

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

ARMADAN 1



ROTORP/VÅRHEM, HALMSTADS KOMMUN Plan 1084 K

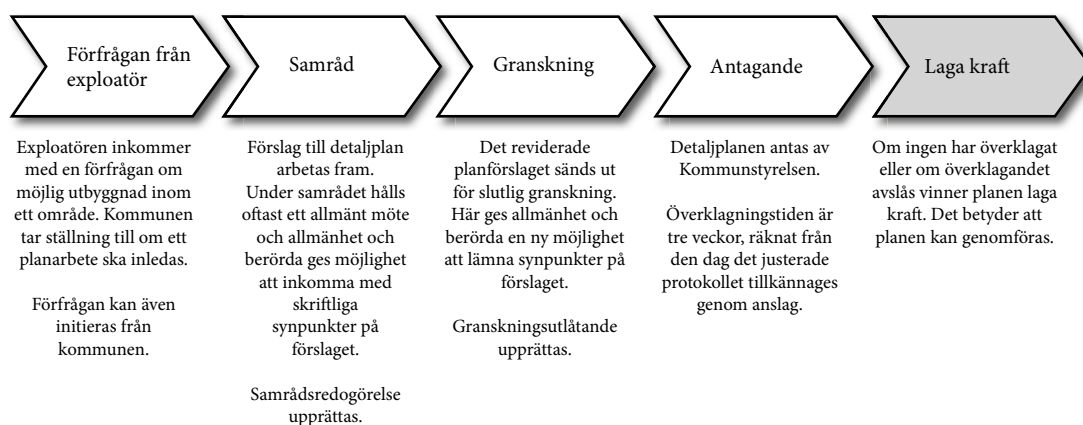
Normalt förfarande, KS 2014/00296
Antagen av kommunstyrelsen 2016-11- 01
Laga kraft 2017-07-12

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

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

Detaljplanen för del av Armadan 1 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samråd sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna antas tidigast under september 2016.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
12	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
16	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2016-09-27
- Plankarta med bestämmelser, 2016-09-27
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2015-09-22
- Samrådsredogörelse, 2016-05-24
- Granskningsutlåtande, 2016-09-27

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2016-06-02
- Grundkarta, 2016-05-11

Övriga handlingar/utredningar:

- Materialinventering inför rivning/ombyggnad, 2014-06-27
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2014-06-27
- Översiktlig Miljöteknisk markundersökning, 2015-03-23
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2016-03-24
- Bullerberäkning Armadan 1, 2015-12-09

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen bifogas en planbeskrivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera Vårhemsområdet, vars befintliga byggnadsbestånd har dålig tillgänglighet, med nya lägenheter som är tillgängliga. Detta kan möjliggöras genom att riva den befintliga panncentralen som inte längre är i bruk och ersätta denna med nya bostäder om 2500 m² BTA (bruttoarea)

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör uppförandet av ett flerbostadshus med en nockhöjd på högst + 50,5 meter över havet, vilket medger 8 våningar

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2015-06-10 § 155 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva ändamål bostäder för del av fastigheten Armadan 1.

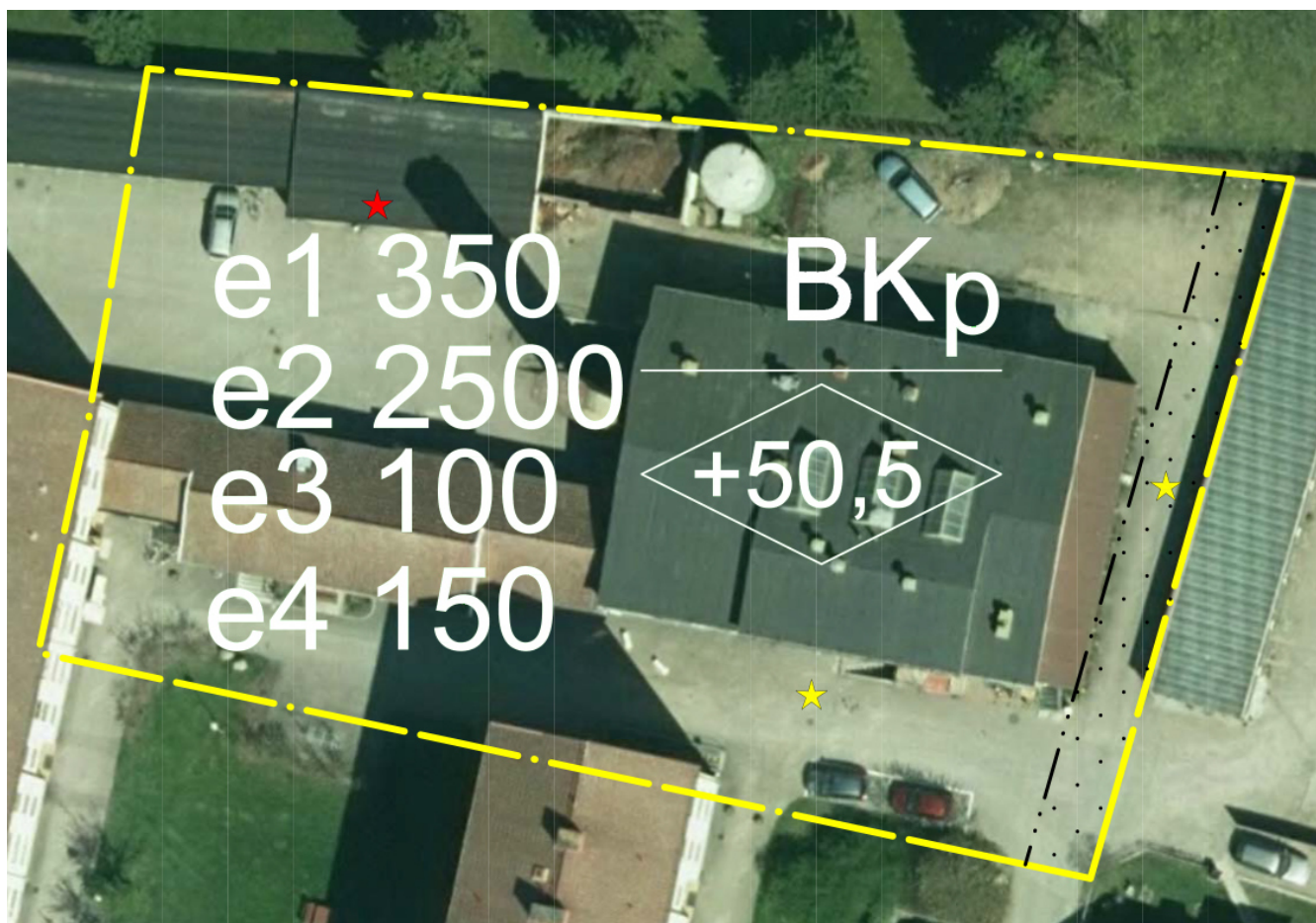
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Rotorp/Vårhem cirka 2 km från Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av Västra kyrkogården och i söder av Fågelvägen med flerbostadshus. I öster gränsar planområdet till parkering, villabebyggelse och i väster till ett antal flerbostadshus. Planområdet omfattar ca 2600 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Armadan 1 ägs av Halmstads Fastighets AB.



