

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 237 K
Detaljplan för
VOLONTÄREN 2
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 18 juni 2008.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustration
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Fastighetsägarförteckning
- Gällande detaljplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa möjligheter för kompl. nybyggnation och ändrad användning inom området.

Gällande detaljplan är avsedd för allmänt ändamål varför planändring erfordras.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

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

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen trafikökning i området och därför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser
Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Halmstad, stadsdelen Vallås, och gränsar i söder till Ålderstigen och i väster till Kornhillsvägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,3 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Volontären 2 ägs av Johanneskyrkan. Övrig mark inom planområdet är kommunägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Halmstad, antagen av kommunfullmäktige 02-04-25.

Detaljplan

Gällande detaljplan, **496**, fastställd av länsstyrelsen 1973-01-17, avser allmänt ändamål (A-område).

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens beredningsutskott har vid sammanträde 2007-04-03, § 57, Gett byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva nytt ändamål och ny bebyggelse i Kv. Volontären 2.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2007-05-16 beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att ändra detaljplan pröva nytt ändamål och ny bebyggelse i Kv. Volontären 2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom området lutar åt söder.

Inom området finns större träd som bör bevaras, varför marklov krävs för trädfällning, planbeteckningen **n** i planbestämmelserna.

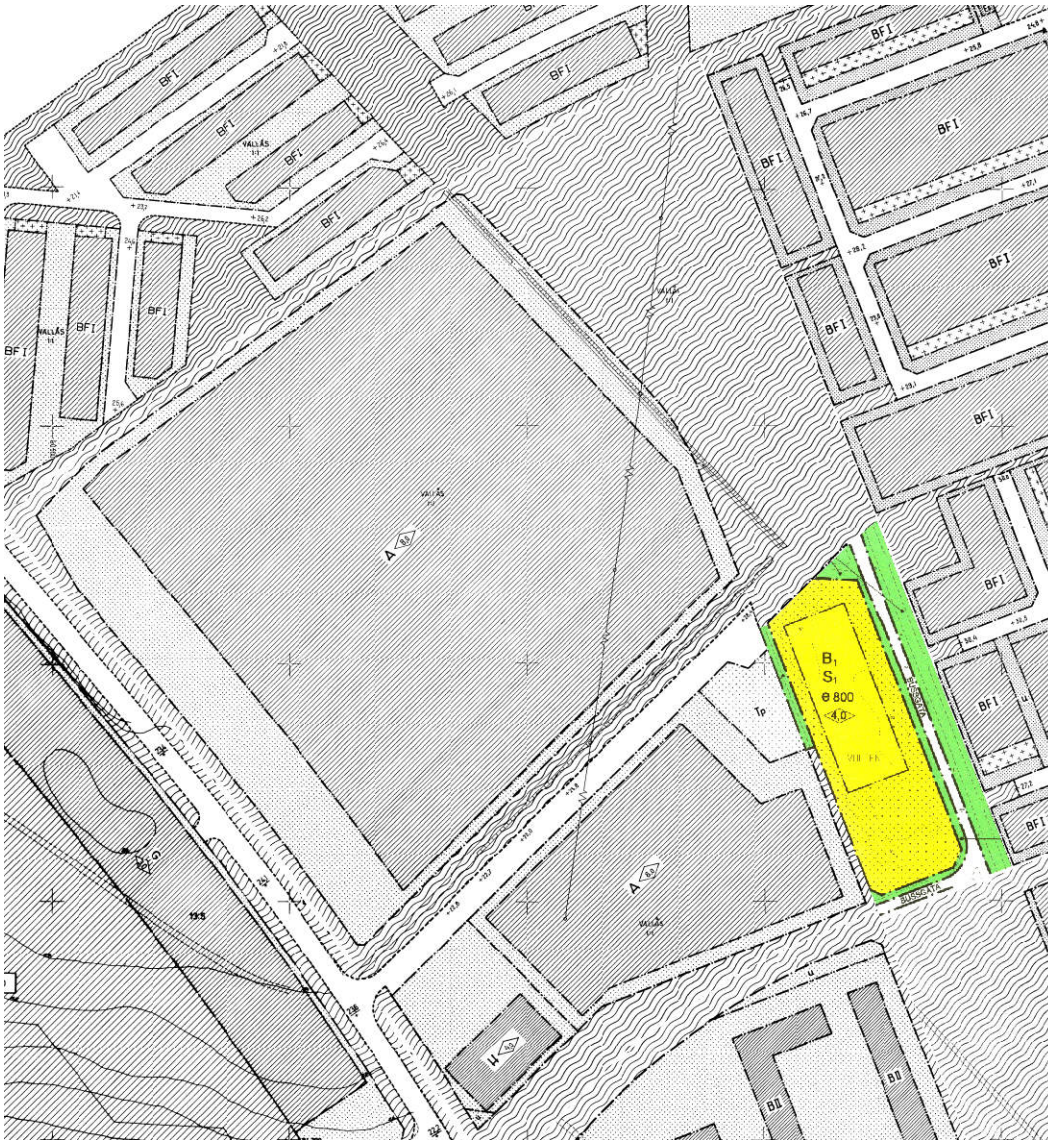
Marken mellan kvartersmark och Ålderstigen föreslås få planbeteckningen **NATUR**, naturområde i planbestämmelserna.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning för planområdet har ej utförts men utredning skall redovisas i samband med bygganmälan.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom området.



