samtliga platser föreslås utgöra kvartersmark.

Platserna skall vid iordningställandet underordna sig befintlig vegetation. Analogt med redan utbyggda platser bör de förses med grusslitlager. Eftersom slitaget på platserna inte är stort bör grusytan gräsbesås. Denna ytbehandling bör även göras på redan utbyggda platser.

Vatten-, avlopp- och elanläggningar

Området är anslutet till kommunens anläggningar för vatten, avlopp och el. Dagvatten-nätet är inte fullt utbyggt. Tekniska kontoret planerar vidare utbyggnad av nätet.

Befintliga transformatorstationer för el vid Lekvägen och Majstångsvägen ingår i planförslaget som tekniska anläggningar.

Örtagården 3, Östervåg 7, Överlotsen 9 och Halmstad 4:14 resp 4:34 i Överlotsen berörs av allmänna VA-ledningar. Med undantag för Överlotsen 9 har områdena u-betecknats i planförslaget. Vidare bör de säkerställas genom ledningsrätt. Överlotsen 9 innehåller en vattenledning för Halmstad 4:39. Ledningen kommer att på sikt omläggas varför reglering av ledningsstråket inte behövs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävande av tomtindelningar

Gällande tomtindelningar bör ses över och upphävas där de saknar aktualitet. Se vidare genomförandebeskrivningen och plankartan

Bygglovplikt

Planområdet innehåller kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Med anledning därav föreslås inga bygglovfria åtgärder i planförslaget utöver vad som medges med stöd av plan- och bygglagen, PBL 8:4.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid av 10 år efter det att antagandebeslutet vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande:

Miljö- och hälsoskyddskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Socialförvaltningen
Tekniska kontoret

Carl-Erik Nilsson
Tommy Andersson och Ollle Olin
Berit Nilsson
Barbro Johansson, Carl-Åke Agne, Leif Eriksson och Björn Önerfalk

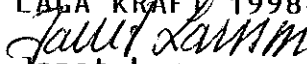
Ulla Bielenstein på byggnadskontoret har svarat för uppritning av planen.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

ANTAGANDEBESLUT HAR VUNNIT
LAGA KRAFT 1998-12-17

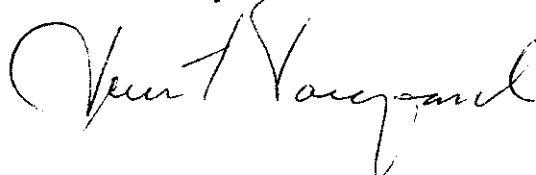

Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1998-05-28

§ 61

I tjänsten



Plan 951
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
ÖSTERVÅG M FL
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 april 1998

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

I samband med antagandet av ny översiktsplan för Östra Stranden begärdes en översyn av ingående detaljplaner. Bebyggelsen regleras i huvudsak av detaljplan (stadsplan) från år 1953. Denna plan är föråldrad varför ny detaljplan på ett bättre sätt skall till-godose viss förtätning, boendestandard och byggnadssätt. Planförslaget föreslår 11 nya exploateringsbara tomter. Vidare behövs ett område för en gruppbostad. Detaljplane-arbetet behandlar även områdets trafikfrågor.

Planområdet är beläget c:a 3 km sydöst om Halmstads centrum. Det omfattar 12 ha detaljplanerad mark.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samråd	november - december 1997
Utställning	februari - mars 1998
Antagande i kommunfullmäktige	maj 1998
Laga kraft tidigast	juni 1998

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid som omfattar 10 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Anläggning / åtgärd

Allmän platsmark
Allmänt VA-nät
Elanläggningar
Teleanläggningar
Kvartersmark
Fastighetsbildning

Genomförande- och driftsansvarig

Kommunens tekniska kontor
Kommunens tekniska kontor
Energiverken
Telia AB
Halmstads kommun och enskilda ägare
Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelningar

Planområdet berörs av följande tomtindelningar:

Rubrik

Fastställsedatum

KV ÖGLAN	1956-05-15
KV ÖRINGEN	1957-07-25
KV ÖSKARET	1960-05-07
KV ÖRTAGÅRDEN	1961-02-25
KV ÖSTERVÅG	1961-05-09
KV ÖVERSTEN	1961-05-09
KV ÖVERLOTSEN	1961-10-24
KV ÖVERSIKTEN	1964-07-24

Detaljplanen för ÖRINGEN 1 innehåller bestämmelse om att området inte får delas i fler fastigheter.

I samband med att planförslagets antagande vunnit lagakraft saknar tomtindelningarna för Öskaret 6, Östervåg 2 - 7 och 11 - 16, Överlotsen 1 - 4 och 8 och hela Översikten aktualitet och upphävs därmed.

Tomtindelningar som efter plantagandet fortfarande har aktualitet berör kvarteren Öglan, Önskemålet, Öringen, Örtagården, Öskaret 1 - 5 Östervåg 1, 8 - 10 och 17, Överlotsen 5-7 och Översten.

Fastighetsbildning

Exploateringsbar mark ägs av Halmstads kommun. Bygglov för i planen angivna byggrätter förutsätter att fastighetsbildning överensstämmer med planintentionerna.

Halmstad 4:34, badkontoret, är enligt gällande plan avsett för parkändamål. Planförslaget möjliggör att kontorsfastigheten med annekterad tomtmark kan avstyckas och bilda egen fastighet. Byggnaden har föreslagits som bevaransvärd, q-betecknad i planförslaget. Vid fastighetsförsäljning bör avtal tecknas vari köparen förbinder sig att inte begära ersättning från kommunen enligt PBL 14:8 för den eventuella merkostnad som kan uppstå i fastighetsunderhållet.

Halmstad 4:39 i Överlotsen ägs av Halmstads kommun. Fastigheten utnyttjas för föreningsverksamhet. Planförslaget medger att denna del tillsammans med del av Halmstad 4:38 (kommunägd) kan bilda egen fastighet.

Östervåg 12, Japans golfbana, föreslås kunna utvidgas genom att delar av kommunägda Östervåg 21 tillförs tomten.

Östervåg 17 är en bostadsfastighet med bevaransvärd byggnad, q-betecknat i planförslaget. Gällande tomtindelning från år 1957 anger att sydvästra delen av tomten skall tillföras Östervåg 18. Ägarna till Östervåg 18 har i remissen av programförslaget aktualiserat genomförandet. Tomtindelningen har således fortfarande aktualitet i denna del. Därmed kvarstår möjligheterna till genomförandet som åligger fastighetsägarna. Vidare erfordras avtal mellan ägaren till Östervåg 17 och kommunen där fastighetsägaren förbinder sig att inte enligt PBL 14:8 begära ersättning för den eventuella merkostnad som kan uppstå i fastighetsunderhållet på grund av att fastigheten angetts vara bevaransvärd, q-betecknats i planförslaget.

Östervåg 18 innehåller två bevaransvärda fritidshus, q-betecknade i planförslaget. Planförslaget möjliggör att tomten tillförs mark från Östervåg 2 och 17. Se vidare Östervåg 17. Östervåg 2 ägs av kommunen. Avtal enligt PBL 14:8 erfordras mellan fastighetsägarna och kommunen. Se vidare Östervåg 17.

Överlotsen 1 och 8 har annekterat mark som enligt gällande detaljplan utgör gatumark (Majstångsvägen och Sommarvägen). Planförslaget reglerar utbyggd gata som gatumark. Resterande annekterad mark och ingående i de kommunägda fastigheterna Halmstad 4:34 och 4:38 föreslås tillföras tomterna.

Överlotsen 2 och 3 angörs från Sommarvägen via den kommunägda fastigheten Halmstad 4:38. Planförslaget möjliggör att marken tillförs tomterna.

Översikten 2, mangårdsbyggnad med tillhörande tomtmark, har kommunen sålt som bostadsfastighet till privat köpare. I planförslaget har mangårdsbyggnaden betecknats som bevaransvärd. Avtal där köparen förbinder sig att inte ställa ersättningsanspråk för eventuell merkostnad vid fastighetsunderhåll har tecknats. Se vidare Östervåg 17.

Resterande del av tomten föreslås dels som ny tomt för bostadsändamål, c:a 900 m², med angöring från Sandgången och dels som öppen vistelseyta för Johannistorps strandstugeområde.