Planområdet

MILJÖBEDÖMNING

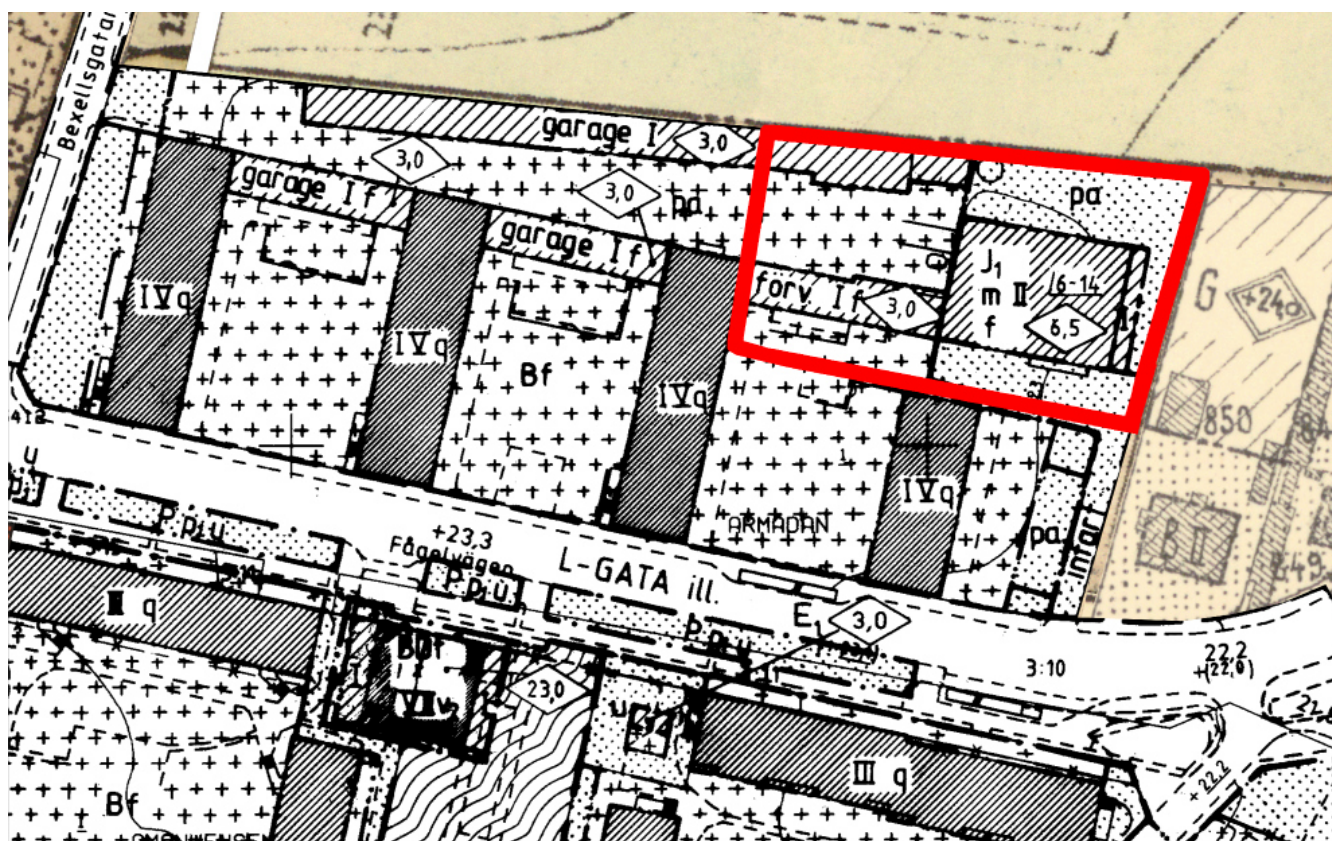
Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är God bebyggd miljö och begränsad miljöpåverkan.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.



Gällande detaljplan med planområdet markerat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I översiktsplan Framtidsplan 2030, laga kraft 2015-01-05, är området utpekade som befintlig bebyggelse. Planen är förenliga med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 842a, laga kraft 27 februari 1992. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger I - Garage och mindre uthus samt J₁ Hantverk och småindustri (ej störande).

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor 2011

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Kommunen bedömer att detaljplanen inte har någon påverkan på närmaste Natura 2000 området Aleskogen som ligger cirka 600 meter ifrån planområdet. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken. Planen bedöms inte komma medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet består av kvartersmark som är bebyggd och hårdgjord. Inom området finns inga anlagda grönytor.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Inom planområdet finns det idag ingen allmän plats.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordgeologiska karta består marken i planområdet av svallsediment, mellansand - grovsand. Marken är klassad som mark med normallåg radonrisk.

En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord i vilken bedömdes att; det vara fördelaktigt att utföra byggnader med källare vilket innebär att behov av packad fyllning minskas. Förhållandena är gynnsamma med låg grundvattennivå vilket innebär att konstruktioner kan utföras dränerade. Med källare finns möjlighet att åstadkomma en styv konstruktion som kan samverka med undergrunden. Byggnader utförs med dränering och med konstruktioner på dränerande och kapillärbrytande lager. Detaljerade geotekniska undersökningar och utredningar erfordras i projekteringsskedet när läget för byggnaden har bestämts.

Kulturmiljöer

Några kända fornminnen finns inte i området.

Själv planområdet berörs av ett kulturmiljöprogram för Rotorp/Vårhem. Miljön består av ett stort enhetligt bostadsområde från 1950-talet. Bebyggelsen är uppförd i det kommunala bostadsbolagets regi och är tidstypiskt med sin varierande höjd i öppen gruppering. Området karakteriseras av de enkla, putsade smalhusen i två till fyra våningar. De är efter funktionalistiska ideér grupperade i en luftig stadsplan med relativt stora avstånd mellan byggnaderna. Flerbostadshusen på fastigheten Ar-madan 1 finns med i Kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Husen har klass B och har ett arkitektur- och samhällshistoriskt värde. Denna klassning har även husen på fastigheten som ligger på andra sidan av Fågelvägen. Två av villorna som ligger till öster om planområdet har klass B och de har ett byggnads- och arkitekturhistoriskt värde.

Parker och torg

Invid planområdet finns inga torg. Planområdet ligger cirka 100 meter ifrån Västra kyrkogården och cirka 600 meter ifrån Rotorps naturpark med en yta på 14 hektar, som ligger mellan en golfbanan och Västra kyrkogården. Parken byggdes under 90- talet och innehåller bland annat ett litet våtmarkssystem, naturlika planteringar och öppna gräsängsytor.

BEBYGGELSE

Planområdet utgörs av en panncentral som avses rivas, och en garagebyggnad. Området Vårhem är ett kommunalt område med några varianter av putsade smalhus med förskjutna fasadliv uppförda i funkisstil under 1950 talet i 3 till 4 våningar.

Området angränsar till Västra kyrkogården som togs i bruk 1882. Det första begravningskapellet invigdes 1895, det ersattes av Sankta Katarina Kapell 1941 (skyddad av Kyrkliga kulturminnen 4 kap. KML).

I anslutning till planområdet finns flera byggnader av byggnads-/kulturhistoriskt värde (klass B enligt Kulturmiljö Hallands inventering). Byggnaderna visar på de funktionalistiska ideer om bland annat stadsbyggnad som skulle förändra världen. Smalhus byggdes, 8 till 10 meter djupa för att få in mycket ljus i lägenheterna, och det gjordes solstudier för att få fram lämpliga avstånd mellan huskropparna. Mycket av bostadsbeståndet som byggdes under 30- till 40 talet i Sverige bestod av smalhus.

Området har under 1990 talet kompletterats med ett äldreboende i 8 våningar (Akvarellen) och bostäder längs Hyltegatan.

Samhällsservice

Planområdet är lokaliserat relativt centralt i Halmstad och tillgången till service är god.

Närmaste matbutik ligger cirka 500 meter ifrån planområdet och det finns goda möjligheter till rekreation till exempel genom närheten till Västra kyrkogården 100 meter, Rotorps naturpark 600 meter och Aleskogen cirka 600 meter. Service i form av grundskola och gymnasieskola finns inom ett avstånd om 400 meter. Vårhem är närmaste förskola som ligger cirka 200 meter ifrån planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter den södra sidan av Fågelvägen.

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Förutom ett väl utbyggt gång- och cykelnät inom Västra kyrkogården finns det separata gång- och cykelbanor som förbinder området med stadens övergripande nät. Det finns en felande länk i cykelnätet, om cirka 270 meter längs Rotorpsvägen där kopplingen mot centrum är otydlig, men i övrigt är området väl kopplat till stadens övergripande nät och har nära till ett stråk med hög standard (superstråket längs Söndrumsvägen/Järnvägsleden).

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 40. Hållplatsen Arkitektgatan är lokaliserad på Fågelvägen som ligger i direkt anslutning till planområdet. Turtätheten är två till tre turer/timma under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Den senaste trafikräkningen gjordes på Fågelvägen 2014 och då uppgick trafikmängden till 1500 fordon/dygn. Skyltad hastighet är 30 km/h. I anslutning till området finns en hastighetsdämpning vid ett övergångsställe och busshållplats

Gaturummet kantas på den norra sidan av gavelställda flerbostads hus (Armadan 1) och på den södra sidan parkeringsplatser följda av g/c bana och flerbostadshus med fasaden mot gatan.

Cykel- och bilparkering

Bilparkering och cykelparkering sker idag inne på fastigheten och längs Fågelvägen. Enligt teknik- och fritidsförvaltningen råder det en brist på p-platser i området och man parkerar ofta för nära korsningen och övergångsställen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Det finns ingen kännedom om att någon av dessa överskrids i aktuellt område.

Grundvattnet har idag god status men det finns risk att god status inte uppnås 2021 på grund av diffusa källor från jordbruk och urban mark.

Störande verksamheter och farligt gods

Några störande verksamheter har inte identifierats i planområdets direkta närhet.