Utdrag ur gällande plan.

Bebyggelseområde

Bostäder

Inom området finns i dag byggnader i två plan som avses bevaras och kompl. med ny bebyggelse i nordvästra delen av planområdet mellan befintliga huskroppar. Transporter till sydvästra delen av byggnaden föreslås ske över fastigheten Volontären 1 och regleras genom servitutavtal. Transporter till Johanneskyrkans inlastning i sydvästra delen (f.d. angöring till kök) beräknas ske med personbilar och ev. mindre lastbilar cirka 1-2 ggr/vecka.

För området föreslås planbeteckningen **B1,C1**, bostäder, gruppboende/studentbostäder, kontor och samlingslokaler.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader är 12,0 m och högsta totalhöjd 16,0 m.

För förråd är högsta totalhöjd 4,0 m.

Största byggnadsarea är 5000 m².

Gator och trafik

Gatunät Området har sin gatuanslutning till Ålderstigen. Den sydöstra kvartersgränsen föreslås placeras så att Ålderstigen får en total gatumarksbredd på 13,0 m. Gång- och cykelvägen finns utbyggd i grönområde öster om området.

I östra delen av fastigheten föreslås ”kvartersgata” med bredden 5,5 m. ”Gatan” föreslås förutom gata till parkeringsyta inom kvarteret även fungera som anslutningsgata till kvarteret norr om den nybildade fastigheten och rätten till utfart från angränsande fastighet föreslås regleras genom servitutsavtal. Kvartersmarken föreslås utvidgas i sydöstra delen för att möjliggöra utbyggnad av ”kvartersgatans” anslutning till Ålderstigen. Utökningen innebär att gång- och cykelbanan behöver läggas om i Ålderstigens förlängning. Till skydd mot de hårdgjorda ytorna på kvartersmark föreslås en planteringsyta som planteras med alléträd och låga buskar.

Kollektivtrafik

Lokalbusstrafiken trafikerar bussgata med busshållplats belägen cirka 100 m öster om området.

Parkering

Parkering skall ordnas inom kvartersmark. Halmstad kommuns parkeringsnorm skall tillämpas. För studentbostäder kan 1 bilplats per 4 lägenheter tillämpas.

Förslag till disponering av parkering inom området redovisas på illustrationskartan i skala 1:1000. Antalet platser som redovisas är cirka 120.

Fastighetsägaren har gjort en bedömning av parkeringsbehovet år 2010 och kommit fram till att största parkeringsbehovet föreligger dagtid på söndagar då 81 platser erfordras.

Vid enstaka tillfällen i samband med konferenser och större evenemang någon gång per månad kan upp till 150 bilplatser behövas för besökande och personal.

Fullt utbyggt kan parkeringsbehovet, enligt parkeringsnormen, uppskattas till cirka 160 platser allt beroende på fördelningen av ytor för olika användningar. Parkeringsköp kan bli aktuellt vid full utbyggnad av området och får behandlas vid bygglovsbehandlingen.

