

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE VII
Oskarström, Halmstad

*Planbestämmelserna har
ändrats genom beslut
som vunnit laga kraft
2005-02-24, se akt Å 20K.*

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser,
planbeskrivning, genomförandebeskrivning, program,
gällande detaljplaner (stadsplaner), illustration

PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG

Planområdet är stort och omfattar idag områden för
flera olika ändamål. Här finns områden för handel,
vård, kontor, bostäder, kyrka samt gatüändamål.

Planen omfattar gällande detaljplaner (stadsplaner)
för Oskarström. Dessa planer är föråldrade. Nya
planbestämmelser skall anpassas till dagens krav
varför en översyn varit nödvändig.

Lovplikten minskas för mindre byggnation.

Planförslaget avser att göra vissa justeringar för
överensstämmelse med befintliga förhållanden, samt
även pröva möjlighet för förtätning i vissa kvarter.

Inom området finns också kulturhistorisk värdefull
bebyggelse på fastigheterna Arkadien 1, Strömmen 27,
28, Sättern 4.

Inom området finns gång- och cykelvägar, vilka av-
ses bevaras och eventuellt rustas upp.

Nya gång- och cykelvägar redovisas i plan.

I planen föreslås en viss utökning av byggrätten
samt på några enstaka ställen en begränsning av
densamma. För nedanstående fastigheter är omfatt-
ningen av förändringen relativt stor, varför dessa
redovisas.

Följande fastigheter får stor utökning av sin byggrätt:

- Västersol 6
- Arkadien 8,9
- Hagen 1
- Rosen 4,5,6,8
- Stranden 2

Följande fastigheter får en begränsning i sin nuvarande byggrätt:

- Sätern 1
- Arkadien 6

För ledningar inom området har u-område införts i planen.

Föreslås skaftgata från Brogatan över Oskarström 4:6, Arkadien 6 till Arkadien 2,8,6.

I kv Västersol och kv Ekot, föreslår planen byggnation av suterränghus mot Nissan samt tvåvåningsradhus i kv Ekot.

I naturområdet söder om Arkadien föreslås en i parken anpassad mindre lekplats.

Sulfitvägen stängs av i höjd med Ågatan. Gatorna föreslås som återvändsgata.

En utökning och i vissa fall en minskning av tomtmark föreslås för att uppfylla planens syfte. Följande fastigheter berörs:

- Arkadien 8 utökas av Arkadien 6
- Arkadien 9 utökas av gatumark
- Västersol 9 utökas av naturmark
- Oskarström 4:4 föreslås tillhöra P-mark (Sätern 1)
- Rosen 4,5,6 samt Oskarström 2:3 föreslås bilda en fastighet
- Kv Ekot föreslås utökas av Oskarström 4:6 samt del av Oskarström 4:1
Kvarteret föreslås delas i sex nya tomter (fastigheter)
- Västersol 4 och Västersol 6 föreslås bilda nya fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala delen av Oskarströms tätort. Det begränsas i väster av Nissan, i norr av Bergsgatan, i öster av Hantverksgatan-Armegatan-Arkadiegatan

Area

Ytan av planområdet är ca 9 ha, vattenområde ingår.

Markägareförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

För planområdet gäller områdesplan antagen av kommunfullmäktige den 26 april 1979. Vidare gäller detaljplaner (stadsplaner) fastställda enligt nedan.

OSK 30	Beslut 9 mars	1951
OSK 47	Beslut 9 mars	1963
OSK 538	Beslut 11 nov	1974
OSK 561	Beslut 18 juli	1975
OSK 723	Beslut 8 maj	1985

När planen vunnit laga kraft upphäves dessa.

För flertalet kvarter finns gällande fastighetsplaner (äldre tomtindelningar)

Program

Program har upprättats av plan- och bygglovskontoret daterat 1989-04-19. Programmet utgör bilaga till planhandlingarna.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden (BN) behandlade 1988-12-14, § 842 frågan om översyn av stadsplanebestämmelserna. BN beslutade 1989-03-29, § 184 att uppdraga åt plan- och bygglovkontoret att upprätta program för upphandling av planarbete hos konsult.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken lutar mot väster.
I öster ligger marken ca 27 m över Nissan.

Bebyggelseområden

Planen bereder möjlighet att bedriva verksamhet såsom handel, kontor och vård.