Risk

Inom planområdet har flera verksamheter förekommit. I Länsstyrelsen MIFO rapport finns omnämnt att en kemtvätt kan ha funnits på fastigheten. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram inför samrådet. Provtagningen har inte indikerat på någon förekomst av kemtvättskemikalier. En materialinventering är gjord inför rivningen av panncentralen.

Buller

Planområdet bedöms inte som utsatt av trafikbuller ifrån Fågelvägen. Bullerberäkningen visar att riktvärdena för buller inte överskrids. Beräkningen är grundad på det uppmätta trafikflödet 1500 fordon/dygn 2014 och att där finns hastighetsdämpade åtgärder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Området ligger inom HEMs koncessionsområde för el. Området är anslutet till fjärrvärme.

Dricks- och spillvatten

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I Fågelvägen finns det dragna ledningar för drick och avloppsvatten.

Dagvatten

Området ligger inom kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och fastigheten Armadan 1 är ansluten. I nuläget tas dagvattnet omhand genom dagvattenledningar i Fågelvägen. Dagvattnet avvattnas till kustvattenområdet Laholmsbukten som idag har måttlig ekologisk status. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. För planområdet hämtas hushållsavfallet 1 gång per vecka. Befintlig återvinningsstation finns i slutet av Fågelvägen, cirka 400 meter från planområdet, som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs av kvartersmark för bostäder och kontor. Anläggandet av parkeringsplatser sker på den egna fastigheten. Andelen allmän plats påverkas inte.

Geotekniska förhållanden

I den översiktliga geotekniska undersökningen bedöms det fördelaktigt att utföra byggnader med källare. Detaljerade geotekniska undersökningar och utredningar erfordras i projekteringsskedet när läget för byggnaderna har bestämts.

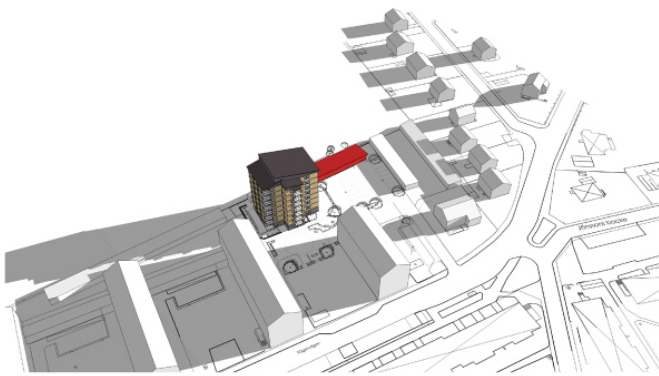
Kulturmiljöer

Själva planområdet berörs av ett kulturmiljöprogram för Rotorp. Miljön består av ett stort enhetligt bostadsområde från 1950-talet. Bebyggelsen är uppförd i det kommunala bostadsbolagets regi och är tidstypiskt med sin varierande höjd i öppen gruppering. Området karakteriseras av de enkla, putsade smalhusen i två till fyra våningar. De är efter funktionalistiska idéer grupperade i en luftig stadsplan med relativt stora avstånd mellan byggnaderna.

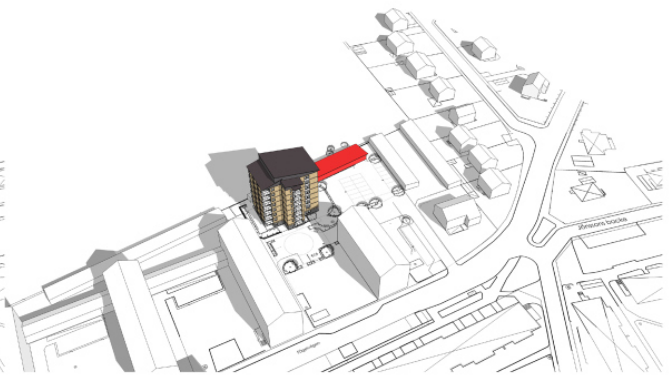
En viktig utgångspunkt är hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse i omgivningen. Ett flertal byggnader i nära anslutning till planområdet finns utpekade som bevarandevärda av klass B i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering (2006) samt som Miljöklass M- "§38 område" i "Bevara Halmstad" (1985). Panncentralen som ska rivras ingår inte i Kulturmiljö Hallands inventering.



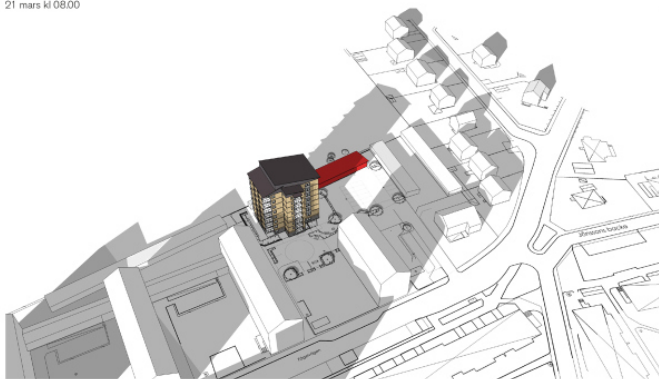
Exempel på hur området kan utformas, illustration White arkitekter



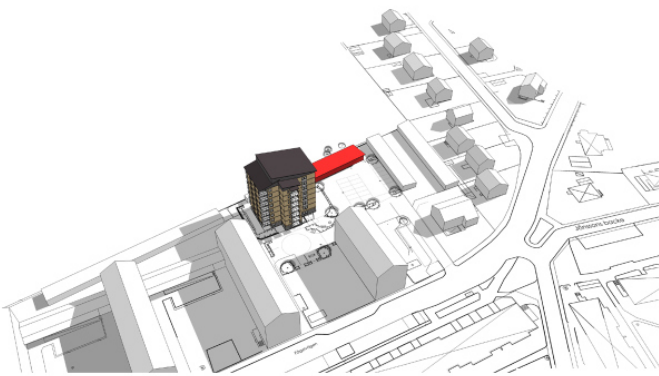
21 mars kl 08:00



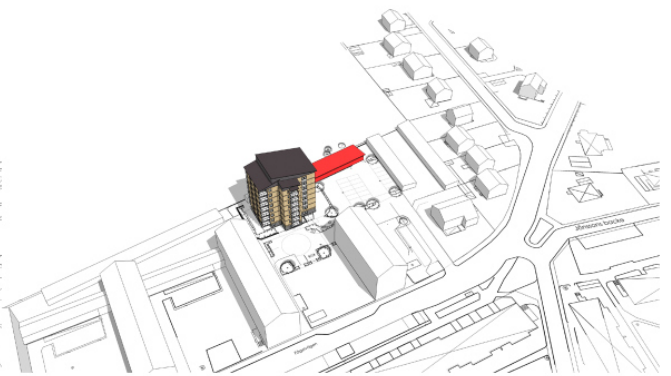
21 mars kl 12:00



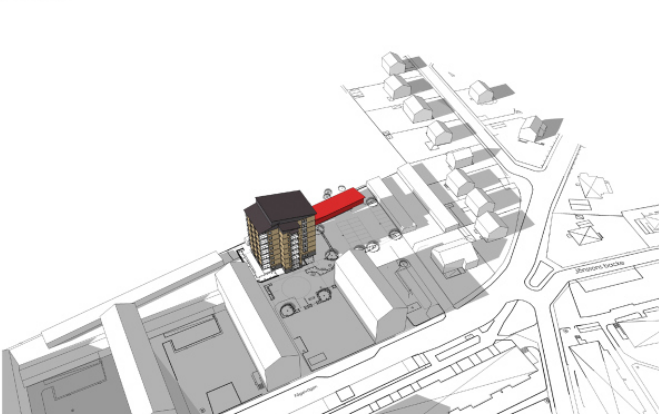
21 mars kl 16:30



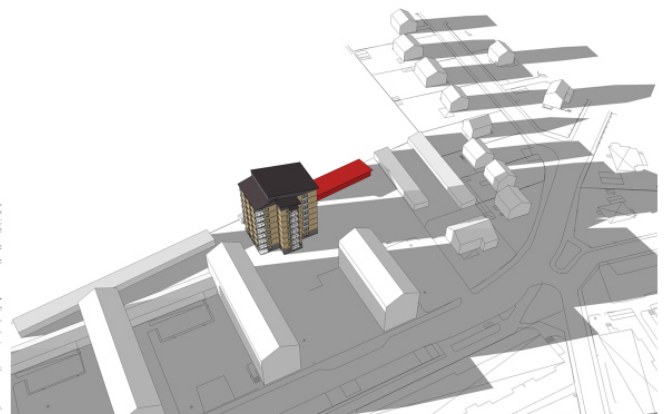
21 juni kl 08:00



21 juni kl 12:00



21 juni kl 18:00



21 juni kl 19:30

BEBYGGELSE

Användning

Planförslaget medger användningen bostäder och kontor. Planområdet bedöms kunna innehålla en bostadsbyggnad med en byggnadsarea på 350 m² och bruttoarea på 2500 m² exklusive inglasade balkonger och en nockhöjd på + 50,5 meter över havet vilket medger 8 våningar. Bostadshuset ska placeras med ett avstånd på minst 8 meter ifrån det befintliga flerbostadshuset. Förutom bostadshuset kan fastigheten kompletteras med uthus och andra komplementbyggnader med byggnadsarean 100 m² och nockhöjden 3,5 meter samt kontor med byggnadsarean 150 m² och nockhöjden 4,2 meter. Av hänsyn till Västra kyrkogården (Halmstad 3:24) ska uthus eller andra komplementbyggnader i direkt anslutning till fastighetsgräns inte ha fönster eller andra öppningar mot kyrkogården.