Vid utbyggnad med 120 platser enligt illustrationskartan klaras parkeringsbehovet inom fastigheten i en första etapp.

För att klara parkeringsbehovet vid en framtida utbyggnad finns bland annat möjlighet att ta i anspråk parkeringsyta öster om vändplatsen på Ålderstigen. Denna parkeringsplats är ej helt utbyggd och planändring erfordras för anpassning till befintlig byggnad. Fullt utbyggt kan denna parkeringsyta rymma cirka 32 platser.

För att klara parkeringsbehovet vid större evenemang någon gång per månad kan anvisning ske till parkering på Ålderstigen och angränsande gator. Även parkering på Volontären 1 kan tänkas genom att avtal upprättas

Teknisk försörjning

Vatten- o avlopp Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Ålderstigen.

Värme Området föreslås uppvärmas genom anslutning kommunens fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningarna förläggs i Ålderstigen och över kvartersmark på sydöstra delen av Volontären 1 med anslutning till sydvästra delen av befintlig byggnad på Volontären 2. För ledningen erfordras **u**-område på Volontären 1. Rätten att förlägga och underhålla fjärrvärmeledningarna skall regleras i servitutsavtal.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Lasse Bengtsson	Fastighetskontoret
Jonas Orring	Fastighetskontoret
Per-Åke Larsson	Fastighetskontoret
Göran Grimsmo	Lantmäterimyndigheten
Stefan Nylén	Byggnadskontoret

Revidering

Inkomna synpunkter har föranlett revidering enligt nedan:

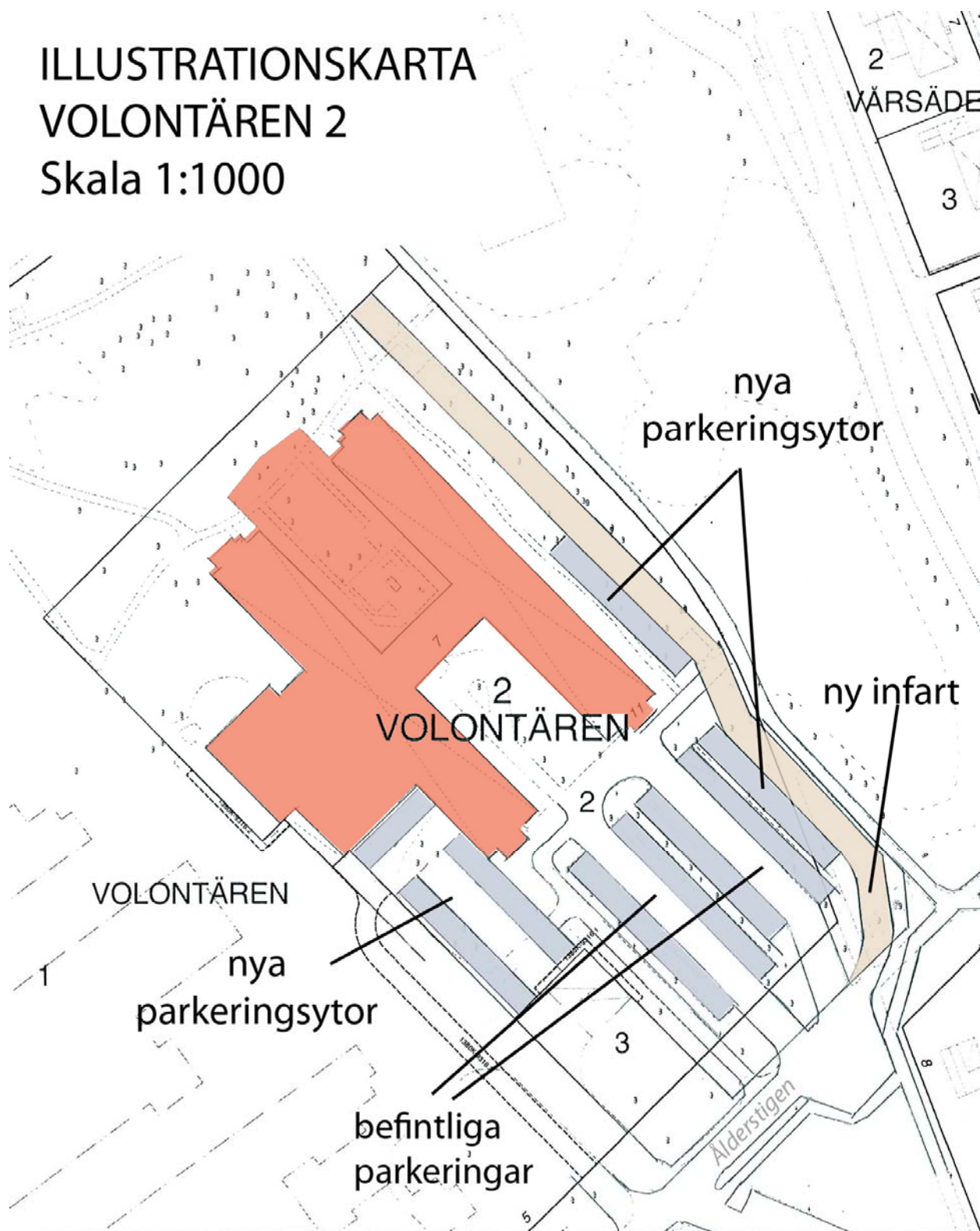
- Planförslaget har kompletterats med u-område i östra delen.
- Planförslaget har utvidgats mot parkmark i sydöstra delen.
- Yta som möjliggör byggande av förråd har införts i sydvästra delen.
- I övrigt har viss redaktionell revidering utförts i planförslaget.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