Området består av blandad bebyggelse

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns byggnader av kulturhistoriskt värde. Det är huvudbyggnaderna på fastigheterna Arkadien 1, Strömmen 27, 28, Sätern 4.

Offentlig service

Någon utökning av den offentliga servicen förelås ej.

Kommersiell service

Någon utökning av den kommersiella servicen föreslås ej, dock ger planen möjlighet för Stranden 3 (Konsum) att expandera norrut men då efter en eventuell ny fastighetsbildning.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.
Skyddsrumsbesked skall sökas före bygglov sökes.

Teknisk försörjning

Erfoderlig teknisk försörjning finns framdragen inom planområdet.

Fastigheten Rosen 8 skall anslutas till ledningar i Bergsgatan när fastigheten Strömmen 25 bebygges.

Bef ledningsrätter (u-område) i fastigheterna Västersol 1 och 3 samt i södra delen av Kv Ekot får flyttas för att bereda plats för utvidgad byggrätt. Grundläggning av byggnad mot ledningsstråket skall ske på minst samma djup som lägst belägna ledning, gäller även söder om befintlig ledningsrätt på Västersol 4. Ledning för Sydkrafts distribution som ligger förlagd i den del av Sulfitvägen som blir kvartersmark, får flyttas.

Administrativa frågor

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) för följande kvarter upphäves:

Arkadien 1,2,6,8 fastst. 1953-09-14, akt 13-Osk-760
Oskarström 4:6,4:7

Mossen 1-6 fastst. 1929-11-12, akt 13-Osk-302

Rosen 3-8 fastst. 1953-05-07, akt 13-Osk-745

Övrigt

Oskarström är klassat som normalriskområde vad gäller markradon i Sverige Geologiska AB markradonutredning. Nya byggnader rekommenderas därför byggas med radon-skyddande utförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av FFNS Arkitekter i Halmstad AB.
För utformning och formell handläggning svarar under-
dertecknad planförfattare.

Inom kommunen har följande tjänstemän medverkat:

Leif Eriksson	Gatukontoret
Karl-Åke Agne	Gatukontoret
Rune Blomberg	Fastighetskontoret
Pål Albing	Fastighetskontoret
	(ang lgh-daghem och barnstugor)

Halmstad 1991-11-20

FFNS Arkitekter i Halmstad

Gert Paulsson

Plankarta och planbestämmelser har 91120 reviderats med avseende på kv Arkadien. Fastigheterna Arkadien 6 och 8 bildar en fastighet samt tillåts bebyggelse av även dagcenter.

TILHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES Å
Halmstad beslut 1992-02-27
19
Tjänsten

Verni Vargard

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-03-25; betygar

Ingrid Hansson

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE VII
Oskarström, Halmstad

*Planbestämmelserna har
ändrats (gällande kv. Ekot,
del av Arkadien och Västerna)
genom beslut som vunnit
laga kraft 2005-02-24.*

Se akt Å 20 k.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Samråd

mars/april 1991

Utställning

Godkännande i byggnadsnämnden

Antagande i kommunfullmäktige

Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år från den dag -
planförslaget vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Halmstad kommun svarar för alla kostnader som berör
upprättandet av detaljplanen

Vid behov upprustning av bef. gång- och cykelvägar inom
allmän platsmark samt natur- och parkmark skall ske i kommu-
nens regi samt skall även kommunen svara för alla kostnader.

Huvudmannaskap för allmänna platser inom planområdet
innehas av kommunen.

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Föreslås bildandet av nya fastigheter i kv Ekot och kv Västersol. Flera mindre fastigheter i kv Rosen samt Oskarström 2:3 föreslås ombildas till en fastighet.

En utökning och i vissa fall en minskning av tomtmark föreslås för att uppfylla planens syfte. Följande fastigheter berörs:

- . Arkadien 8 utökas av Arkadien 6
- . Arkadien 9 utökas av gatumark
- . Västersol 9 utökas av naturmark
- . Oskarström 4:4 föreslås tillhöra P-mark (Sätern 1)
- . Rosen 4,5,6 samt Oskarström 2:3 föreslås bilda en fastighet
- . Kv Ekot föreslås utökas av Oskarström 4:6 samt del av Oskarström 4:1
Det nya kvarteret ombildas till sex nya fastigheter..
- . Västersol 4 och Västersol 6 föreslås bilda nya fastigheter.