Gestaltning

Utformningen av ny bebyggelse ska göras så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen.

Byggnadens placering är anpassad efter solstudien för att så lite som möjligt skugga fastigheterna öster om planområdet.

Bilderna på föregående sida illustrerar sol- och skuggförhållanden vid två olika tidpunkter på året.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden styrs genom begränsning av byggnadsarean 350 m² och bruttoarean 2500 m² för bostäder ovan mark (exklusive inglasade balkonger) och en sammanlagd byggnadsarea om 250 m² för övriga byggnader.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen påverkan på gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder beräknas tillskottet bli cirka 140 fordonsrörelser per dygn (räknat på 3-4 fordonsrörelser på cirka 35 lägenheter).

Cykel- och bilparkering

Cykel- och bilparkering samt angöring för exempelvis färdtjänst sker på kvartersmark.

Antalet bilparkeringsplatser ska följa gällande p-norm. Antalet cykelparkeringsplatser skall följa Riktlinjer för cykelparkering i Halmstad antagna av Teknik- och Fritidsnämnden. Cykelparkering kommer att ske i låsbara cykelförråd och under skärmtak.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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

Folkhälsa

Handikappolitiskt program - Åtgärdsplan 2006-2007 bygger på Halmstads vision "en stad för alla" och programmet syftar till att förbättra livsvillkoren för människor med funktionsnedsättning. Programmet utgår ifrån FN:s standardregler som antogs av Generalförsamlingen 1993.

Kommunen ansvarar för att göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang ska stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

Området består av äldre bostäder som är svåra att göra tillgängliga. Ett av målen med detaljplanen är att ge möjlighet att tillskapa nya tillgängliga bostäder för att man ska kunna bo kvar längre i området. Detta är något som efterfrågas av de boende.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet berörs inte av störande verksamheter eller farligt gods.

Risk

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram inför samrådet. Provtagningen har inte indikerat på någon förekomst av kemtvätskemikalier. Övriga risker såsom ras, skred och översvämning bedöms som låga.

Buller

Riktvärdena för trafikbuller för bostäder är maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA vid eventuell uteplats.

Bullerberäkningen visar att riktvärdena för buller inte överskrids inom planområdet. Beräkningen är grundad på det uppmätta trafikflödet 1500 fordon/dygn 2014 och att där finns hastighetsdämpade åtgärder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

HEM ska leverera fjärrvärme till området. HEM levererar även el till planområdet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga dricks- och spillvattennätet.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till negativ påverkan eller ökad belastning på dagvatten nätet. Planområdet är idag hårdgjort till sin helhet den nya exploateringen innebär ingen ökad belastning.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Underjordiska kärl placeras i anslutning till den planerade parkeringsplatsen och töms med en sopbil med kran. Övrig källsortering görs i befintliga soprum på Fågelvägen 4a eller 4c.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, Friska vatten och God hushållning med mark. Följande mål påverkas:

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelsen i aktuell detaljplan planeras i ett redan anspråkstaget område och tar därmed inte ny jordbruksmark i anspråk.

Friska vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten och att det inte påverkar dagvattnet negativt.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Planförslaget innebär en positiv klimatpåverkan, då den innebär en förtätning av ett ianspråktaget område. Det korta gångavståndet till busshållplatserna innebär att förutsättningarna för ökad andel resande med kollektivtrafik är god och närhet till säkra gång- och cykelvägar är god.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planförslaget följer bostadsförsörjningsprogrammet vilket föreskriver förtätningar som ökar antalet lägenheter med god tillgänglighet samt upprustning för att öka tillgänglighet för området.

I programmet anges att Rotorp/Vårhem ska planläggas med 80 bostäder under innevarande planeringsperiod, 2016 - 2020 (2015-01-13 KS § 11).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
okt 15	Samråd
dec 15	Granskning
sept 16	Antagande

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	LBVA
El, fjärrvärme	HEM
Bredband	Halmstad stadsnät
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning kommer att behövas för genomförande av detaljplanen.

Servitut

Servitut och ledningsrätter är ej aktuellt inom planområdet. Det finns ett avtalsservitut för väg som belastar Armadan 1, denna väg ligger delvis inom planområdet. Detaljplanen medger att rättigheten ska kvarstå oförändrad.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar är ej aktuella inom planområdet.

Skulle trots allt någon form av fastighetsbildningsåtgärd behöva genomföras initieras och bekostas den av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer, anläggnings- och rivningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Berörd markägare bekostar undersökningar och tillstånd samt har anmälningsskyldighet

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Undersökningar avseende dagvatten, buller och geoteknik bekostas, i enlighet med tecknat ramavtal, av exploatören.

Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Inga allmänna anläggningar finns inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

• Niklas Lidström	SHBK, Mark och exploatering
• Carol Jarpa de Emilson	SHBK, Mark och exploatering
• Per-Anders Olsson	Miljö- och Hälsoskyddskontoret
• Peter Svelenius	Byggnadskontoret
• Stina Alexandersson	Teknik- och fritidsförvaltningen
• Michael Mortensen	Laholmsbuktens VA
• Fredrik Borgström	Räddningstjänsten

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för del av

Armada 1



Fågelvägen, Rotorp, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1084 K

Normalt förfarande, KS 2014/0295
Kommunstyrelsen 2016-11-01

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera Vårhemsområdet, vars befintliga bostadsbestånd har dålig tillgänglighet, med nya lägenheter som är tillgängliga. Detta möjliggörs genom att riva den befintliga panncentralen som inte längre är i bruk och ersätta den med nya bostäder och kontor på bottenvåningen om 2500 m² BTA.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör uppförandet av ett flerbostadshus med en nockhöjd på högst + 50.5 meter. Byggnaden skall på ett tydligt sätt förhålla sig till den befintliga bebyggelsen i området.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas av detaljplan 842a. Till söder och väster om området ligger det ett område med flerbostadshus, och norr om området ligger Västra kyrkogården till öster ligger det en villabebyggelse.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I Översiktsplan framtidsplan 2030 lagakraft 2015-01-05 är området utpekat som befintlig bebyggelse. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom programområdet. Närmaste Natura 2000 område ligger cirka 600 meter ifrån planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planen tar ingen ny naturmark i anspråk, så planen strider inte emot 3 kap MB.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Området ligger inte inom ett område av riksintresse enligt 4 kap 2 § MB eller inom riksintresse för friluftslivet.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.						Planområdet omfattas inte av följande skydd; Strandskydd, vattenskyddsområde, naturreservat eller biotoskydd
Byggnads- och fornminnen						Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö	x				x	Det finns betydande kulturhistoriska värden i direkt närhet till planområdet som berörs av ett kulturmiljöprogram för Rotorp. Det finns villor öster om planområdet som har Klass B i Kulturmiljö Hallands inventering. Tillkommande byggnation skall tydligt förhålla sig till den befintliga bebyggelsen.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området. Närmaste Natura 2000 område Aleskogen ligger cirka 600 meter ifrån planområdet.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Bullerstörningar, planområdet bedöms inte vara utsatt av trafikbuller ifrån Fågelvägen, detta grundas på de trafikräkningar som tidigare har gjorts i området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Luftkvalitet Planens genomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.
		x			x	Trafik Planens genomförande bedöms leda till en viss ökad trafik.
		x			x	Radon Planområdet ligger inom område med normal låg radonrisk.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Låg skred-, ras-, och översvämningrisk.
Förorenad mark	x				x	Det misstänktes ha funnits en kemtvätt i panncentralen. Provtagningar för gjorts och dessa påvisade inga föroreningar som tyder på detta.
Landskapsbild		x			x	Låg påverkan på landskapsbilden.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer. Bedömningen grundar sig på, de tidigare trafikräkningar gjorda i området.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Laholmsbukten. Dagvattnet tas om hand av befintliga dagvattenbrunnar på Fågelvägen.
Nationella miljömål	
- Begränsad klimatpåverkan	Planförslaget innebär en positiv klimatpåverkan, den innebär en förtätning av ett ianspråkstataget område och skapar ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Det finns GC-väg i direkt anslutning till planområdet. Detta kan bidra till att ett större antal energisnåla transporter används. Under planprocessen pågår en diskussion kring hållbart resande. Det finns möjligheter att ansluta fastigheten till fjärrvärme.
- God bebyggd miljö	Ökad livskvalitet, området får lägenheter med tillgänglighet och förtätningen är positiv, grönområden av hög kvalitet finns i anslutning till planområdet.
- Frisk luft	Planen skapar ökat underlag för kollektivtrafiken, det finns GC-väg, anslutning till fjärrvärme kan erbjudas av HEM.
- Hav i balans samt levande kust och skärgård	Dagvattnet kommer inte att öka belastningen på det befintliga dagvattenssystemet i Fågelvägen.
- Grundvatten av god kvalitet	Programförslaget påverkar inte grundvattnet negativt.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Inga effekter bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	-
Effekternas betydelse och komplexitet	-
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	-