Avtal

Bevaransvärd bebyggelse erfordrar avtal, PBL 14:8, mellan resp fastighetsägare och kommunen där ägarna förbinder sig att inte ställa ersättningsanspråk för fastighetsunderhåll. Se vidare ovan Halmstad 4:34, Östervåg 17 och 18.

Ledningsområden inom kvartersmark föreslås säkerställas med ledningsrätt. Halmstad 4:14 (Överlotsen), Östervåg 7 och Örtagården 3 berörs av allmänna ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR**Genomförandekostnader**

Detaljplaneområdet är utbyggt. Genomförandet av detaljplanen medför kommunal investeringar genom allmän upprustning av ingående gatunät och utbyggnad av dagvattenledningar enligt följande kostnade:

Gatuanläggningar:	425.000:-
VA- anläggningar under planperioden 2000 - 2005:	2.000.000:-
Naturpark m m:	75.000:-

Plankostnaderna finansieras av intäkterna från kommande bygglovavgifter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret

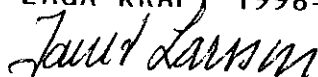
Göran Grimsmo
Tommy Andersson

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

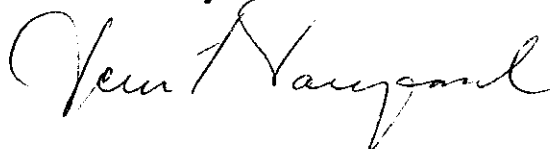

Bo Magnusson

**ANTAGANDEBESLUT HAR VUNNIT
LAGA KRAFT 1998-12-17**


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut...*1998-05-28*.....
§...*61*.....

I tjänsten



Plan 951
Detaljplan för
ÖSTERVÅG M FL
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 11 februari 1998

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, PLANFÖRSLAG UPPRÄTTAT 1997-11-12

Byggnadsnämnden har 1997-11-12 § 407 godkänt planförslaget för samrådsremiss. Denna har genomförts under tiden 11 december 1997 - 23 januari 1998. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt för allmänheten på byggnadskontoret. Allmänt informationsmöte hölls i samband med remissen av planprogrammet och ansågs därför inte nödvändigt i detta skedet.

Under remisstiden har 18 skrivelser inkommit från remissinstanserna varav 2 med synpunkter på planförslaget. Från berörda sakägare har 7 skrivelser inkommit. Framförda synpunkter har medfört komplettering av plan- och genomförandebeskrivning och justering av plankartan. Planförslaget kan utställas.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen hänvisar till sitt samrådsyttrande under programskedet vari kv Östervåg förordades som lämplig plats för en gruppbostad. Dock anses planförslaget vara förenligt med naturresurslagen (NRL) och översiktsplanen för Halmstads kommun. Några erinringar som kan komma att läggas till grund för statlig prövning enligt PBL 12:1 föreligger inte.

Kommentar

Annan placering av gruppbostraden har diskuterats i förvaltningssamråd efter avslutat programskede. Föreslagen plats i kv Öskaret bedöms vara den plats som lämpar sig bäst.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kommunala lantmäterimyndigheten ingen erinran.

Kommentar

I samråd med myndigheten, tekniska kontoret och bygglovavdelningen har konstaterats att det inte finns förutsättningar för avstyckning av Öringen 1 i 4 tomter. Vidare kommer gällande tomtindelningar att behålls där de fortfarande kommer att ha aktualitet.

Planförslaget har justerats och reglerar befintliga förhållanden för Öringen 1.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Knipans Fastighetsförvaltning ek för uppmärksammar att eventuella fartdämpande åtgärder i korsningen Sommarvägen - Lekvägen kan medföra snäv infart till Knipan. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Fartdämpande åtgärder i korsningen Sommarvägen - Lekvägen kommer att föregås av detaljprojektering. I samband därmed kommer Knipans infart att uppmärksammas.

Yttrandet har överlämnats till tekniska kontoret. I övrigt ingen åtgärd.

Karin Sigstam, Öringen 2, yrkar som ombud för Anna-Lena Westman, Inger och Per Sigstam att fastigheten får delas i 2 tomter. Som skäl anføres att Öringen 1, bebyggd med 2 parhus, i planförslaget getts möjligheter att delas i 4 tomter. Vidare påtalas som ytterligare skäl för delning att Öringen 2 kan angöras från både Augustivägen och Badvägen. Delning anses även rimlig med hänsyn till dess areal 1.415 m². Karin Sigstam, tidigare ägare, har nyligen bebyggt tomten med ett nytt fritidshus och vid detta tillfälle erhållit besked att någon delning av tomten inte kan påräknas.

Kommentar

En eventuell delning av kv Öringen i ytterligare tomter bedöms inte vara förenligt med den småskaliga karaktär som kännetecknar Östra Stranden. Vidare skulle detta påverka rådande vegetation. Förslag om delning av Öringen 1 visar sig heller inte efter utredning inte vara praktiskt genomförbart.

Synpunkterna har inte beaktats.

Jan Persson, Överlotsen 5, framhåller att nuvarande samlingslokaler på Halmstad 4:39 inlöstes av kommunen för att kunna exploateras. Om lokalerna, samlingsplats för dans, musik och andra nöjen, skall vara kvar anser Jan Persson att bebyggelse av Halmstad 4:14 med 3 enbostadshus ur miljö och estetisk synpunkt utgår till förmån för en lekplats. En sådan anses behövlig med hänvisning till det stora barnantalet och

att lekplats saknas på Östra Stranden. Vidare föreslås att föreslagen parkeringsplats vid Sommarvägens anslutning med Sandgången flyttas till platsen mellan nuvarande samlingslokaler och butiken inom Överlotsen 1.

Jan Persson föreslår också att kv Östervåg skall bebyggas utmed Badvägen. Vidare påtalas att Sandgången, Augustivägen och Majstångsvägen saknar dagvattenavledning och behöver dessutom omasfalteras. Slutligen framhålls att eventuell exploatering av Väret avstyrks.

Kommentar

Planarbetet har föregåtts av ett program som behandlade alternativa utbyggnadsmöjligheter av kv Överlotsen. Programmet var föremål för samråd. Vid detta tillfälle förordade Jan Persson enbostadshus vid eventuell bebyggelse av Halmstad 4:14. En sammanvägning av inkomna synpunkter under programsamrådet har resulterat i detta planförslag med tonvikt på låg småskalig bebyggelse. Väret ingår inte i denna detaljplan.

Östra Stranden saknar lekplats. Om behov finns kan den med fördel lokaliseras till kv Östervåg, som ligger centralt i planområdet.

Stora delar av Östra Stranden saknar dagvattenavledning. I samband med nybebyggelse kommer medel att avsättas för gatornas upprustning enligt stadsbyggnadskontorets uppgifter.

Synpunkterna på gatunätet och nyanläggning av lekplats har översänts till tekniska kontoret för eventuellt beaktande. I övrigt har de inte föranlett någon åtgärd.

Andreas Nilsson, Öringen 5, påpekar att utbyggnad av föreslagen parkeringsplats i anslutning till tomten vid Badvägen medför att träd behöver borttagas. Det framhålls att dessa utgör ett gott vindskydd för tomten.

Kommentar

Planförslaget har reviderats så att utbyggnad av parkeringsplatsen underordnar sig befintlig vegetation.

Synpunkterna har därmed tillgodosetts.

Lennart Persson, Östervåg 10, Öringen 8 och 9, påtalar åter att det sommartid råder kaotiska trafikförhållanden med ständigt risk för olyckor på Östra Stranden. För att komma till rätta med problemen föreslås enkelriktning av Badvägen mellan Lekvägen och Majstångsvägen. Vidare föreslås hinder som endast möjliggör en färdhastighet av 30 km/tim. Därutöver påtalas att Badvägen, Majstångsvägen, Augustivägen och Sandgången saknar dagvattenavledning och är dessutom tillika med områdets cykelbanor i behov av omasfaltering.

Slutligen framhålls att Öringen 9 skall kunna angöras från Badvägen och att Väret inte skall bebyggas med stugor.

Kommentar

Rådande trafiksituation uppmärksammade Lennart Persson redan i programskedet. Den är heller inte obekant för kommunen. Gatustandarden kommer att höjas itakt med bostadutbyggnaden på Östra Stranden.

Öringen 9 är förnärvarande bebyggd med strandstugor. Öringen 9 har med stöd av FBL 3:2 avstyckats i strid mot gällande tomtindelning. Tomtens angöring från Sandgången bör inte vålla några problem. Vid nybebyggelse kan denna lokaliseras så att angöring kan ske från Sandgången. Därmed spolieras inte heller vegetation och de föreslagna parkeringsplatserna utmed Badvägen.