I planen föreslås en i stort sett generell utökning av byggrätten samt på några enstaka ställen en begränsning av densamma. För nedanstående fastigheter är omfattningen av förändringen relativt stor, varför dessa redovisas.

Följande fastigheter får stor utökning av sin byggrätt:

- . Arkadien 8,9
- . Hagen 1
- . Rosen 4,5,6,8
- . Västersol 6
- . Stranden 2

Följande fastigheter får en begränsning i sin nuvarande byggrätt:

- . Sätern 1
- . Arkadien 6

Sulfitvägen stängs av i höjd med Ågatan. Gatorna föreslås som återvändsgata.

I kv Västersol och Ekot, föreslår planen byggnation av suterränghus mot Nissan resp tvånings radhus i kv Ekot.

I naturområdet söder om Arkadien föreslås en i parken anpassad mindre lekplats.

Föreslås skiftgata från Brogatan över Oskarström 4:6, Arkadien 6 till Arkadien 2,6,8,

Föreslagna u-områden skall säkerställas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

GC-väg från Strömmen 20 till Köpmansgatan över Strömmen 15 föreslås regleras med avtalsservitut och skall kommunen vara huvudman.

Anslutningsavgifter med anledning av nybyggnation inom detaljplaneområdet kommer att bli enligt kommunens taxa.

Befintliga gång- och cykelvägar är betecknade med "Bef GC-väg".

Sammanställning över kostnader

Markkostnader inkl fastighetsbildning	300.000
Gatukostnader	375.000
Parkkostnader	250.000
Utökning av befintlig plantering vid torget	90.000
Gatubelysning m m	70.000
Refuge vid parkering	15.000
Breddning av Sulfitvägen mot Arkaden 8	15.000
<u>2 st hörnavskärningar, Brogatan</u>	<u>10.000</u>

SUMMA kostnader	1.125.000
-----------------	-----------

Va-kostnader	
Kv Västersol, Ekot och Arkadien m m	370.000

Anläggningsavgifter beräknas täcka denna kostnad.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten Rosen 8 skall anslutas till ledningar i Bergsgatan när fastigheten Strömmen 25 bebygges.

Bef ledningsrätter (u-område) i fastigheterna Västersol 1 och 3 samt i södra delen av Kv Ekot får flyttas för att bereda plats för utvidgad byggrätt. Grundläggning av byggnad mot ledningsstråket skall ske på minst samma djup som lägst belägna ledning, gäller även söder om befintlig ledningsrätt på Västersol 4. Ledning för Sydkrafts distribution som är förlagd i den del av Sulfittvägen som blir kvartersmark, får flyttas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av undertecknad planförfattare.

Inom kommunen har följande tjänstemän medverkat:

Leif Eriksson	Gatukontoret
Karl-Åke Agne	Gatukontoret
Rune Blomberg	Fastighetskontoret

Halmstad 1991-11-20

FFNS Arkitekter i Halmstad AB

Gert Paulsson

Plankarta och planbestämmelser har 911120 reviderats med avseende på kv Arkadien. Fastigheterna Arkadien 6 och 8 bildar en fastighet samt tillåts bebyggelse av även dagcenter.

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1992-02-27

§ 19

I tjänsten

Jean Vargen

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-03-25; betygar

Ingrid Larsson

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE VII
Oskarström, Halmstad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

- Samrådsmöte hölls onsdagen den 10 april 1991 i Folkets Hus i Oskarström. Till mötet kom ett trettiotal sakägare. Närvarolista bifogas.
- Samrådsmöte med Länsstyrelsen hölls onsdagen den 3 april 1991.
- Planförslaget har varit utsänt för skriftligt samråd under tiden mars - april 1991 till följande berörda:
 - Länsstyrelsen
 - Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäteriet
 - Vägverket
 - Landsantikvarien
 - Landstinget
 - Länstrafiken (Hallandstrafiken)
 - Halmstads kommun:
 - Kommunstyrelsen
 - Tekniska nämnden
 - Socialnämnden
 - Skolstyrelsen
 - Räddningsnämnden
 - Miljö- och hälsoskyddsnämnden
 - Fritidsnämnden
 - Sture Johnsson, för kännedom
 - Carl-Boris Francke, för kännedom
 - "bygglov öster" för kännedom
 - "STING" för kännedom
 - Kulturnämnden
- Sydkraft AB
- Hyresgästföreningen
- Polismyndigheten
- Renhållningsbolaget
- SJ, Banverket, Västra Regionen GB
- Televerket
- Energiverket
- Kyrkorådet (Oskarströms församling)
- Sydgas
- Handikapprådet