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

ARMADAN 1



ROTORP/VÅRHEM, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1084 K

Normalt förfarande, KS 2014/0296
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-10-11

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-10-06 § 268 genomförts under tiden 23 oktober - 20 november 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 13 stycken berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Kommunala handikapprådet
- Hallandstrafiken
- Laholmsbuktens VA
- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Byggnadshöjden/våningsantal
- Byggnadsarea
- Utformning och gestaltning
- Tillgänglighet
- Buller

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Högsta nockhöjd för kontor höjs från 4 meter till 4,2 meter.

Illustrationen redovisar en ny placering av byggnaden

Huvudbyggnadens minsta avstånd (4 meter) till fastighetsgränsen säkerställs med bestämmelse i plankartan och avståndet till befintligt flerbostadshus (minst 8 meter) skrivs in på plankartan.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-06-07 § 163 genomförts under tiden 16 juli - 31 augusti 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 13 stycken berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Kommunala handikapprådet
- Laholmsbuktens VA
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Byggnadshöjden/våningsantal

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan har justerats så att den överensstämmer med planhandlingen.
För övrigt har ändringar varit av redaktionell art.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpning av PBL och miljöbalken

I samrådsredogörelsen framgår att högsta nockhöjd för kontor höjs från 4 meter till 4,2 meter. Detta är inte ändrat på plankartan.

Länsstyrelsen har för övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Plankartan justeras så att den överensstämmer med planhandlingen.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Utformning och gestaltning

Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2014/0296, gällande granskning för detaljplan för Armadan 1 enligt följande delegationsbeslut:

- Plankartans tydlighet behöver förbättras. Flera linjer är ritade och uppfattas som egenskapsgränser men är med all säkerhet inte detta. Likaså behöver storleken på siffror och bokstäver ses över. Största nockhöjd för kontor skiljer sig mellan planbeskrivning och plankarta.
- Byggnadsnämnden yttrade sig i samrådsskedet över ett flertal punkter som i granskningsförslaget har beaktats. Detta är positivt. Erinran vad gäller planbestämmelse om maximal bruttoarea kvarstår dock. Fler bestämmelser än nödvändigt bör inte användas. Byggnadsnämnden bedömer att genom en bestämmelse om maximal byggnadsarea samt en maximal nockhöjd är den tänkta bebyggelsens utvändiga volym redan begränsad i en rimlig utsträckning. Att utöver detta även begränsa bruttoarean innebär en icke nödvändig begränsning inom byggnadsvolymen för exploatören, ett merarbete för byggnadsnämnden samt kommer väcka tvistefrågor om vad som ska räknas som bruttoarea – inglasade balkonger, inbyggda balkonger, teknikrum, hissmaskinrum etc.? Byggnadsnämnden erinrar därför om att denna bestämmelse bör utgå.
- e1, e3, e4 – ”ovan mark” behöver inte stå med vg byggnadsarea. Det finns regler för hur man ska räkna byggnadsarea för volymer som ligger helt eller delvis nedgrävda. Helt nedgrävda volymer eller volymer som enbart sticker upp 60 cm ovan mark upptar enligt dessa ingen byggnadsarea.
- En högsta nockhöjd på + 50,5 anges inom användningen BK. Denna gäller vad man kan utläsa enbart för bostäder. Eventuellt bör detta framgå tydligare.

Kommentar

Plankartan är rensad på onödiga linjer. Plankartan justeras gällande nockhöjden på kontoret.

Bruttoarean kvarstår som planbestämmelse.

Plankartan förtydligas med att nockhöjden +50,5 avser bostadshus.

MILJÖNÄMNDEN

- Miljönämnden hade i sitt yttrande i samrådsskedet inget att erinra mot förslaget. Länsstyrelsen har i sitt yttrande påpekat att en provtagning av markens porgas bör göras för att säkert kunna utesluta att marken har förorenats av klorerade lösningsmedel från den tvätt som funnits på platsen. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen behöver redovisa hur det kommit fram till att området ligger under riktvärdena för trafikbuller.
- När det gäller förorenad mark har en utökad utredning av marken gjorts. Av denna framgår att föroreningsituationen avseende klorerade lösningsmedel bedöms som obetydlig och att halterna som uppmätts i porgas inte bedöms utgöra någon risk för inomhusmiljön vid kommande byggnation på fastigheten. För buller har en översiktlig bullerberäkning för planområdet gjorts som visar att riktvärdena klaras.

- Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen kan genomföras utan att störningar för människors hälsa eller miljö uppkommer.

Kommentar

Kommentaren noteras.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Tillgänglighet

Kommunala handikapprådet har inget övrigt att tillägga i själva ärendet utöver tidigare lämnade synpunkter men önskas ges tillfälle att delta i de tekniska samråden inför byggnationen.

Kommentar

Information om att Kommunala handikapprådet önskar delta i i de tekniska samråden inför byggnationen skickas vidare till Byggnadskontoret.

Kommentar

Kommentaren noteras.

HALLANDSTRAFIKEN

Hallandstrafiken har yttrat sig i samrådsskedet och har inga nya synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Kommentaren noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Vi hänvisar till vårt tidigare yttrande.

Kommentar

Kommentaren noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmätermyndigheten Halmstads kommun
- Skanova
- E.ON elnät Sverige AB
- HFAB
- Teknik och fritidsnämnden
- HEM
- Hallandstrafiken

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

**ARMADAN 3, 4, 7, 15 OCH 16,
ANNELI OCH HUGO PALMSKÖLD, KERSTIN OCH STEFAN MÅS PERSSON,
MARINA KARLSSON KALABIC OCH INDIR KALABIC, JANE VÄLITALO OCH
LEO CARLSSON VÄLITALO, ANN-SOFI OCH PETER NORDELL.**

Detta är ett tillägg till vår tidigare skrivelse i samrådet från berörda grannar .

- Vi är fortfarande mycket oroliga över byggnationen framförallt den höga höjden och ser fortfarande att det maximala antal våningar blir 5-6.
- Vi har granskat den nya planbeskrivningen och sett ändringar i placeringen av fastigheten Armadan 1. Som lekman är det inte lätt att förstå innebörden av byggnadsarea resp. bruttoarea. Byggnadsarean är fastställd till 350 kvm och bruttoarean på 2500 kvm. ”Utskjutande balkonger på de lägre våningarna påverkar byggnadsarean men inte bruttoarean”?
- Vi har även tittat på solstudierna men där framgår det inte hur skuggorna faller efter kl 18. Då avnjuter vi kvällssolen på våra uteplatser (utan insyn) fram till 20.30 under sommaren.
- Vad som inte framkom i vår tidigare skrivelse är de problem vi haft med vild parkering på garageområdet Armadan 16 som vi, Stefan Persson och Leo Carlsson äger. Detta ledde stundtals till garagehyresgästerna inte kunde komma ut eller in till sina garage. Med ännu fler lägenheter och boende kan detta problem åter uppstå. Hur löser vi detta?

Kommentar

Gällande byggnadens höjd och förändringen av områdets karaktär gör kommunen bedömningen att att max åtta våningar är en rimlig skala.