ILLUSTRATIONSKARTA VOLONTÄREN 2 Skala 1:1000



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 237 K

VOLONTÄREN 2

Martin Luther, Halmstad.

Byggnadskontoret 18 juni 2008.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 28 §.

Planen är av begränsad betydelse och får anses sakna intresse för allmänheten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	mars	2008
Samråd	apr./maj	2008
Beslut i BN	juni	2008.
Laga kraft tidigast	juli	2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget omfattar del av fastigheten Volontären 2 samt del av Vallås 1:1, som skall ingå i kvartersmark. (två områden)

Infart till parkeringsyta och inlastning på Volontären 2 i sydvästra delen föreslås ske över Volontären 1 och regleras genom servitutsavtal.

Alternativt finns möjlighet att anlägga en väg väster om Transformatorrtomten för anslutning till p-ytan och inlastningen för Volontären 2.

Fastighetsbildning föreslås ske genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden regleras i exploateringsavtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Lasse Bengtsson	Fasighetskontoret
Per-Åke Larsson	Fastighetskontoret
Jonas Orring	Fastighetskontoret
Göran Grimsmo	Lantmäterimyndigheten
Stefan Nylén	Byggnadskontoret

Revidering

Inkomna synpunkter har föranlett revidering enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med u-område i östra delen.
- Planförslaget har utvidgats mot parkmark i sydöstra delen.
- Yta som möjliggör byggande av förråd har införts i sydvästra delen.
- I övrigt har viss redaktionell revidering utförts i planförslaget.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 237 K
Detaljplan för
VOLONTÄREN 2
Martin Luther, Halmstad.

Byggnadskontoret 18 juni 2008.

----- SÄRSKILT UTLÅTANDE -----

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Planförslaget handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 28 §.. Tillfälle att ta del av förslaget finns endast vid detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-03-26 genomförts under tiden 16 maj - 9 juni 2008.

Samrådsmöte har ej hållits.

Johanneskyrkan har inbjudit grannar till möte den 4 juni 2008 för information angående dess verksamhet och framtidsplaner för fastigheten.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Utan erinran

Kommunala lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra mot planförslaget

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSESR M. FL.

Halmstad Energi och Miljö AB, HEM

”Möjligheter till anslutning till stadsnätet finns.

längs Ålderstigen genom Natur och kvartersmark har Hem Nät befintlig högspänningsledning som måste säkerställs i ett 5 m brett u-område. Elkarta har tidigare sänts över till Bo Lundberg.

Kommentar:

Planförslaget har kompletterats med u-område enligt HEM:s förslag.

Fastighetsnämnden

”Fastighetskontoret har under 2007 försålt fastigheten Volontären 2 till Johanneskyrkan.