SYNPUNKTER,
STÄLLNINGSTAGANDE

- Vid samrådsmötet framfördes och bemöttes synpunkter enligt följande:
- Mötet inleddes med att BN:s ordf Sture Johnsson hälsade där närvarande välkomna.
- Gert Paulsson från FFNS Arkitekter redovisade planförslagets innehåll. Därefter lämnades ordet fritt för frågor.
- Jerry Samuelsson, Lunden 6, ansåg att 2-planshus i kv Ekot blir för höga. Tror att det ser konstigt ut med så "höga" hus, de kommer att kännas som en mur. JS Vill inte att planerad GC-väg skall ta några av de befintliga träden.
- Tore Gustavsson, Västersol 9, vill ha lägre hus i kv Ekot för att nå en bättre kontakt med befintliga hus.
- Ragnar Olsson, Ljungbacken 12, undrade om planförslaget innebär bevarande av Frälsningsarmén. RO anser att parkeringsproblem på Köpmansgatan ej finns varför föreslagen snedparkering skulle kunna uteslutas, däremot anser RO att parkeringsproblem finns utanför Konsum. HCP-parkering på tomten framför Konsum är bra. För övrigt är avstånden små, varför det är lätt att ta sig från parkeringsplatser vid torget.
- Lennart Johansson, Konsum, anser att parkeringsproblem framför Konsum - med anledning av befintlig uppställning - ej finns, samt har under 17 år bara varit med om ett tillbud. Det ska vara lätt att stanna till i Oskarström, annars åker folk till Halmstad. LJ vill ej att planen skall förbjuda utfart och därmed försvåra för parkering på tomten. Om man inte kan stanna på tomtmark framför entrén stannar besökare på gatan.
- Leif Lundin, Stranden 1, vill att gångväg på Köpmansgatan läggs in i planen för att trafiksäkerhet skall bli en planfråga.
- Ulf Borsén önskar nedsättning av hastigheten på Köpmansgatan och då behövs ej heller en ändring till snedparkering, vilket innebär att antal p-platser kan bibehållas. Vill gärna ha någon form av farthinder.
- Jan-Erik Johansson, Stranden 2, tycker att planen är bra
- Peter Lundkvist, Strömmen 15, undrade om garaget ligger kvar i planförslaget, och om han kan bygga till. Anser att parkeringssituationen kring Konsum inte är speciellt besvärande.

- Håkan Johansson, Strömmen 14, undrade om parkering enligt gällande plan för HFAB, skall byggas ut.
- Emy Andersson, Västersol 8, ansåg att bilarna på Sulfitvägen kör för fort.

Därefter avslutades mötet av BN:s ordf Sture Johnsson, som samtidigt tackade de närvarande för att de deltagit.

Kommentar:

- Mellan Lunden 6 och kv Ekot ligger ett 60 meter brett naturområde varför känslan av mur borde vara obefintlig
- För att även boende i kv Ekot ska få ta del av utsikten över Nissan samt få eftermiddagssol bör husen absolut vara i 2 plan.
- Backande bilar från en parkering ut på en trafikerad gata, är alltid problem.
- Planförslaget innebär ej att parkering försvåras på tomtmark, dock vill planen medverka till en bättre trafikföring. Dessutom finns det parkeringsytor alldeles i närheten, på torget. I planen är därför medtagen en gång- och cykelväg mellan Konsum och torget, gångavstånd för parkering är ca 40 m.
- Köpmansgatan har - till allra största del - gångbana. Enligt planen finns det möjlighet att bygga ut.

I övrigt framkom:

- att bilarna vid posten och Domus parkerar på trottoaren.

Dessutom framkom önskemål om olika trafiksäkerhetsåtgärder, då dessa ej påverkar planens genomförande lämnas de utan åtgärd, dock kommer samrådsredogörelsen att överlämnas till tekniska nämnden för kännedom.