Brf Översten, Översten 2, framhåller att redan i programskedet påtalades att en gruppbostad skulle vara olämplig i kv Öskaret men passa bättre med hänsyn till vegetationen i Östervåg. Vidare motsätter sig föreningen att badkontoret med annekterad tomt övergår från parkmark till kontorsändamål.

Kommentar

Placeringen av gruppbostad har diskuterats i förvaltningssamråd efter programskedet. Både Öskaret och Östervåg bedöms som lämpliga kvarter men Öskaret förordas med tanke på läge och omgivande bebyggelses karaktär.

Föreslagen förändring av markanvändningen för badkontoret påverkar inte nuvarande förhållanden. Ändring av markanvändningen innebär att badkontoret med tomt kan avstyckas och bilda egen fastighet.

Synpunkterna har inte föranlett någon åtgärd.

Yvonne Thörnblad, Östervåg 18, framför som representant för de övriga fastighetsdelägarna att de ej har någon erinran mot planförslaget. Vidare konstateras hur planförslaget påverkar Östervåg 18. De är däremot tveksamma till hur föreslagen märkning av de båda fritidshusen påverkar det nu akuta behovet av renovering.

Kommentar

Fritidshusen är troligtvis från 1920 - 1930. De speglar en tidsålder då utbyggnaden av koloni- och strandstugorna påbörjades. Ur miljösynpunkt har de därför beömts vara värdefulla. Då tomten genom arvs-skiften erhållit flera ägare har möjlighet till delning föreslagits för att miljön skall kunna bevaras. Exteriör renovering av fastigheterna skall föregås av bygglovprövning. Vidare skall den utföras på sådant sätt att husens särdrag beaktas. Deras byggnadstekniska, historiska, miljömässiga och konstnärliga värden skall också tas till vara.

Synpunkterna har inte medfört någon åtgärd.

YTTRANDE FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL

Energiverken uppmärksammar att både Östervåg 7 och Halmstad 4:14 (Överlotsen) berörs av kablar som juridiskt måste säkerställas. Vidare framförs kriterier för eventuell delning av Öringen 1.

Kommentar

Synpunkterna har medfört att Östervåg 7 kompletteras med 4,0 m brett u-område. Inom Halmstad 4:14 har redan föreslagits ett u-område.

Planförslaget kommer inte att möjliggöra delning av Öringen 1.

Synpunkterna har tillgodosetts.

Kultur- och fritidsnämnden är positiv till att planförslaget är varsam i sin behandling av bebyggelseområdena. Det framhålls att Östra Stranden har behållit sin karaktär av rekreationsområde. Vidare anses det vara viktigt att slå vakt om, och varsamt utveckla Östra Stranden som semester- och friluftsområde.

Kommentar

Synpunkterna har inte medfört någon åtgärd.

Tekniska kontoret

Gata

Ur gatusynpunkt föreligger det ingen erinran mot planförslaget. Vidare meddelas att anläggande av föreslagna parkeringsplatser och trafiksäkerhetsåtgärder utmed Sommarvägen m m beräknas kosta c:a 350.000:-. Därutöver tillkommer gatubelysning för c:a 75.000:-.

VA

Ur Va-synpunkt påpekas att illustrationsplanen bör justeras med beaktande av föreslagna u-områden. Vidare framförs att tekniska kontoret avser komplettera dagvattnavledningen under perioden 2000 - 2005. Kostnaden härför har beräknats till c:a 2.000.000:-.

Park

Ur parksynpunkt poängteras att naturparkmarken bör hållas homogen med strandnära vegetation. Analogt härmed föreslås dels att handelstomten i Östervåg förläggas i anslutning till föreslagna parkeringsplats och dels att bostadstomten Östervåg (3) utgår. Det anses nämligen betydelsefullt att det i boendemiljön finns tillgång till vindskyddad naturpark och för badgäster en plats med skugga. Slutligen framhålls att parkeringsplatserna kommer att gräsås i kombination med naturlig buskplantering och att trädplantering skall föregås av samråd med tekniska kontoret. Underhand har meddelats att kostnaden för åtgärder inom naturparksområdena har beräknats till c:a 75.000:-.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med ovan nämnda kostnadsuppgifter. Vidare har illustrationsplanen justerats i överensstämmelse redovisade u-områden. Anförda synpunkter på parkmarken har tillgodosetts så tillvida att det nya handelsområdet utmed Badvägen förläggs i anslutning till parkeringsplatsen. Slutligen har gattet mot Junivägen breddats från 15 - 40 m genom minskning av angränsande bebyggelseområden.

Synpunkterna har delvis tillgodosetts.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsnämnden	Servicenämnden
Sperlingsholms Kraft AB	Socialnämnden
Hemvårdsnämnden	Handikapprådet
Kommunstyrelsen / stadsbyggk	Utbildningsnämnden
Landsantikvarien	Renhållningsbolaget
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Telia AB
Räddningsnämnden	Hyresgästföreningen

STÄLLNINGSTAGANDEN

Inkomna synpunkter har föranlett följande ändringar:

Gällande tomtindelningar kommer att behållas där de fortfarande har aktualitet.

Öringen 1 kan inte uppdelas i ytterligare tomter varför befintliga förhållanden har inarbetas i planförslaget.

Parkmarken i Östervåg har utökats i avsikt att bli mer homogen genom att det nya handelsområdet förläggs intill planerad parkeringsplats på tomt nr 21. Vidare föreslås att parkståket mot Junivägen breddas till c:a 40 m genom en minskning av anslutande bebyggelseområden. Antalet nya tomter påverkas inte.

Östervåg 7 berörs av tomt nr 11:s elanslutning. Kabelstråket har u-betecknats på plankartan. Vidare uppmärksammar genomförandebeskrivningen att ledningsområdet bör säkerställas med ledningsrätt.

U-området som berör Halmstad 4:14 i Överlotsen har minskats till 5 m. Vidare har förslaget u-område för befintlig vattenservis till Halmstad 4:39 borttagits eftersom ledningen på sikt kommer att läggas om.

Planförslaget föreslås efter ovan nämnda justeringar utställas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som inte eller endast till viss del tillgodosetts:

Sakägare

Gunnel Sigstam, Odengatan 43, 6 tr, 113 51 Stockholm (Öringen 2 avstyckning)

Karin Sigstam, Långvägen 3, 132 42 Saltsjö-Boo (Öringen 2 avstyckning)

Brf Översten, Ebbe Jansson, Junivägen 4 A, 302 60 Halmstad (placering av gruppbofastad, ej område för kontor)

Rörvikshus AB, Bygdegårdsg 8, 570 01 Rörvik (Öringen 1 avstyckning)

Anita Friberg, Junivägen 22, 302 60 Halmstad (Östervåg ej flerbostadshus, gatustandard m m)

Eva, Magnus o Brita Cornvik, Nilssonsberg 25, 411 43 Göteborg (Östervåg ej flerbostadshus, gatustandard m m)

Yvonne Thörnblad, Ponnygatan 6, 462 41 Vänersborg (Östervåg 18 delning och utökning av tomten, q-beteckn)

Jan Persson, Augustivägen 11, 302 60 Halmstad (Överlotsen exploatering m m)

Lennart Persson, Badvägen 59, 302 60 Halmstad (Östervåg och Öringen trafiksituationen, angöring av Öringen 9)

Bertil Nilsson, Junivägen 15, 302 60 Halmstad (Östervåg behåll strandskogen, ej flerbostadshus inom Ö:a Stranden)

Conny Badelt, Junivägen 8, 302 60 Halmstad (placering av gruppbofastad, trafiksituationen m m)

Inger Karlsson, Junivägen 9 A, 302 60 Halmstad (Överlotsen angöring av de nya tomterna)

Joel Torkelsson, Ljunggatan 1, 280 20 Bjärnum (Östervåg ej flerbostadshus, parkmarkens utformning)

Ulrika Nilsson o Michael Ahlberg, S Badvägen 61 B, 302 60 Halmstad (Öringen utökning av mark m m)

Inger Ahlberg, Junivägen 5-7, 302 60 Halmstad (Öglan allm synpunkter)

Lena Perttu o Jari Väilitalo, S Badvägen 61A, 302 60 Halmstad (Öringen utökning av mark m m)