Kyrkans avsikt är att uppföra ett kristet center inrymmande både församlings- och gudstjänstlokale, bostäder och kontor. I uppgörelsen om försäljning ingick även att kommunen förhyr gruppboheter för psykiskt funktionshindrade och vissa andra detaljfrågor.

Planförslaget anger även att viss parkmark övergår till kvartersmark i den sydöstra delen samt att möjlighet att nå angöring över fastigheten Volontären 2 till blivande bostadsbebyggelse i norra delen av kvarteret. Kontoret anser emellertid att en begränsad del av föreslagen kvartersmark i den sydöstra delen bör utsträckas något så att den även omfattar en bef. gångvägsdel (se kartbilaga) samt att u-område redovisas inom den del som idag är parkmark. Kontoret avser att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med Johanneskyrkan för att reglera kvarstående markfrågor. I Övrigt har kontoret ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: *Planförslaget förslås utvidgas åt öster enligt nämndens förslag.
Planförslaget har kompletterats med u-område i sydöstra delen av planområdet.*

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret har framfört följande synpunkter:

Gata/Trafik/Belysning

”Befintlig gb-stolpe och ledningar placerade innanför föreslagen kvartersmark skall flyttas till allmän platsmark. Flyttningskostnaderna skall ingå i exploateringskostnaderna.”

Park/Natur

”Planförslaget medför att parkmark läggs om till kvartersmark med angöringsytor till fasytigheten. Gång- och cykelbana behöver läggas om i Ålderstigens förlängning mot parken samt behövs en planteringsyta på minst 4 meter mellan gång- och cykelbanan och den nya infarten som löper utmed fastighetsgränsen där dessa tangerar varandra. I planteringsytan planteras alléträd och låga buskar för inramning av parken och som ett skydd mot de hårdgjorda ytorna på kvartersmark. Uppskattad kostnad för justeringarna till följd av planändringarna 150 kkr.”

VA-försörjning

”Berörs ej av planändringen”

Planekonomi

”Erforderliga justeringar avseende belysning och park/naturmark förutsetts belasta exploateringsverksamheten”

Genomförande

”Justeringarna på allmän platsmark bör genomföras när utbyggnaden på kvartersmarken äger rum.

Tekniska kontoret förutsätts bli kontaktade för att överenskomma om ansvarsfördelning av erforderliga arbeten avseende planförslaget.”

Kommentar: *Skrivelsen översändes till fastighetskontoret för kännedom och erforderliga åtgärder.*

Handikapprådet

”Rådet vill endast påpeka att det tillskapas erforderligt antal strategiskt placerade parkeringsplatser för funktionshindrade.”

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till Johanneskyrkan för kännedom och erforderliga åtgärder.*

Hemvårdsnämnden

”EFS-kyrkan tänker använda fastigheten för olika verksamheter såsom gruppboendestäder, studentboendestäder, samlingslokaler och kyrklig verksamhet.

Fastigheten Volontären 2 saknar egen infart till de utrymmen som finns i ”Suterängplanet” tex kök och förråd. Planförfattaren skriver att ”Transporter till sydvästra delen av byggnaden föreslås ske över fastigheten Volontären 1 och regleras i servitutsavtal.”

Varutransporter till kök och förråd kommer att ske på den fastighet som rymmer Vallås nya särskilda boende. Tunga lastbilar kan förväntas och dessa skall vända eller backa inom samma utrymme som hemvårdsnämnden använder, där man parkerar kommunens leasingbilar, där äldre människor gör sina promenader. Dessutom visar illustrationen nya parkeringsplatser inom Volontären 2. Dessa kommer också ha infart över Volontären1.

Hemvårdsnämnden har inget emot att tillfartsvägar samutnyttjas men anser att planen skall visa hur tillfart för tunga transporter till fastigheten, infart till parkeringsplatser etc. är tänkt att lösas innan planen kan godkännas. Hemvårdsnämnden vill också ha redovisat hur de befintliga gröna oaserna kommer att påverkas. Hemvårdsnämnden föreslår att samverkan gällande parkeringsmöjligheter sker med markägaren till den tomt där förre Vivo-affären ligger.”

Kommentar: *Angöring till Volontären inlastning i sydvästra delen av fastigheten sker med personbilar och lätta lastbilar cirka 1-2 transporter i veckan, inga tunga transporter.
Transporter till kommunens förråd sker endast med personbilar och lätta lastbilar, inga tunga transporter.*

Vid angöring till inlastning på Volontären 2 behöver backningsrörelser inte ske i anslutning till p-platserna på Volontären 1.