Informellt samrådsmöte har 910426 avhållits med representant från Konsum avseende fastigheten Stranden 2. Beslutades, att för i planen möjliggöra en eventuell utbyggnad, skall prick-och kryssmarkerat område mellan Stranden 2 och Stranden 3 utgå.

Telefonsamtal:

- Jan-Erik Johansson, Stranden 2, har frågat om byggrätten på sin tomt.
- Ulf Lönn, Pressbyrån, har frågat vad som gäller för kiosken på torget.

Länsstyrelsen har inga erinringar mot planen men instämmer i landsantikvariens synpunkter att en q-beteckning skulle vara rimlig för fastigheterna Strömmen 27 och 28.

Planförslaget visar en förbättring av den allmänna platsen vid Mossegatan. Behovet av en park och tydligare avgränsningar mellan gata och parkering är enligt länsstyrelsen stort.

Kommentar:

- planförslaget justeras i enlighet med länsstyrelsens yttrande

Landsantikvarien anser att med tanke på den historiska betydelse och dominans i stadsbilden som de båda byggnaderna på Strömmen 27 och 28 har, skulle en q-beteckning också för dessa kunna vara rimlig.

Kommentar:

- se kommentarer under länsstyrelsen.

Kommunstyrelsen har inget att invända mot redovisat planförslag

Parkkontoret har tagit del av rubricerat planförslag och har följande synpunkter på detta.

Omedelbart norr om naturområdet, kallas Björsgårdsparken, föreslås en lekplats på parkmark. Kostnaden för att anlägga denna beräknas uppgå till ca 200-250 kkr och är ej medräknad i tidigare angivna parkkostnader. Med hänsyn till kostnader, behov av lekplats etc, föreslås att en mindre och enklare lekplats anordnas på naturmark i Björsgårdsparken. Kostnaderna för en sådan uppgår till ca 150 kkr. Den redovisade parkytan kan därmed utgå. Ny total parkkostnad blir således 250 kkr.

Parkkontoret har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

- Planförslaget justeras i enlighet med parkkontorets yttrande.

Gatukontoret lämnar samrådsyttrande med följande rubriker:

Gatu- och trafiksynpunkter

Illustrationskartan anger att befintliga träd inom naturområdet öster om kv Ekot skall bevaras. Vid utbyggnad av föreslagen vändplats på Ågatan kan några träd tvingas fällas.

Utöver den kostnadsuppskattning som tidigare redovisats tillkommer för:

Refuge vid parkering, Köpmansgatan	15.000 kr
Breddning av Sulfitv mot Arkaden 8	15.000 kr
2 hörnavskärningar mot Brogatan	10.000 kr

Va-synpunkter

Föreslagen trädplantering, som redovisas på illustrationskartan till planförslaget, inom ledningsområden/u-områden är olämplig. I övrigt inga VA-tekniska synpunkter på redovisat förslag.

Kommentar:

- planförslaget justeras enligt Gatukontorets yttrande.

Kulturnämnden framhåller att i planbeskrivningen påtalas den kulturhistoriska värde fulla bebyggelsen; Strömmen 27 och 28, Arkadien 1 och Sättern 4. Utskottet betonar vikten av att byggnadernas yttre form och karaktär bevaras.

Från Brogatan går ett grönområde längs Nissan norrut. I höjd med Sofiero övergår grönområdet i en parkering. Det vore värdefullt om övergången mellan parkeringsplats och grönområde kunde göras mjukare genom att grönområdet fortsätter nedanför parkeringen.

Kommentar:

- planen justeras med en plantering mellan parkeringen och fastigheten Stranden 1.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget men framhåller att Oskarström är klassat som normalriskområde vad avser markradon i enlighet med Sveriges Geologiska AB markutredning. Nya byggnader rekommenderas därför byggas med radonskyddande utförande.

Om förutsättningar finns för omhändertagande av dagvattnen på den egna tomten bör detta övervägas åtminstone för ny bebyggelse.

Kommentar:

- planbeskrivningen kompletteras med information om radonrisken

Polismyndigheten framhåller att inom området är tätortens huvudsakliga del av handel och service förlagd. Detta ställer stora krav på tillgänglighet av parkeringsplatser inom området. Genom den gatu- och byggnadsstruktur som är rådande är det för närvarande ogynnsamma förhållanden inom området vad gäller fordonsuppställningarna.