Logen 402 Magnus Stenbock av IOGT-NTO, Göteborgsvägen 49, 302 30 Halmstad (Öringen 6 byggnadsarea)

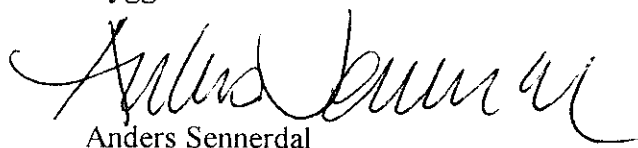
Knipans Fastighetsförv Ek för c/o Ingemar Åkerlund, Reflektorg 16, 554 48 Jönköping (Knipans angöring)

Andreas Nilsson, Augustivägen 10, 302 60 Halmstad (Öringen sparande av träd vid bilpark utmed Badvägen)

Remissinstanser

Tekniska kontoret (Östervåg borttagande av tomten 3)

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Plan 951
Detaljplan för
ÖSTERVÅG M FL
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 12 november 1997

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, PLANPROGRAM UPPRÄTTAT 1997-02-12

Byggnadsnämnden har 1997-02-12 § 50 godkänt planprogrammet för samrådsremiss. Denna har genomförts under tiden 10 mars - 14 april 1997. Under samrådstiden har programhandlingarna funnits tillgängliga för allmänheten på byggnadskontoret. För utbyte av information och synpunkter anordnades ett samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset, onsdagen den 19 mars 1997. Mötet bevistades av 28 personer. Referat från mötet, daterat 1996-04-04, biläggs redogörelsen.

Under remisstiden har 20 skrivelser inkommit från remissinstanserna och 14 från berörda sakägare. Av skrivelserna är det 22 som upptar synpunkter. Synpunkterna har behandlats i förvaltningssamråd och i huvudsak inneburit att planområdets bebyggelse av småskalig karaktär föreslås i huvudsak behållas. Undantag härifrån är Öskaret 1 som förbehålls en gruppbostad i två våningar enligt socialnämndens förslag. Detaljplaneförslaget kommer att vara förenlig med översiktsplanens intentioner

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen bedömer att programförslaget är förenligt med naturresurslagen och översiktsplanen och delar vår uppfattning om att kommande detaljplan inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras. Vidare förordas Östervåg som lämplig plats för en gruppbostad då bl a utrymmet för utevistelse blir väsentligt större genom tomtens anknytning till planerad park. Av samma skäl anses en placering i kv Öskaret som mindre lämplig. Dessutom anses det föreligga risk för trafikstörningar eftersom det är en hörntomt.

Kommentar

Synpunkterna har delgetts socialförvaltningen. Vidare har de diskuterats i förvaltningssamråd 1997-08-26. Både Öskaret och Östervåg framstod som lämpliga alternativ. Dock förordades Öskaret. Med hänsyn till bruttoarean bör en gruppbostad helst uppföras i 2-plan. Öskaret är det kvarter som lämpar sig bäst för 2-planshus. Vid förvaltningssamrådet uttalades att övriga kvarter bör förbehållas 1- 1½-planshus.

Kommunens Fastighetsbildningsmyndighet framhåller att Öringen 1 bör kvarstå enligt nuvarande förhållanden alternativt delas i fyra enheter med en lägenhet i varje enhet. Enstaka fastigheter med tvåbostadshus anses inte lämpliga som förvaltningsobjekt eller hyresrätt.

Kommentar

Synpunkterna beaktas.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Gunnel Sigstam, Öringen 2, framhåller att fastigheten ärvt från fadern som uppförde en liten stuga på tomten år 1932. Sedan dess har sommarveckorna alltid tillbringats där. Stugan saknar bl a dusch och toalett. Med anledning därav finns planer på att uppföra ett mindre fritidshus, c:a 60 m² på tomtdelen mot Badvägen. För att kunna förverkliga detta önskas tomten kunna delas, så att delen utmed Augustivägen kan inrymma ett enbostadshus. En sådan åtgärd anses även medföra allmän uppsnygning av tomten.

Kommentar

Tomtarean är 1415,8 m². Med hänsyn till befintlig vegetation föreslås att Öringen inte får delas i fler tomter. Detta är en avvikelse från planprogrammet. Vidare föreslås med beaktande av Östra Strandens småskaliga bebyggelse byggnadsarean inte får överstiga 200 m². Framförda synpunkter har diskuterats med bygglovavdelningen och Gunnel Sigstam. Gunnel Sigstam önskar uppföra ett 60 m² fritidshus på tomten. Därefter har med beaktande av gällande plan 1997-09-05 DL 5538 bygglov beviljats.

Framförda skriftliga synpunkter har inte beaktats.

Öst Tomt AB (Rörvikshus), Öringen 1, uppmärksammar att de vid tidigare kontakter med byggnadskontoret erhållit positivt besked till att dela tomten i 4 enheter med en bostad på varje tomt. Då nuvarande hyresgäster är villiga att köpa delarna önskar företaget påbörja förättningen omgående.

Kommentar

Planmässigt föreligger inget hinder att avstycka tomten. Huruvida tekniska förutsättningar härför föreligger får fastighetsägaren utreda. Exempelvis måste lägenheternas anslutning till kommunal VA- och elanläggning tryggas. Vidare bör utredningen belysa om det ur brandtekniskt synpunkt är lämpligt med en delning av fastigheten.

Synpunkterna beaktas.

Brf Översten, Översten 2, är positiv till att planförslaget medger förutsättningar för fler bostäder inom Östra Stranden. Med hänsyn till vegetationsförhållandena och därmed möjlighet att skapa en ombonad boendemiljö föreslås att planerad gruppbostad förläggs i Östervåg i stället för Öskaret. Vidare påtalas att utbyggd biluppställningsplats vid Vilolägen - Badvägen endast vid ett fåtal tillfällen varit fullbelagd. Platserna anses behövliga men upplevs som störande i naturen. För att minimera störningen föreslås att markytan gräsbesås.

Kommentar

Vad avser gruppbostad se kommentar av länsstyrelsens yttrande.

Biluppställningsplatserna bör förses med slitlager som gräsbesås.

Anita Friberg, Östervåg 6, anser att Östervåg inte skall bebyggas med gruppbestäder eller flerbostadshus. Denna typ av bebyggelse föreslås istället bli placerad på marknadsplatsen. Östervåg bedöms lämpa sig bäst för en anlagd park och bebyggelse med friliggande enbostadshus. Vidare påpekas att gatorna ej har iordningställts efter vägarbeten och att det vid regn uppstår vattensamlingar. Slutligen framhålls att det finns många katter i området. Detta upplevs om en sanitär olägenhet.

Kommentar

Vad avser gruppbestad och våningsantal se kommentar av länsstyrelsens yttrande.

Tekniska kontoret planerar utbyggnad av dagvattenledningar inom Östra Stranden.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har uppmärksamrats på eventuella sanitära olägenheter med katter.

Framförda synpunkter föreslås att till viss del tillgodoses.

Logen 402 Magnus Stenbock av IOGT - NTO, Öringen 6, påtalar att det inom tomten bedrivs föreningsverksamhet med möjlighet till övernattningar och uthyrning. Verksamheten önskas kunna utökas inom föreslagen byggrätt.

Kommentar

Se kommentar av Gunnel Sigstams skrivelse.

Brita, Eva och Magnus Cornvik, Örtagården 6, anser sig vara illa behandlade av Halmstads kommun. Vid samtal med granne har framkommit att kommunen utan ersättning ianspråktagit kvartersmark för utbyggnad av Sommarvägen. Vidare påtalas att denna mark inte underhålls. Slutligen antas att Tylösand prioriteras före Östra Stranden vilket får till följd att underhållet på Östra Strandens eftersätts.

Vidare föreslås skissalternativ 2 ligga till grund för det fortsatta planarbetet inom Östervåg. Vidare anses att kvarteret endast skall bebyggas med enbostadshus.

Det framhålls att när färjorna anländer förorsakar detta trafikproblem på Sommarvägen. Vidare anses korsningen Sommarvägen - Lekvägen inte vara trafiksäker.

Matjord önskas för utfyllnad av håligheter mellan tomten och Sommarvägen. Det framhålls att asfalt saknas utefter Junivägens hela bredd och vattensamlingar uppstår vid regn. Skötseln av den mark som inte är asfalterad påtalas åligger kommunen men utförs av resp tomtägare. Vidare förutsätts att påbörjat arbete med rensning av sly m m fullföljs. Slutligen påtalas att den gamla vägen (Badvägen) in till centrum saknas och att området kring ersättningsvägen (Oljevägen) bör städas från bl a asfaltmassor.