De gröna ”oaserna” öster om Volontären 2 kan nås förutom genom gångstråk i anslutning till Ålderstigen även över norra delen av Volontären 2.

Skanova, Telia Sonera

Skanova har tagit del av detaljplanen och på planområdet har Skanova en kabel som matar Volontären2. Denna ledning går i befintlig infartsväg och in i husets sydöstra del. Med hänsyn till denna har Skanova inget mer att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Kopia på skrivelsen översändes till Johanneskyrkan för kännedom

YTTRANDEN UTAN ERINNINGAR

Stadskontoret Utbildningsnämnden
Räddningsnämnden Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kulturnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

EFS missionsförsamling i Halmstad.

”Vi har inget att erinra mot förslaget, dock ser vi att den nya angöringen (Y-yta) i fastighetens sydöstra hörn anordnas som en 90° sväng. Detta ger en bättre och enklare trafiklösning, samt att fler parkeringsplatser kan anordnas i direkt anslutning till befintlig parkeringsplats och fler befintliga träd kan behållas”

Kommentar: *Planförslaget har reviderats så att utvidgning förslås ske mot parkmark i sydöstra delen vilket möjliggör en bättre anslutning till Ålderstigen.*

Anders Kristiansson, Vårdikten 3

”Vallås, som med en bebyggelse av max tvåvåningshus utgör ett harmoniskt vackert inslag i det svagt böljande landskapet öster om Halmstad, vilket vi alla på Vallås har lärt oss att uppskatta och sett naturligt, med andra ord: bebyggelsen har smält in i det svagt kuperade landskapet.

Vallås sjukhem hade kunnat stämma in vackert i landskapsbilden med sina två våningar. Det är vackra byggnader men vad är det för fula överbyggnader som gjorts ?
Det passar dåligt med byggnaden och lika dåligt in i omgivningen.

Nu har vi fått ett förslag om att det gamla ålderdomshemmet Kornhill skall byggas om i det norra H-et med en byggnadshöjd av 16 meter, alltså 4 våningar med tak, dubbelt så högt som det gamla. Det var säkert med omsorg för omgivningen, villabebyggelsen och människan som man byggde två våningar. Men nu har man tydligen tappat allt arkitektoniskt omdöme. Borde inte någon arkitekt gå igenom förslaget, och gärna förvissa sig på platsen om förhållandena. Då ser personen naturligtvis att detta är ett helt felaktigt perspektiv. En 16 meter hög byggnad som inte stämmer med omgivande villabebyggelse eller Vallås i sin helhet.

Borde man inte ta hänsyn till oss som bor här. Många av oss har bott här i över 30 år. Vi vill inte ha vår omgivning förfulad av att några människor kommer upp här en gång i veckan. Vi bor hela tiden och har rätt till en vacker omgivning.

Med denna skrivelse blir mitt svar ett ABSOLUT NEJ.

Men återkom gärna när ni tagit fram ett förslag med en byggnad som arkitektoniskt smälter in i omgivningen utan att förfula den.”

Kommentar: *Den befintliga byggnaden i två våningar bibehålls och tillbyggnaden, ”Skeppet” mellan byggnaderna får en högsta total byggnadshöjd av 16,0 m.*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har föranlett revidering av planförslaget enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med u-område i östra delen
- Planförslaget har utvidgats mot parkmark i sydöstra delen.
- Yta som möjliggör byggande av förråd har införts i sydvästra delen.
- I övrigt har viss redaktionell revidering utförts i planförslaget.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagen revidering och ställa sig bakom upprättat Särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som framförts som helt eller delvis ej beaktats:

Sakägare med besvärsrätt:

Anders Kristiansson, Vårdikten 3 Beryllvägen 10 302 59 Halmstad.

För Kännedom:

Hemvårdsförvaltningen

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 18 juni 2008 § 287 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VOLONTÄREN 2, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 237 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 juni 2008.

Länsstyrelsen har den 3 juli 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 17 juli 2008**.

Byggnadskontoret den 13 augusti 2008.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienheten
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se