Det är därför angeläget att dessa förhållanden beaktas i samband med det fortsatta arbetet med detaljplanen så att ytterligare ytor kan ställas till förfogande för detta ändamål.

I övrigt tillstyrkes förslaget till detaljplan.

Kommentar: _

- planen redovisar inte tillkomst av ytterligare parkeringsytor men väl planeras en gång- och cykelväg mellan torget (parkering) och Köpmansgatan.

Länstrafiken utgår från att busslinjetrafiken även framtiden får samma tillgänglighet som idag.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

- planförslaget innebär inga förändringar.

Energiverket meddelar att de inte har några ytterligare synpunkter än de som lämnats i samband med kostnadskalkylen vad gäller justering och komplettering av gatubelysningen.

Kommentar: _

-

Sydkraft meddelar följande:

Markerat E₁-område vid Ågatan har tyvärr hamnat fel. E₁-området skall vara på andra sidan Sulfitvägen Enligt förslaget skall Arkadien 8 utökas. Inom utökningen finns dels ovanstående E₁-område samt distributionsledningar för området. Dessa ledningar skall skyddas med U-område.

I förslaget kommer Sulfitvägen att stängas av i höjd med Ågatan samt göras om till tomtmark. Sydkrafts distribution till Arkadiegatan samt Tunnbindaregatan ligger i den avstängda biten av Sulfitvägen. Kostnaden för flyttning av dessa ledningar, skall medtagas i kostnaderna för genomförandet av planändringen. Kommunen får stå för denna kostnad. Ev kommer ett u-område över Arkadien 9 (från E1-området till Arkadiegatan) att bli aktuell. Överenskommelse om ny matningsväg bör göras innan fastställande av detaljplanen.

Då planområdet även berör delar av Nissan, ber vi att få återkomma i samband med detaljplaneyttrandet angående den delen.

Kommentar:

- E-område Ågatan-Sulfitvägen ändras resp kompletteras enligt Sydkraft.

Flyttning av ledningar i Sulfitvägen bedöms som nödvändigt av Sydkraft. Vem som skall bära kostnaderna för flyttningen, får bedömas utifrån, tidigare eventuella kostnader i samband med förläggningen i Sulfitvägen samt vilka tidsperioder som gäller. Ett nytt u-område över Arkadien 9 måste förläggas med beaktande av i planen föreslagen byggrätt.

Fastighetsbildningsmyndigheten, Statens Järnvägar, Hyresgästföreningen, Landstinget, Sydgas och Oskarströms församling, Vägverket
har inga erinringar mot planförslaget.

Skolstyrelsen, Räddningsnämnden, Socialnämnden, Televerket, Handikapprådet, Fritidsnämnden, Renhållningsbolaget, Kommunstyrelsen
har inga erinringar mot planförslaget.

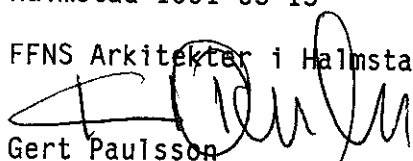
Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Jerry Samuelsson
- Tore Gustavsson
- Ragnar Olsson
- Lennart Johansson
- Ulf Borsén
- Polismyndigheten
- Sydkraft
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Halmstad 1991-05-15

FFNS Arkitekter i Halmstad AB

Gert Paulsson



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE VII
Oskarström, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1991-05-15 § 270 att låta utställa förslaget till detaljplan och att översända det på remiss till myndigheter, organisationer, nämnder och styrelser m fl.

Förslaget har varit utställt från den 28 maj till och med den 25 juni 1991.

Samtliga begärda remissvar har inkommit.
Skrivelser från privata sakägare har inkommit.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M FL

1. Kommunstyrelsen har ingen erinran mot utställd detaljplan
2. Länsstyrelsen har ingen erinran mot utställd detaljplan.
3. Vägverket har ingen erinran.
4. Landsantikvarien har på anmodan från BN yttrat sig på nytt med anledning av synpunkter från Södra Nissadalens Missionsförsamling avseende fastigheten Arkadien 1.

Kommentar: Se vidare under "Synpunkter från sakägare, boende och intresseorganisationer."