Kommentar

Sommarvägens utbyggnad har inte berört mark tillhörig kvarteret.

Uppsnyggningen av markerna kring Oljevägen har påbörjats.

Tekniska kontoret är medveten om trafikproblemen. I det fortsatta planarbetet kommer trafiksituationen att studeras.

Vad avser synpunkter på dagvattenavledning och bebyggelseplanering se vidare kommentarerna av Anita Fribergs och länsstyrelsens synpunkter.

Skrivelsen har överlämnats till tekniska kontoret för eventuellt beaktande.

Yvonne Thörnblad, Östervåg 18, föreslår skissalternativ 2 för Östervåg med tomtarna nr 2 och 19 redovisade som naturområde. Detta alternativ anses ge ett stort sammanhängande strandskogsområde. För Östervåg 18 konstateras att det råder oklarhet beträffande tomtens avgränsning. Tomten innehåller 2 fritidshus varav det ena inkräktar c:a 1,0 m på tomt nr 17 och det andra är beläget i tomtgräns mot tomt nr 2. Därför föreslås att tomten utökas 5,0 m både i nordost och i sydost. Vidare har per telefon framförts att tomten önskas delas så att varje tomt inrymmer ett fritidshus.

Kommentar

Tomten innehåller 2 äldre fritidshus. Ur miljösynpunkt bedöms dessa som värdefulla. Gällande tomtindelning för Östervåg möjliggör att tomt nr 18 utökas mot norr genom att mark från nr 17 införlivas. Tomtindelningen föreslås i denna del inarbetas i planförslaget. I övrigt föreslås de upphävas om de saknar aktualitet. Vidare föreslås en mindre utvidgning av tomten mot söder. Plangenomförandet åligger fastighetsägarna.

Landsantikvarien anser fritidshusen vara bevaransvärda. Därför föreslås att de skyddas. För att möjliggöra detta skydd föreslås att tomten får delas med ett fritidshus på varje tomt.

Framförda synpunkter tillgodoses.

Jan Persson, Överlotten 5, framför att kvarteren Väret (ingår inte i programmet) och Överlotten inte skall bebyggas med hänsyn till fågellivet. Tidigare utförda busk och trädgallring anses ha påverkat de naturliga häckningsplatserna. Om exploatering ändå blir aktuell förordas enbostadshus i Överlotten.

Kommentar

Kvarteret Överlotten föreslås bebyggas med enbostadshus.

Lennart Persson, Östervåg 10, framför att sommartid är trafiksituationen på Östra Stranden kaotisk. Som exempel nämns Badvägen, vilken framhålls används för biluppställning med stor risk för gångtrafiken. För att minimera problemen föreslås att gatan enkelriktas och förses med hinder, som medger en hastighet av högst 30 km/tim. Med hänsyn till de åretruntboende föreslås en höjning av gatustandarderna. Slutligen framförs att Väret inte skall utbyggas med fler stugor.

Kommentar

Detaljplanen kommer att uppmärksamma rådande trafikförhållanden och dagvattenhanteringen.

Bertil Nilsson, Örtagården 2, påtalar att enplanshus lämpar sig bäst på Östra Stranden. För Östervåg föreslås endast bebyggelse utmed Junivägen. Därmed kan strandskogen behållas som ett bra vindskydd mot höststormar.

Kommentar

Översiktsplanen för ÖSTRA STRANDEN, antagen av kommunfullmäktige 1995-12-20, redovisar viss exploatering i kv Östervåg. Översiktsplanens intentioner har inarbetats i programhandlingarna. Östervåg föreslås bebyggas med enbostadshus utmed Junivägen. Därutöver föreslås ett mindre handelsområde vid Badvägen. Strandskogen föreslås till stora delar vara orörd.

Conny Badelt, Öskaret 2, anser att föreslagna gruppbestäder med hänsyn till utbyggda busshållplatser lämpar sig bättre i kvarteret Öglan än i Öskaret. Vidare föreslås att planerad biluppställningsplats i Östervåg utökas. Föreslagna uppställningsplatser utmed Badvägen föreslås vinkelställas istället för platser utmed gatans längdriktning. Separata gångbanor utmed Badvägen anses vara positivt. Lekvägen föreslås förses med fartdämpande åtgärder för att bringa ner hastigheten. Vidare påtalas att busshållplatserna på Sommarvägen i anslutning till Västervallvägen är belägna mitt emot varandra med påföljd att bilar har svårt att passera då två bussar samtidigt befinner sig på hållplatserna. Slutligen framförs ett tack till Halmstads kommun som nu påbörjat planeringen av "oasen" Östra Stranden.

Kommentar

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås långsgående uppställningsplatser utmed Badvägen. I övrigt se kommentarerna av länsstyrelsens yttrande, Gunnel Sigstams och Brita, Eva och Magnus Cornvik skrivelser.

Inger Karlsson, Överlotsen 9, anser att planerad bebyggelse vid Junivägen bör bestå av enbostadshus i ett plan. Halmstad 4:14 i Överlotsen anses också skall bebyggas med enplanshus och motsätter sig tvåvåningsbebyggelse. Slutligen framhålls att Augustivägen är smal varför övervägande delen av de ny tomterna bör angöras från Sommarvägen. Rådande hörnavskärningar för Överlotsen 9 föreslås därmed kunna utgå.

Kommentar

Övervägande delen av Östra Stranden kommer att föreslås förbehållas bebyggelse av småskalig karaktär i maximalt 1½-plan.

Angöring av bostadsfastigheterna från Sommarvägen bör ur trafiksäkerhetssynpunkt undvikas.

Joel Torkelsson, Örtagården 5, befarar omfattande trafikökning på Junivägen om Östervåg bebyggs med flerbostadshus. Det framhålls att de flesta tomter saknar plats för biluppställning varför gatan används för detta ändamål. Till yttrandet bifogad skiss redovisar förslag till placering av två flerbostadshus utmed Badvägen var av det ena huset ianspråkta mark som ingår i Japans golfbaneområde, Östervåg 12. Vidare föreslår skissen att resterande mark i Östervåg anordnas som anlagd park med bl a fågeldamm.

Kommentar

Den del av Östervåg som Joel Torkelsson föreslår för flerbostadshus är i första hand ämnad för kommersiell service och biluppställning. Del av marken kommer att kvarstå som naturområde. I övrigt föreslås Östervåg för småskalig bebyggelse, ej flerbostadshus. I övrigt bör biluppställning i förstahand ske inom egen tomtmark.

Inger Ahlberg, Öglan 3 - 4

Ulrika Nilsson och Michael Ahlberg, Öringen 1

Lena Perttu och Jari Väliälo, Öringen 1

I gemensam skrivelse anses att Östra Stranden med beaktande av de helårsboendes åldersstruktur behöver förnygras. Det påpekas att med rätt förutsättningar skulle barnfamiljer kunna bosätta sig i området. Vidare påpekas att en stor del av Östra Strandens "charm" beror på att "här samsas hus av olika stil och från olika decennier." Det anses inte önskvärt att flerbostadshus i 2 våningar blir dominerande såsom programskisserna utvisar. Enligt skribenterna bör exploateringsbar mark vid Augusti- och Junivägen analogt med den befintliga bebyggelsen föras med friliggande enplans hus. Oavsett vilken exploatering som väljs föreslås tomterna alternativt lägenheterna förbehålls personer i kommunens tomt- eller lägenhetskö. Slutligen påtalas att impedimentet mellan Öringen och Badvägen ur allmän trivselsynpunkt bör inordnas i kvarteret. Det påpekas att marken av trivselskäl sköts av ägare till intilliggande fastigheter.

Kommentar

En av programintentionerna är att Östra Strandens särart skall behållas. I huvudsak föreslås därför bebyggelse av småskalig karaktär.

Impedimentet utmed Badvägen föreslås i samråd med de tekniska förvaltningarna ingå i gatumarken för främst biluppställning.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL

Kommunstyrelsen / stadsbyggnadskontoret anser att samtliga förslag främjar översiktsplanens intentioner. I det fortsatta planarbetet förordas att Öskaret i första hand förbehålls gruppbestäder. Vidare föreslås att friliggande enbostadshus får föras med komplementbostad om 40 m².