Förändringar i stadsmiljön kräver ständiga överväganden mellan det allmänna behovet och enskilda fastighetsägares behov och önskemål. Vissa förändringar måste tålas för att samhället ska ha möjlighet att utvecklas. I detta fall har en noggrann avvägningen gjorts mellan behovet av centrala lägenheter, effektivt markutnyttjande och hushållande av marken.

Byggnadsarea är det avtryck som en byggnad gör på marken. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Solstudien har kompletterats med en bild som redovisar skuggningen den 21 juni 19:30.

Övrig information förs vidare till Teknik- och fritidsnämnden och exploatören.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Antal våningar/byggnadshöjd*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Armadan 3	Anneli Palmsköld	Rotorpsvägen 16 30237 Halmstad
Armadan 4	Kerstin Persson Stefan MÅS Persson	Gaggegatan 42 30234 Halmstad
Armadan 7	Ann-Sofie Nordell Peter Nordell	Gaggegatan 36 30234 Halmstad
Armadan 15	Jane Vålitalo Leo Carlsson Vålitalo	Gaggegatan 40 30234 Halmstad
Armadan 16	Marina Karlsson Kalabic Indir Kalabic	Rotorpsvägen 18 30237 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

ARMADAN 1



ROTORP/VÅRHEM, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1084 K

Normalt förfarande, KS 2014/00296
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-06-07

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-10-06 § 268 genomförts under tiden 23 oktober - 20 november 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 13 stycken berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Kommunala handikapprådet
- Hallandstrafiken
- Laholmsbuktens VA
- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Byggnadshöjden/våningsantal
- Byggnadsarea
- Utformning och gestaltning
- Tillgänglighet
- Buller

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Högsta nockhöjd på för kontor höjs från 4 meter till 4,2 meter.

Illustrationen redovisar en ny placering av byggnaden

Huvudbyggnadens minsta avstånd (4 meter) till fastighetsgränsen säkerställs med bestämmelse i plankartan och avståndet till befintligt flerbostadshus (minst 8 meter) skrivs in på plankartan.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Förorenad mark

En kemtvätt har enligt Mifo-inventeringen funnits på Fågelvägen inom aktuell fastighet. Sweco redovisar att det har funnits en tvätt på platsen, men att det är osäkert om klorerade lösningsmedel har använts, i en rapport om översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende klorerade kolväten daterad 2015-05-05. Jordprover som tagits visar ingen förekomst av klorerade lösningsmedel. Två grundvattenrör har installerats men inget vatten erhöles i rören. I rapporten framgår att ytterligare provtagning kan genomföras av markens porgas för att säkerställa att inga kemtvättskemikalier finns i området inför den planerade bostadsbebyggelsen. I inomhusluften har tetraklormetan uppmätts, men i rapporten sägs det att det sannolikt är ett metodfel som kan härröra från byggnaden. Länsstyrelsen anser att en provtagning av markens porgas bör göras för att säkert kunna utesluta att marken har förorenats av klorerade lösningsmedel från en kemtvätt.

Vid kemtvättar kan marken ha förorenats av spill, läckage och utsläpp av bl.a. tvättkemikalien perkloretylen. Föroreningarna går på djupet eftersom ämnet är tyngre än vatten. Perkloretylen avdunstar och kan gå in i byggnader där det kan bli skadliga halter i inomhusluften. Klorerade lösningsmedel och de produkter som bildas vid nedbrytning är hälsofarliga. Flera ämnen är cancerframkallande eller misstänks vara cancerframkallande ämnen. Jämfört med många andra kemikalier kan dessa ämnen spridas sig i stora områden. De kan spridas genom ledningsgravar och även ner i bergrundens spricksystem.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Buller

Kommunen behöver redovisa hur de kommit fram till att området ligger under riktvärdena.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Plankarta och bestämmelser

Under gestaltning beskrivs vikten av den nya bebyggelsens utformning. Inga bestämmelser finns på plankartan. Viktiga egenskaper hos byggnaden bör säkras i planbestämmelser.

I planbeskrivningen framgår att detaljplanen anger ”bestämmelser för anläggandet av parkeringsplatser”. Detta saknas på plankartan.

Kommentar

Förorenad mark

En utökad utredning av marken har gjorts och i den görs bedömningen ”att föroreningsituationen avseende klorerade lösningsmedel bedöms som obetydlig och uppmätt halt triflourmetan i porgas bedöms inte utgöra någon risk för inomhusmiljön vid kommande byggnation på fastigheten.”

Buller

Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av en översiktlig bullerberäkning för planområdet (denna redovisning läggs som en bilaga till planhandlingen).

Gestaltning

Frågan gällande bebyggelsens gestaltning hanteras i bygglovskedet

Parkeringsplatser

Texten i planhandlingen justeras. Detaljplanen säkerställer att det finns tillräckligt med utrymme och möjlighet att anlägga tillräckligt med p-platser, frågor såsom t.ex. placering hanteras i bygglovsskedet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LAHOLMSBUKTENS VA

Tryck och dagvatten

- Beroende på hur högt bostadshuset uppförs måste fastighetsägaren, exploatören eventuellt komplettera byggnaden med tryckstegring.
- Den nya exploateringen innebär inte någon ökad belastning på det allmänna dagvattensystemet.

Kommentar

Informationen noteras och lämnas vidare till exploatören.

BYGGNADSNÄMNDEN

Utformning och gestaltning

- Byggnadsnämnden är positiva till planförslaget men har erinran mot ett antal formuleringar på plankartan.
- Avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad är inte fastslaget i planen. Denna bör vara 4 meter.
- I förslaget till detaljplan finns enbart en bruttoarea som tillsammans med en maximalnockhöjd begränsar byggnadens utsträckning. Samtidigt har man gjort tydliga solstudier som visar att ett hus på 8 våningar bäst placeras i den västra delen av planområdet. Byggnadskontoret bedömer att placering av byggnad bör preciseras i planen för att olägenhet för grannar ej ska uppstå.
- En sammanlagd bruttoarea på hela 2500 m² möjliggör en mängd olika husvolymer om man inte begränsar byggnadsarean. De smäckra äldre lamellhusen med bevarandevärden står sig bäst

tillsammans med en högre byggnad med en lägre bruttoarea per plan än tillsammans med en lägre volym som istället har en större bruttoarea per plan. Illustrationen visar förmodlingen en volym som är 8 våningar så en har ca 300 m² per plan. Byggnadskontoret erinrar om att en bestämmelse om maximal byggnadsarea bör tillkomma på plankartan.

- Finns en fastslagen byggnadsarea och en nockhöjd bedömer byggnadskontoret att en bruttoarea inte är nödvändig. Utskjutande balkonger på de lägre våningarna påverkar byggnadsarean med inte bruttoarean. Liknande balkonger kan ge byggnadsvolymen ett mastigare uttryck och bedömningen från byggnadskontoret är därför att byggnadsarean bör begränsas.
- På illustrationsplanen placeras ny volym på ett avstånd av enbart ca 4 meter från befintlig byggnad. Detta avstånd bör utökas.

Kommentar

Ett minsta avstånd till fastighetsgräns på 4 meter avseende huvudbyggnadens placering förs in på plankartan.

Ett minsta avstånd mellan huvudbyggnad och befintligt flerbostads hus på 8 meter förs in på plankartan.

Maximal byggnadsarea har lagts till som en planbestämmelse för att säkerställa byggnadens utformning.

Byggnadsarean har fastställts till 350 m².

Bruttoarean kvarstår som planbestämmelse.

Illustrationsplanen har ändrats och byggnaden har flyttats för att skapa mer utrymme mellan befintligt grannhus och den nya byggnaden. Det nya avståndet är minst 8 meter.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Tillgänglighet

Kommunala handikapprådet ser positivt på planen att bygga tillgängliga lägenheter i området.

Rådet förutsätter att byggnaden blir fullt tillgänglig med tanke på rörelsehinder/ hiss och ramper vid nivåskillnader, allergier/byggmaterial/ventilation och god överblickbarhet vad gäller skyltning/utrymning/ljussättning och att bygget i övrigt följer gällande lagstiftning.

Exempelvis:

- Plan- och bygglagen PBL 2010:900 8 kap
- Plan- och byggförordningen PBF 2011:338, 3 kap
- Boverkets byggregler BBR 19, BFS 2011:26
- Bygg i Kapp – för ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning

Kommentar

Frågor kring byggnadens tillgänglighet kontrolleras och säkerställs i det tekniska samrådet. Det är inte aktuellt att i detalj reglera tekniska lösningar i planbestämmelserna.