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför samma synpunkter som för samrådsyttrandet vad avser markradon och omhändertagande av dagvatten.

Kommentar: ingen ytterligare komplettering

6. Polismyndigheten har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE, BOENDE OCH INTRESSEORGANISATIONER M.FL.

Jerry Samuelsson, Lunden 6
Enar Johansson, Lunden 7
Irene Berg, Lunden 5
Christer Johansson, Lunden 4
Ewa Larsson, Lunden 4
Kenny Larsson, Lunden 3
Anna-Karin Lundqvist, Lunden 1
Tore Gustafsson, Västर्सol 9
Eva Nyman Gustafsson, Västर्सol 9
Emy Andersson, Västर्सol 8
Laila Andersson, Västर्सol 7
Tomas Olsson, Lunden 2
Laila Anderberg, Lunden 3
Bertil Stefansson, Lunden 1

framför synpunkter på föreslagen förtätning i kv Ekot.
Deras yttrande redovisas i sin helhet.

"Undertecknade vill härmed redovisa synpunkter på det nya förslaget till detaljplan gällande kvarteret Ekot i Oskarström. Den grundläggande meningen med vårt nya förslag är att värna om Björntorpsparkens (Oskarström 4:1) ursprungliga skick. Vi kräver att samtliga träd bevaras, vidare kräver vi att vändplatsens yta minskas enligt vårt alternativförslag.

Motivering: Enligt nuvarande förslag måste tre ekar fällas. Dessutom tycker vi att den föreslagna ytan är onödigt stor. Detta menar vi skulle vara ett störande inslag i den för övrigt vackra miljön.

Beträffande den föreslagna bebyggelsen i ovannämnda kvarter anser vi att förtätningen är för stor för att det skall bli en trivsamt boendemiljö. Vidare gör tomternas utbredning att gång och cykelstigen placeras för långt in i parkområdet, alldeles intill boll- och lekplanen, med risk för olyckor då planen används flitigt, främst av barn, till bollspel och andra lekar. Därför föreslår vi att man minskar antalet bostäder från 6 tvåvånings radhus till 4 st mindre enplanshus i någon form av gruppering. Samt att tomterna läggs inom nuvarande tomtgräns så att gång- och cykelstigen kan läggas på nuvarande Sultfitvägen. Eller att man om nödvändigt utnyttjar Sultfitvägen för tomtmark men då lägger gång- och cykelstigen i omedelbar anslutning till tomtgränserna. Vi tycker även att de nya husen kan placeras så att det gamla vårdträdet (eken) på ovannämnda tomt kan bevaras (se vårt alternativförslag)."

Kommentar: Under samrådsskedet har framkommit starka önskemål att bevara (Oskarström 4:1) Björntorpsparken. Planen föreslår NATUR som i huvudsak bevaras orörd. Parken är i behov av rensning och glesning, vilket kommer att ske, enligt parkkontoret, i samband med att en GC-väg och lekplats anordnas inom området. Vändplatsens storlek och utbredning är uformad i samråd med gatukontoret, för att erhålla tillräcklig plats för deras fordon. Planerad GC-väg kommer att förläggas mellan befintliga träd. Exakt läge på GC-vägen avgörs vid utbyggnaden. Planen redovisar en illustration.

Kv Ekot och den intilliggande bebyggelsen tål mer än väl den föreslagna förtätningen. För att kunna ge de boende i kv Ekot kvällssol samt för att de skall få utblick över Västersol mot Nissan, bör husen vara i två plan. Radhus i två plan i kv Ekot innebär att gaturummet får en sammanhängande och enhetlig stadsbild. Det bildas en trappstegsformad bebyggelse från Nissan till kv Ekot, då husen på Västersol är suterränghus. Gällande plan tillåter bebyggelse i två plan samt blir tvåplanshus utan vind ej högre än enplanshus med vind.

Södra Nissadalens Missionsförsamling skriver, att den 1 april i år gick 6 missionsförsamlingar samman, bl a Oskarströms mfs, och bildade Södra Nissadalens missionsförsamling. Idag äger de totalt 8 kyrkor.