Kommentar

Synpunkterna överensstämmer med planintentionerna och kan således tillgodoses.

Landsantikvarien framhåller att ur kulturhistorisk synpunkt är områdets värde bebyggelsen från olika tidsepoker. Fritidsbebyggelsen anses vara dominerande. Vidare uppmärksammas komplementbebyggelsen såsom kiosker, minigolfanläggningar, föreningslokaler, sommarkyrkor m m som ett tillskott till det sociala livet. Det föreslås att vissa solitärer bör få ett planmässigt skydd mot förvanskning. Villa Majbo, Östervåg 17, fritidshuset inom Östervåg 18 och manbyggnaden i Översikten 2 nämns som exempel. Det påtalas att villa Majbo bör q-betecknas och skyddas mot rivning då den är en välbevarad träpanelad sekelskiftesbyggnad i jugendstil. Slutligen framhålls vikten av att

slå vakt om bebyggelsekaraktärer, såsom friliggande 1-plans hus, fasadmateriel av trä med täckskikt i ljusa dämpade nyanser och slutligen bevarande av befintlig tallvegetation.

Kommentar

I samråd med landsantikvarien föreslås att fritidshusen inom Östervåg q-betecknas. I övrigt föreslås synpunkterna inarbetas i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddskontoret påtalar att programskisserna redovisar en bebyggelseförtätning som ianspråktar 2/3-delar av mark som upplevs vara parkmark. Det framhålls att den obebyggda marken med sina uppväxta träd och annan grönska utgör ett värdefullt inslag i den yttre miljön och således bör betecknas natur. Möjligen kan kontoret acceptera utbyggnad av en gruppbostad. Slutligen lovordas föreslagen parkering i anslutning till Sommarvägen liksom föreslagna minirondeller i hastighetsdämpande syfte.

Kommentar

Synpunkterna har behandlats i samråd med övriga förvaltningar. Föreslagen bebyggelse överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Räddningsnämnden har ingen erinran mot bebyggelse inom planområdet under förutsättning av att brandvattenförsörjningen är dimensionerad för denna typ av bebyggelse och att byggnadernas placering i förhållande till tomtgränserna följs.

Kommentar

Synpunkterna kan tillgodoses.

Servicenämnden påpekar att Vårets framtida utbyggnad kommer medföra ökning av gångtrafiken på Majstångsvägen och Sandgången. Med hänsyn till säkerhetsaspekterna föreslås att gatorna bör förseas med gångbanor. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Synpunkterna har behandlats i samråd med övriga förvaltningar.

Socialnämnden har ingen erinran mot planskisserna. Vidare framhålls att ur verksamhetssynpunkt lämpar sig Öskaret 8 bäst för en gruppbostad. Tomten anses vara lättillgänglig till både närservice och busshållplats. Vidare framhålls att en gruppbostad kan uppföras utan att den exteriört nämnvärt skiljer sig från intilliggande bebyggelse. Det påtalas att föreslaget naturområde mellan planerad gruppbostad och utbyggda biluppställningsplatser är positivt ur närmiljösynpunkt och dessutom medverkar till att områdets karaktär bibehålls. Slutligen framhålls att Östervåg 20 och Överlotsen 4 är andra tänkbara alternativ för gruppbostad men ligger inte lika centralt. Dock anses det finnas risk att en bostad i något av dessa lägen kommer att skilja sig från övrig bebyggelse.

Kommentar

Se kommentar av länsstyrelsens yttrande.

Synpunkterna tillgodoses.

Handikapprådet har ingen erinran men framhåller att vissa funktionshindrade har problem med att besöka stugområdena på grund av dålig framkomlighet för färdtjänstfordon m m.

Kommentar

Synpunkterna har överlämnats till servicekontoret som förvaltar stugområdena. I övrigt föranleder synpunkterna ingen åtgärd.

Tekniska kontoret

Gatusynpunkter

Det påpekas att redovisade anläggningar kommer att medföra kommunala kostnader som kan specificeras vid detaljplaneläggningen. I övrigt ingen erinran.

VA-synpunkter

Det framhålls att inom planområdet finns vatten- och spillvattenledningar. Däremot saknar större delen dagvattenledningar. Vid all ny- och ombyggnad bör därför stor vikt läggas vid att inom respektive fastighet omhänderta dag- och dränvatten. Det förutsätts att utredning görs i varje enskilt fall. Någon möjlighet till anslutning av dag- och dräneringsvatten till spillvattenledningarna finns inte. På kartbilagor redovisas behovet av ledningsområden inom kvartersmark. Dessa förutsätts säkerställas genom ledningsrätt.

Parksynpunkter

Skissalternativ 2 föredras ur parksynpunkt. Vidare påtalas att redovisat naturområde i Östervåg är bevuxet med träd av strandskogskaraktär. Det framhålls att så mycket som möjligt av vegetationen skall bevaras. Området vid Sandgångens anslutning med Sommarvägen anses inte skall bebyggas med bostäder eller användas för biluppställningsplatser. Det framhålls att naturlig plantering har börjat etableras på det här området.

Kommentar

Synpunkterna har diskuterats i samråd med övriga förvaltningar. Tekniska kontoret meddelade att utbyggnad av dagvattenledningar inom Östra Stranden planeras. Vidare föreslås i samråd med dem att markområdet vid Sommarvägen / Sandgången iordningställs för biluppställning. Platserna skall underordna sig vegetationen.

Synpunkterna har därmed tillgodosetts.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL UTAN ERINNINGAR

Barn- och ungdomsförvaltningen
Energiverken
Hemvårdsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Nissastaden

Renhållningsbolaget
Utbildningsförvaltningen
Polismyndigheten
Telia AB
Hyresgästföreningen

STÄLLNINGSTAGANDEN

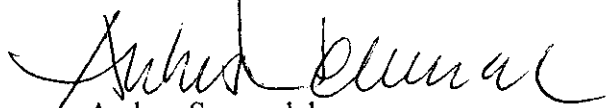
Några negativa synpunkter på förestående detaljplanläggning har inte inkommit. Där-
emot har det inneburit att i det fortsatta detaljplanearbetet skall prioritera bebyggelse av
småskalig karaktär. Planförslaget föreslår därför, med avvikelse från planprogrammet
och med undantag för Öskaret, att ny bostadsbebyggelse skall ske i form av enbostads-
hus i maximalt 1½-plan med byggnadsarean högst 200 m². Öskaret föreslås kunna be-
byggas med en gruppbofastad i två våningar. I Östervåg finns möjligheter att utvidga
Japans golfbana. Vidare föreslås en mindre handelstomt vid Södra Badvägen. Fasader
föreslås så långt det är möjligt att förses med trä i ljusa kulörer. För trafiken föreslås
inte någon genomgripande förändring. Den mark som finns tillgänglig föreslås för
hastighetsdämpande åtgärder och biluppställning. Detaljplanen kommer att vara
förenlig med översiktsplanens intentioner.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som inte eller till viss del tillgodosetts:

Gunnel Sigstam, Odengatan 43, 6 tr, 113 51 Stockholm
Brf Översten, Ebbe Jansson, Junivägen 4 A, 302 60 Halmstad
Anita Friberg, Junivägen 22, 302 60 Halmstad
Eva, Magnus o Brita Cornvik, Nilssonsberg 25, 411 43 Göteborg
Yvonne Thörnblad, Ponnygatan 6, 462 41 Vänersborg
Jan Persson, Augustivägen 11, 302 60 Halmstad
Lennart Persson, Badvägen 59, 302 60 Halmstad
Bertil Nilsson, Junivägen 15, 302 60 Halmstad
Conny Badelt, Junivägen 8, 302 60 Halmstad
Inger Karlsson, Junivägen 9 A, 302 60 Halmstad
Joel Torkelsson, Ljunggatan 1, 280 20 Bjärnum
Ulrika Nilsson o Michael Ahlberg, S Badvägen 61 B, 302 60 Halmstad
Inger Ahlberg, Junivägen 5-7, 302 60 Halmstad
Lena Perttu o Jari Väitalo, S Badvägen 61A, 302 60 Halmstad
Logen 402 Magnus Stenbock av IOGT-NTO, Göteborgsvägen 49, 302 30 Halmstad

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Plan 951
Detaljplan för
ÖSTERVÅG M FL
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 april 1998

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden har 1998-02-11 § 49 godkänt planförslaget för utställning. Dessförinnan har planarbetet varit föremål för samrådsremiss av såväl detaljplane förslag under tiden 11 december 1997 - 23 januari 1998 som programförslag under tiden 10 mars - 14 april 1997. Informationsmöte anordnades under programsamrådsskedet den 19 mars i byggnadsnämndens sessionssal. Redogörelserna för remisserna är daterade 1998-02-11 resp 1997-11-12.