HALLANDSTRAFIKEN

Hallandstrafiken trafikerar Rotorp med linje 40. Turutbudet är två till tre turer per timme. Närmaste hållplats är Arkitektgatan ca 100 m söder om tilltänkt byggnad. Hallandstrafiken ser positivt på förtätning då kollektivtrafiken gynnas av ett större kundunderlag.

Kommentar

Kommunen noterar att Hallandstrafiken ser positivt på en förtätning av området.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Gestaltning och utformning

Den aktuella bebyggelsen, panncentral och garagelänga, ingår som en del i utkanten av den värdefulla helhetsmiljön och kulturmiljön Rotorp/Vårhem. Panncentralen avviker till utförande och arkitektur från den övriga bostadsbebyggelsen och tillmäts ett lägre objektsvärde. Garagebyggnaden är en del av en integrerad del av bostadsområdet som fysiskt binder samman och sluter gårdsmiljön mot norr.

En rivning skulle innebära en förändring av helhetsintrycket, varför utformning och placering av en byggnad är av storvikt. Denna bör ansluta till den befintliga karaktären i området, t ex genom byggnadshöjd, fasadmaterial, färgsättning, takmaterial och fasadkomposition.

Kommentar

Ny bebyggelse inom det aktuella planområdet utgörs av ett punkthus där ambitionen är att skapa en huskropp som harmoniserar med den befintliga bebyggelsen. Genom att reglera byggnadsarean säkerställs att huskroppen inte skapar ett för dominant uttryck. Fasadmaterial, färgsättning, takmaterial samt fasadkomposition regleras inte i planbestämmelser. Utformningsfrågorna bedöms istället i bygglovskedet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmätermyndigheten Halmstads kommun
- Skanova
- E.ON elnät Sverige AB
- HFAB
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Teknik och fritidsnämnden
- HEM

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

**ARMADAN 3, 4, 7, 15 OCH 16,
ANNELI OCH HUGO PALMSKÖLD, KERSTIN OCH STEFAN MÅS PERSSON,
MARINA KARLSSON KALABIC OCH INDIR KALABIC, JANE VÄLITALO OCH
LEO CARLSSON VÄLITALO, ANN-SOFI OCH PETER NORDELL.**

Inledningsvis ser vi positivt på att kommunen tillsammans med HFAB satsar på att städa upp området genom att riva den byggnad med tillhörande skorsten som ligger på fastigheten. Det är också bra att ett nytt hyreshus byggs så att äldre invånare har möjlighet att bo kvar i området. Att befintliga hyreshus därmed inte kommer att byggas om och genomgå omfattande renoveringar ser vi som positivt.

Som berörda grannar har vi följande synpunkter på detaljplanen:

- Enligt planen finns det möjlighet att bygga ett nytt hyreshus som är upp till åtta våningar högt. Vi motsätter oss att Armaden 1 byggs mer än 5-6 våningar högt.
- Armadan 1 kommer att påverka våra hus med insyn som tidigare varit betydligt mindre, i vissa fall nästan obefintlig. Även vid 5-6 våningar kommer vi att få insyn, men mindre än vid 8 våningar.

- Kvällssolen som vi avnjuter på våra uteplatser (utan insyn) fram till 20.30 under högsommaren kommer nu att försvinna mycket tidigare. Våra uteplatser kommer att falla i skugga redan vid kl. 18:30.
- Ökad insyn och mer skugga från ett närliggande höghus kommer med största sannolikhet minska värdet på våra hus.
- Ett åtta-vånings höghus bryter alltför mycket mot Vårhems unika bebyggelse. Vi har för cirka ett år sedan fått besked att det inte skulle byggas ett nytt "riktmärke" liknande äldreboendet Akvarellen på Fågelvägen.
- Arbetet med att riva och bygga det nya huset kommer att påverka vår boendemiljö och när det gäller detta har vi följande synpunkter.
- Byggtrafiken kommer att utgöra ett störningsmoment. Vi vill särskilt uppmärksamma vikten av att transporterna går via garagen vid Bexellsgatan som vi har bilvit lovade. Under de arbeten som pågått nyligen har garageplatserna på Armadan 16 använts som vändplatser och vändplatser vilket vi har upplevt som störande.
- När det gäller trafiksituationen (under byggandet och efter) råder idag en hastighetsbegränsning på 30 km i timmen på Rotorpsvägen. Skyltarna som informerar om detta uppmärksammas mycket sällan av trafikanter och de flesta kör fortare än tillåtet, vilket ofta skapar farliga trafiksituationer. Vi vill att åtgärder vidtas så att hastigheterna hålls, till exempel genom bättre och tydligare skyltning.
- Med anledning av ovanstående är det ibland vanskligt att cykla upp och nerför Rotorpsvägen. Det skulle öka trafiksäkerheten ytterligare om befintligt cykelstråk på Söndrumsvägen kunde utökas. Tungt lastade lastbilar ökar riskerna.
- Under arbetet med Armadan 1 kommer buller och damm från rivningen och bygget samt all tung trafik störa, speciellt under sommarmånader då vi vistas mycket utomhus. Vi vill gärna ha en dialog om hur detta ska hanteras.
- Det är önskvärt att en bullermätare sätts upp på Armadan 17 den fastighet som ligger närmast byggarbetsplatsen.
- Det finns mycket råttor i området. Avloppsrören i byggnaden som ska rivas måste pluggas innan rivning!
- Vi önskar få ett direktnummer till ansvarig av byggnationen under hela arbetsprocessen, för att ha möjligheter att påpeka eventuella problem som kan uppstå.
- Vi vill också peka på vikten av dialog och information. Om särskilt tunga fordon kommer att passera under en period eller om byggnadsarbeten ska genomföras som innebär vibrationer och/eller extra buller, vill vi veta det på förhand.

Kommentar

Den föreslagna exploateringen Armadan 1 har flera syften. Övergripande handlar det om att tillskapa fler bostäder i Halmstad med god tillgänglighet. Behovet av denna typ av lägenheter är stor i området Rotorp/Vårhem. Genom att förtäta i befintligt bostadsområde ges fler människor möjlighet till närhet till samhällsservice samt kollektivtrafik. Service och handel får ett ökat kundunderlag. Närhet till befintlig infrastruktur innebär att fler människor kan välja hållbara transportsätt såsom gång, cykel, och buss.

Gällande byggnadens höjd och förändringen av områdets karaktär gör kommunen bedömningen att max åtta våningar är en rimlig skala. Önskemålet från närliggande fastighetsägare är 5 - 6 våningar.

Förändringar i satsningsmiljön kräver ständiga överväganden mellan det allmänna behovet och enskilda individers behov och önskemål. Vissa förändringar måste tålas för att samhället ska ha möjlighet att utvecklas. I detta fall har en noggrann avvägning gjorts mellan behovet av centrala lägenheter, effektivt markutnyttjande och hushållande av marken.

Övrig information förs vidare till Teknik- och fritidsnämnden och exploatören.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

• *Antal våningar*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Armadan 3	Anneli Palmsköld	Rotorpsvägen 16 30237 Halmstad
Armadan 4	Kerstin Persson Stefan MÅS Persson	Gaggegatan 42 30234 Halmstad
Armadan 7	Ann-Sofie Nordell Peter Nordell	Gaggegatan 36 30234 Halmstad
Armadan 15	Jane Välitalo Leo Carlsson Välitalo	Gaggegatan 40 30234 Halmstad
Armadan 16	Marina Karlsson Kalabic Indir Kalabic	Rotorpsvägen 18 30237 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-06-21
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 4610-16

KLAGANDE

1. Leo Carlsson Vålitalo
Gaggegatan 40
302 34 Halmstad

2. Indir Kalabic
Rotorpsvägen 18
302 37 Halmstad

3. Marina Karlsson Kalabic
Rotorpsvägen 18
302 37 Halmstad

4. Kerstin Persson
Gaggegatan 42
302 34 Halmstad

5. Stefan MÅS Persson
Gaggegatan 42
302 34 Halmstad

6. Jane Vålitalo
Gaggegatan 40
302 34 Halmstad

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunstyrelsen i Halmstad kommuns beslut den 1 november 2016 i ärende nr KS 2014/00296, KS § 295, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för del av Armadan 1 i Halmstad kommun

Dok.Id 361998

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00-16:00

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Leo Carlsson Vålitalo, Indir Kalabic, Marina Karlsson Kalabic, Kerstin Persson, Stefan MÅS Persson och Jane Vålitalo har yrkat att detaljplanen upphävs och som grund för yrkandet anført i huvudsak följande.