Planutställningen har pågått under tiden 19 februari - 20 mars 1998. Under denna tid har planförslaget varit tillgängligt på rådhuset. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har skriftligen underrättats om planutställningen. Annons om den har varit införd i Hallandsposten 1997-02-19.

Under utställningstiden har yttranden inkommit från 13 remissinstanser. Dessa har inte haft någon erinran mot planförslaget. Enskilda sakägare eller boende har inkommit med 7 skrivelser med synpunkter på planförslaget. Synpunkterna har medfört att mindre redaktionella ändringar föreslås. Dessa är av sådan art att någon ny utställning inte behöver göras. Planförslaget kan därefter antas.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen ingen erinran.

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN BOENDE OCH SAKÄGARE

Lennart Persson, Öringen 8-9 och Östervåg 10, har inkommit med två skrivelser. I den ena begärs att markområdet mellan Södra Badvägen och Öringen får sammanläggas med tomten. Vidare framhålls att möjlighet att till tomten införliva s k impement bör erbjudas samtliga markägare. Lennart Persson uppmärksammar att markägare i Örtagården och Överlotsen erbjudits denna möjlighet.

I den andra skrivelsen påtalas att tidigare framförda ståndpunkter vidhålls beträffande inrättande av fardämpande åtgärder och enkelriktning av Södra Badvägen, utbyggnad av dagvattenledningar, omasfaltering av gator och att Väret inte skall bebyggas.

Kommentar

Frågan om införlivande av markområdet mellan Öringen och Södra Badvägen behandlades redan i planarbetets programskede. Efter samråd med de tekniska förvaltningarna föreslogs att marken skulle regleras som gatumark och iordningställas för bilupställning utan alltför stort intrång på vegetationen.

Den allmänplatsmark i Överlotsen som föreslagits ingå som kvartersmark behövs inte i som gatumark. För övrigt har delar av marken redan annekterats som tomtmark.

Örtagården kommer inte att enligt planförslaget kunna tillföras någon allmänplatsmark.

Trafiksituationen och dagvattenproblemen har uppmärksamrats i planförslaget.

Framförda erinringar föreslås lämnas utan åtgärd.

Gösta Benjaminsson, Öglan 6, föreslår att den byggnadsfria zonen mot Lekvägen utgår. Den anses begränsa tomtens byggrätt.

Kommentar

Den byggnadsfria zonen begränsar en naturlig utbyggnad av bostads-
huset. Mellan Lekvägen och tomten finns redan ett skyddsområde.
Vidare innehåller planförslaget bestämmelser som reglerar huvudbyggnadens placering i förhållande till tomtgränsen (4,0 m). Borttagande av den byggnadsfria zonen kan göras utan att några olägenheter uppstår.

Framförda synpunkter föreslås i samråd med bygglovsavdelningen tillgodoses. Det innebär revidering av planförslaget. Revideringen är av redaktionell art varför förslaget inte behöver ställas ut på nytt.

Jan Persson, Överlotsen 5, påtalar att fortfarande vidhålls att Halmstad 4:14 i Överlotsen inte skall bebyggas, att alla nuvarande tomter i Östervåg skall bebyggas, att exploatering av Väret avstyrks och att Sandgången, Augustivägen och Majstångsvägen förses med ytvattenbrunnar och ny beläggning.

Kommentar

Planarbetet har föregåtts av programarbeten som varit föremål för samråd. Planförslaget är en sammanvägning och resultat av de synpunkter som inkom vid remissen av planprogrammet. Bl a har detta resulterat i bestämmelser som medger småskalig bebyggelse.

Planförslaget behandlar inte kv Väret.

Synpunkterna på gatunätet har delgetts tekniska kontoret. Enligt stadsbyggnadskontoret kommer medel för gatornas upprustning att avsättas i samband med kommande exploateringar inom Östra Stranden.

Synpunkterna föreslås lämnas utan beaktande.

Brf Översten, Översten 2, konstaterar att tidigare framförda synpunkter varken beaktats eller kommenterats. De anser därför det vara meningslöst att engagera sig i samhällsdebatten. Ur yttrandet citeras följande:

“De synpunkter som vi framfört tidigare i yttrande 970404 och 980122 kvarstår för vår del. Vi anser att det minsta man kan begära från Er är ett skriftligt svar med bärande argument varför våra synpunkter inte kan bli tillgodosedda. Vi uppfattar det hela som en skendemokrati. Först tuta och sedan köra över.”

Kommentar

Föreningen har i program- och samrådsskedet framfört att de anser en gruppbostad inte är lämplig i Öskaret, utan föreslår att denna i stället placeras i Östervåg. Vidare motsätter de sig att planförslaget medger möjlighet att avstycka badkontoret från parkområdet och låta den bilda egen fastighet för kontorsändamål.

Framförda synpunkter har kommenterats. Vidare har föreningen beretts tillfälle att ta del av kommentarerna i både samråds- och utställningsskedet. Dessa skeden har skapats med tanke på att berörda skall beredas möjlighet att ta del av planarbetet och framföra synpunkter. Ytterligare dialoger medger inte planrutinerna.

Gruppbostadens placering diskuterades i programsskedet. Öskaret förordades med tanke på läge och karaktären på omgivande bebyggelse. Övriga delar av Östra Stranden bör nämligen förbehållas bebyggelse av en mera småskalig karaktär.

Förändringen av markanvändningen för badkontoret påverkar inte omgivande bebyggelse. Någon verksamhetsförändring föreslås inte.

Synpunkterna föreslås lämnas utan beaktande.

Conny Badelt, Öskaret 2, Gösta Benjaminsson, Öglan 6 och Carina Svensson, Öglan 2 motsätter sig etablering av gruppbostad i Öskaret. De anser att det finns bättre platser för ett sådant boende.

Kommentar

Se vidare kommentar av Brf Överstens synpunkter. Synpunkterna föreslås lämnas utan beaktande.

Ann-Christine Erlandsson och Paul Gustafsson, Översikten 2, anser att fastigheten inte är av den karaktären att den bör åsättas bevarandeskydd. Detta konstateras efter samråd med länsantikvarie Mats Folkesson och landsantikvarie Björn Petersen. Vidare påpekas att den inte ingår i bevarandeplanen och bör således sakna kulturhistoriskt värde. Det framhålls att fastigheten inte är dokumenterad. Avsaknad av dokumentation anses dels medföra att ursprungligt utförande och återskapande av närmiljön inte kan göras och dels att motiv för bevarandet saknas. De anser sig inte heller ha varken ekonomiska eller tekniska förutsättningar för att återställa fastigheten i dess ursprungliga skick.

Deras rådgivare i byggnadsfrågor har konstaterat att byggnadens träfasad är från 1970-talet. Fönster och takkupor har tidsbestämts till sent 1950-tal. De framhåller att ladugård jämte hönshus m m är det enda som påminner om själva jordbrukstiden.

Om bevarandenaspekterna kvarstår anser de att detta även bör omfatta de tidigare uthusbyggnaderna som då också bör upprustas.

Föreslagen delning av Utsikten 2 i ytterligare en tomt anses störa mangårdsbyggnaden som bör ligga fritt för exponering. Marken föreslås i stället utgöra parkmark med en lekplats.

Vidare påtalas att föreslagen minskning av antalet parkeringsplatser vid Sandgången får konsekvenser för bl a räddningstjänsten om bilar istället använder gatan som uppställningsplats.

Slutligen refereras till uttalanden av Birgitta Mattsson och Bo Magnusson i bevarande frågan. Enligt Ann-Christine Erlandsson och Paul Gustafsson skall Bo Magnusson ha uttalat att Översikten 2 ingått i bevarandeplanen. Vidare skall fastighetsägarna blivit rekommenderade "en tur in i Småland" för att studera byggnads-kultur och inhämta inspiration inför förestående renoveringsarbete.

Kommentar

Skrivelsen delges byggnadsnämnden.

Fastigheten har av Halmstads kommun nyligen överlåtits till Ann-Christine Erlandsson och Paul Gustafsson. Av köpekontrakt jämte tilläggsavtal, påtecknade 1997-10-01 resp 1997-12-23, framgår att de är väl medvetna om såväl bevarandenaspekterna som tomtens arrondering. När det gäller bevarandenaspekterna har landsantikvarie Björn Petersen underhand framfört att ur antikvarisk synpunkt föreligger skillnad mellan Översikten 2 och Östervåg 17 och föreslår en differentiering av bestämmelserna. För Översikten 2 föreslås därför bestämmelse som inte berör utförande och materialval. Bestämmelseutformningen och skrivningen i övrigt har diskuterats med fastighetsägarna och deras representant Stefan Gustafsson vid samråd 1998-03-24.

Vid bedömning av bevarandenaspekterna tillsammans med landsantikvariern ansågs inte ladugård och övriga uthusbyggnader vara bevaransvärda. Dessa ligger för övrigt skilda från Översikten 2.

Delning av Översikten 2 i ytterligare en tomt bedöms inte menligt påverka exponeringen av mangårdsbyggnaden. Vidare föreslår planbestämmelserna att kommande bebyggelse skall anpassas till mangårdsbyggnaden. Ej heller medför det något intrång på nuvarande parkeringsplats vid Sandgången - Södra Badvägen. Denna behålls intakt.

Lekplats m m kan tillgodoses inom parkområdet i Östervåg. Parkområdet ligger dessutom centralt i Östra Strandens bostadsområde.

Birgitta Mattssons och Bo Magnussons uttalanden har misstolkats av fastighetsägarna. Detta framgår bl a av den koppling som upptas i skrivelsen mellan bevarandeplanen, plan- och bygglagen och översiktsplanen (ÖP90). Översikten 2 ingår inte i bevarandeplanen vilket även framgår av planbeskrivningen.

Synpunkterna föreslås beaktas så till vida att krav på återskapande av exteriör förändring och ursprungligt utförande slopas. Revideringen är av redaktionell art. Ny utställning behöver inte göras.

Stefan Gustafsson, Frennarps Bygata 34, anser i skrivelse, inkommen efter utställningstidens slut, att planförslaget är "förkastligt" då det vid genomförandet kommer att förorsaka trafik- och parkeringsproblem beroende på att parkeringsplatsen vid Sandgången - Södra Badvägen slopas. Vidare föreslår han att turistbyrån borde ges möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Kommentar

Stefan Gustafsson är inte boende i området och ingår således inte i den sakägarkrets som kan anses sig vara berörd av planförslaget. Med anledning därav kommer han heller inte att underrättas om den fortsatta planhandläggningen.

Av skrivelsen konstateras att han har misstolkat planförslaget. Parkeringsplatsen vid Sandgången - Södra Badvägen kommer inte på grund av planförslaget att förändras. Planförslaget möjliggör därutöver utbyggnad av parkeringsplatser vid såväl Sandgången - Sommarvägen som utmed Södra Badvägen. Totalt medför planförslaget ett tillskott av c:a 50 platser i det här området.

Planförslaget är en uppföljning av översiktsplan för Östra Stranden. Turistbyrån yttrade sig över översiktsplanen 1994-06-19 i samband med dess remiss som pågick under tiden 16 maj - 16 september 1994.

Synpunkterna föreslås lämnas utan beaktande.

YTTRANDE FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL

**Energiverken
Sperlingsholms Kraft AB
Kommunstyrelsen /stadsbyggnadskontoret**

**Socialnämnden
Handikapprådet
Tekniska nämnden**

**Landsantikvarien
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden**

**Telia AB
Hyresgästföreningen**

Yttrandena har inkommit utan erinran.

STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har medfört att planförslaget justerats enligt följande:

Ögla 6, byggnadsfri zon mot Lekvägen har borttagits. Bestämmelse om byggnadsplacering kvarstår dock. Framförda synpunkter har därmed tillgodosetts.

Översikten 2, bevarandebestämmelserna föreslås få följande lydelse: ”Värdefull byggnad enligt PBL 3:12. Byggnaden får inte rivas. Dess yttre form eller allmänna karaktär får inte förvanskas. Bygglov krävs för omfärgning och underhållsåtgärder.” Bestämmelse som anger att vid exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande föreslås därmed utgå. Revideringen innebär att framförda synpunkter delvis tillgodosetts.

Revideringarna är av redaktionell art varför förnyad utställning inte behöver göras.

Planförslaget föreslås antas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som inte eller endast till viss del tillgodosetts:

Gunnel Sigstam, Odengatan 43, 6 tr, 113 51 Stockholm (Öringen 2 avstyckning)

Karin Sigstam, Långvägen 3, 132 42 Saltsjö-Boo (Öringen 2 avstyckning)

Brf Översten, Ebbe Jansson, Junivägen 4 A, 302 60 Halmstad (placering av gruppbofastad, ej område för kontor)

Rörvikshus AB, Bygdegårdsg 8, 570 01 Rörvik (Öringen 1 avstyckning)

Anita Friberg, Junivägen 22, 302 60 Halmstad (Östervåg ej flerbostadshus, gatustandard m m)

Eva, Magnus o Brita Cornvik, Nilssonsberg 25, 411 43 Göteborg (Östervåg ej flerbostadshus, gatustandard m m)

Yvonne Thörnblad, Ponnygatan 6, 462 41 Vänersborg (Östervåg 18 delning och utökning av tomten, q-beteckn)

Jan Persson, Augustivägen 11, 302 60 Halmstad (Överlotsen exploatering m m)

Lennart Persson, Badvägen 59, 302 60 Halmstad (Östervåg och Öringen trafiksituationen, angöring av Öringen 9)

Bertil Nilsson, Junivägen 15, 302 60 Halmstad (Östervåg behåll strandskogen, ej flerbostadshus inom Ö:a Stranden)

Conny Badelt, Junivägen 8, 302 60 Halmstad (placering av gruppbofastad, trafiksituationen m m)

Inger Karlsson, Junivägen 9 A, 302 60 Halmstad (Överlotsen angöring av de nya tomterna)

Joel Torkelsson, Ljunggatan 1, 280 20 Bjärnum (Östervåg ej flerbostadshus m m)

Ulrika Nilsson o Michael Ahlberg, S Badvägen 61 B, 302 60 Halmstad (Öringen utökning av mark m m)

Inger Ahlberg, Junivägen 5-7, 302 60 Halmstad (Öglan allm synpunkter)

Lena Perttu o Jari Väitalo, S Badvägen 61A, 302 60 Halmstad (Öringen utökning av mark m m)

Logen 402 Magnus Stenbock av IOGT-NTO, Göteborgsvägen 49, 302 30 Halmstad (Öringen 6 byggnadsarea)

Knipans Fastighöörv Ek för c/o Ingemar Åkerlund, Reflektorg 16, 554 48 Jönköping (Knipans angöring)

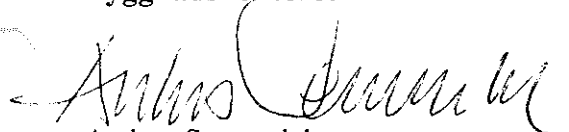
Gösta Benjaminsson, Junivägen 11, 302 60 Halmstad (ej gruppöbstad i Öskaret)

Carina Svensson, Sommarvägen 4, 302 60 Halmstad (ej gruppöbstad i Öskaret)

Andreas Nilsson, Augustivägen 10, 302 60 Halmstad (Öringen sparande av träd vid bilpark utmed Badvägen)

Ann-Christine Erlandsson och Paul Gustafsson, Mörtvägen 86, 302 61 Halmstad (Överikten 2 bevarandeaspekter)

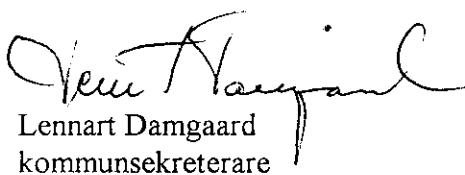
Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 maj 1998 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Östervåg m.fl., Martin Luther, Halmstad**. Beslutet har överklagats. Regeringen har i beslut den 17 december 1998 avslagit överklagandena. Antagandebeslutet har således **vunnit laga kraft genom regeringens beslut den 17 december 1998**, vilket kommunen påtecknar planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 12 januari 1999.


Lennart Damgaard
kommunsekreterare

Sändlista:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor (Svenne Andersson)
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

plan/lagakbre