De överklagar kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut angående höjden och antalet våningar på den planerade fastigheten Armadan 1. Efter att ha granskat de nya solstudierna ser de att Armadan 1 kommer att skugga deras fastigheter och terrasser från kvällssol. Tidigare har de inte haft någon insyn alls på sina baksidor. Det skulle bli mindre besvärande om våningsantalet stannade vid sex våningar. För Marina och Indir Karlsson Kalabic försvinner kvällssolen helt på deras uteplats.

På sidan 6 i granskningsutlåtandet i kommentaren står det:

"Vissa förändringar måste tålas för att samhället ska ha möjlighet att utvecklas. I detta fall har en noggrann avvägning gjorts mellan behovet av centrala lägenheter effektivt markutnyttjande och hushållande av marken."

De är inte emot "vissa förändringar som måste tålas för att samhället ska ha en möjlighet att utvecklas" som det står i granskningsutlåtandet. De anser dock att Halmstads bostadsförsörjning avseende centrala lägenheter inte rimligtvis kan stå och falla med två våningsplan, kanske åtta lägenheter, på dessa våningsplan på Armadan 1. De hänvisar som de gjort i hela processen till att sex våningar är en rimlig höjd. Då är de som grannar positiva till bygget och uppfräschningen av området. De har inte fått de nya solstudierna utan fann dem efter visst letande på kommunens hemsida.

DOMSKÄL

Inledningsvis noterar mark- och miljödomstolen att klagandena skriver att de överklagat kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut. Detta beslut är dock ett beslut under kommunens handläggning av ärendet. Domstolen tolkar att överklagandet avser kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen, vilket är det

beslut som har rättsverkningar och därför kan överklagas och också är det beslut som kommunen i sin överlämnandeskrift till domstolen har angett vara det beslut som överklagats.

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska enligt 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Överprövningen innebär att en kontroll ska göras av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Om myndigheten vid en prövning enligt första stycket finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska, vid planläggning, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår vidare bl. a. att planläggning av mark- och vattenområden samt placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller medför betydande olägenhet på annat sätt.

Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden (se prop. 1985/86:1 s. 484). Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall.

Ljusförhållandena för befintlig bebyggelse i området kommer att påverkas av planförslaget. Enligt den solstudie som gjorts kommer de sydligaste av bostäderna öster om planerad byggnad att beröras främst kvällar under sommarmånaderna.

Vad gäller frågan om planen tillåter bebyggelse som kan vara olämplig för de boendes hälsa i form av minskat solinsläpp, konstaterar mark- och miljödomstolen att länsstyrelsen, som enligt 11 kap. 10 § PBL ska bevaka dessa frågor, den 23 november 2016 har beslutat att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är den olägenhet som uppstår i form av förändrade ljusförhållanden inte så betydande att planen av det skälet inte kan godtas i en stadmiljö. Inom sådana områden måste fastighetsägare eller boende i övrigt alltid räkna med att ny bebyggelse kan uppkomma kring den egna fastigheten och påverka denna.

Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av det anförda att det som klagandena anført, vid en avvägning mellan enskilda intressen och de allmänna intressen som planen syftar till att tillgodose, inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Överklagandet ska mot bakgrund av det anförda avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 12 juli 2017.

Bodil Svensson

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bodil Svensson, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT

Ink. 2016-11-30

Sammanträdesprotokoll

Akt.

Aktbil.

P 4610-16

3

Sammanträdesdatum

2016-11-01

Kommunstyrelsen



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT

R9 Sida

16(23)

INKOM: 2016-11-30

MÅLNR: P 4610-16

AKTBIL: 3

KS § 295

Dnr KS 2014/00296

Detaljplan för del av Armadan 1**Beslut**

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta förslag till detaljplan för del av Armadan 1, bilaga 1-5.
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömningen att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, bilaga 5 (Behovsbedömning av miljöbedömning).

Ärendet

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2015-06-10 § 155 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva bostadsbebyggelse på fastigheten Armadan 1. Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet att bebygga fastigheten med lägenheter med höga kvarboendemöjligheter samt kontor. Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera Vårhemsområdet, vars befintliga byggnadsbestånd har dålig tillgänglighet, med nya lägenheter som är tillgängliga. Detta kan möjliggöras genom att riva den befintliga panncentralen som inte längre är i bruk och ersätta denna med nya bostäder om 2500 m² BTA (bruttoarea). Planförslaget möjliggör uppförandet av ett flerbostadshus med ennockhöjd på högst + 50,5 meter över havet, vilket medger 8 våningar.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-06-07 § 163 att granskning skulle ske av detaljplaneförslaget, vilket har skett under tiden 16 juli till den 31 augusti 2016.

Plankartan har justerats så att den överensstämmer med planhandlingen. För övrigt har ändringar varit av redaktionell art.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-10-11 § 229 Samhällsbyggnadskontoret. Berörda nämnder och bolag har getts tillfälle att yttra sig under granskningsskedet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

8				
---	--	--	--	--

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta förslag till detaljplan för del av Armadan 1, bilaga 1-5.
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömningen att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, bilaga 5 (Behovsbedömning av miljöbedömning).

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med samhällsbyggnadsutskottets förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	--	--	--	--



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Från: Halmstad direkt <direkt@halmstad.se>
Skickat: den 8 augusti 2017 11:51
Till: Diarium KS
Ämne: Ett vidarebefordrat ärende från Halmstad direkt [2017HD119401]
Bifogade filer: Vänersborgs TR P 4610-16 Dom 2017-06-21.pdf; Inkommande e-postmeddelande.pdf

Från: Registrator Mark- och miljödomstolen Vänersborg - TVB <mmd.vanersborg@dom.se>
Skickat: den 8 augusti 2017 10:30
Ärendenummer: 2017HD119401
Inkom: 2017-08-08
Rubrik: Lagakraftbevis Vänersborgs TR P 4610-16 R9 Dom 2017-06-21
Kontaktuppgifter

Förnamn: Eveline
Efternamn: Savik
Företag:
Adress 1:
Adress 2:
Postnr:
Ort:
Telnr:
Mobilnr:
E-post 1: mmd.vanersborg@dom.se
E-post 2:

Notering:

Lagakraftbevis Vänersborgs TR P 4610-16 R9 Dom 2017-06-21 P 4610-16 Avslutat Jane Välitalo m.fl. ./.. Halmstads kommun överklagande av Kommunstyrelsen i Halmstads beslut 2016-11-01, dnr KS 2014/00296, angående detaljplan för bostäder på del av Armadan 1 Dom/beslut i rubricerat mål har vunnit laga kraft. Med vänlig hälsning Maud Matsson Domstolshandläggare, Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt 0521 27 02 00 * mmd.vanersborg@dom.se * Postadress: Box 1070, 462 28 Vänersborg * Besöksadress: Hamngatan 6 * Fax: 0521-270 280 * www.vanersborgstingsratt.domstol.se

Med vänlig hälsning,
Karin Ek Thorbjörnsson
Servicevägledare
Halmstads kommun
Halmstad direkt
Adress Box 153, 301 05 Halmstad
Tel: 035-13 70 00
direkt@halmstad.se

www.halmstad.se

www.facebook.com/halmstadskommun

Följ veckans medarbetare på www.instagram.com/halmstadskommun

Till: Halmstad direkt <direkt@halmstad.se>

Ämne: Lagakraftbevis Vänersborgs TR P 4610-16 R9 Dom 2017-06-21

P 4610-16 Avslutat Jane Välitalo m.fl. ./ Halmstads kommun

överklagande av Kommunstyrelsen i Halmstads beslut 2016-11-01, **dnr KS 2014/00296**, angående detaljplan för bostäder på del av Armadan 1

Dom/beslut i rubricerat mål har vunnit laga kraft.

Med vänlig hälsning

Maud Matsson

Domstolshandläggare, Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt

0521 27 02 00 • mmd.vanersborg@dom.se • Postadress: Box 1070, 462 28 Vänersborg • Besöksadress: Hamngatan 6 • Fax: 0521-270 280 • www.vanersborgstingsratt.domstol.se

Datum
2017-08-23

Dnr
KS 2014/00296

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 1 november 2016, § 295 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av ARMADAN 1, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1084 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 november 2016.

Länsstyrelsen har den 23 november 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Mark- och miljödomstolen har genom dom den 21 juni 2017 avslagit överklagandet av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 12 juli 2017**.

Samhällsbyggnadskontoret den 23 augusti 2017.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SBK Plan
SBK Mex
SBK Strategi
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA
HEM
Halmstads Stadsnät
Halmstads Fastighetsaktiebolag, Box 147, 301 04 Halmstad

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se