Församlingen anser det är en ohållbar situation, att i längden ha så många bra välskötta lokaler så nära varandra. Dessutom har de kommit i det läget att de inte har någon kyrkolokal som rymmer alla medlemmar. Samtidigt är Oskarströms Missionskyrka den kyrka som är i sämst trim, har det största kyrkorummet, men inga övriga ytor. Toaletterna finns i källaren. Församlingen anser inte att kyrkan kan ha så stort kulturellt värde och att det finns många kyrkor i landet med denna typ av exteriör.

Församlingen önskar valfrihet inför sina förändringar av kyrkolokalerna. Oskarström anser de vara den naturligaste platsen för en större kyrka. Då vill de ha valfriheten att bestämma om de skall bygga en ny kyrka eller om möjligt bygga ut den befintliga. De tror att en om- och tillbyggnad av Oskarströms Missionskyrka skulle ställa sig för dyr i förhållande att bygga en ny kyrka på annan plats i Oskarström.

Avslutningsvis ber Församlingen att kommunen skall avstå från att q-märka Missionskyrkan i Oskarström.

Kommentar: Församlingens yttrande har översänts till Länsantikvarien för yttrande. Deras svar redovisas här:

"Rubricerade fastighet har i förslag till detaljplan för område VII, Oskarström, föreslagits få beteckningen q och rivningsförbud. Fastighetsägaren, Södra Nissadalens missionsförening, har i skrivelse till byggnadsnämnden motsatt sig beteckningen.

I vår kulturhistoriska inventering 1979, inför områdesplanering av Oskarström har vi uppmärksammat kyrkan som enskilt kulturhistoriskt värdefullt objekt (0-1). Kyrkan, som är uppförd 1924, har ett visuellt exponerat hörnläge. Med sin tidstypiska arkitektur är den en av Oskarströms relativt få offentliga byggnader och bidrar till att ge en kulturhistorisk dimension åt samhället, ett vittnesbörd om hur andlig strävan utanför statskyrkans ram tog konkret form i en given social, ekonomisk och kulturell miljö.

Kyrkan har således ett stort värde även utanför församlingens krets, varför vi finner den föreslagna beteckningen riktig. I vår nya kulturminneslag (1988) talas det om att ansvaret för att skydda och vårda vår kulturmiljö delas av alla. "Såväl enskilda som myndigheter skall visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön" (KML, SFS 1988:950 § 1)

Ett bevarande behöver dock inte innebära att kyrkan inte får om- eller tillbyggas, eventuellt även brukas för annat ändamål."

Planförfattaren föreslår följande:

För att möjliggöra flera alternativ vid brukandet av lokalerna, kompletteras planen med beteckningen KH, kontor och handel.

J-E Johansson motsätter sig, att kryss och prickmarkering för Stranden 3 resp Stranden 2 har utgått ur planförslaget, respektive möjligheten att sammanbygga över fastighetsgräns. Fastighetsägaren meddelar även att han har för avsikt att uppföra ett tvåplans-hus på tomten.

Kommentar: Eftersom fastighetsägaren för Stranden 2 ej accepterar att prickmarkering vid fastighetsgränsen mot Stranden 3 utgår, ändras planen i enlighet med samrådsutställningens planförslag.

Jan-Olof Broman framför synpunkter på byggrättens storlek för Västertol 1 och 3. Han vill öka dessa med ca 100 m² vardera, samt blir då byggnaden längre med större exponerad fasad mot Nissan. J-O Broman anser även att blivande fastighetsägare skall få avgöra om husen skall vara friliggande eller parhus.

Kommentar: För samtliga föreslagna tomtindelningar, ökas byggrätten. Planbestämmelserna ändras för att medge större valfrihet av byggnation.

Peter Lundqvist framhåller att han fransäger sig alla kostnader i samband med planerad utökad GC-väg mellan Strömmen 15 o 19 både för anläggning såväl som underhåll av färdig BGC-väg.

Kommentar: Enligt genomförandebeskrivningen skall ett avtalsservitut upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för Strömmen 15, samt skall kommunen vara huvudman.

STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringarna som föranleds av inkomna skrivelser och yttrande är av redaktionell karaktär och föranleder ingen ny utställning.

Planhandlingar föreslås kompletteras enligt följande:

Plankarta:

- Bestämmelserna för Arkadien 1, kompletteras med KH.
- Stranden 3, kompletteras med byggrätt för uthus o garage
Stranden 2, kompletteras med "mark som icke får bebyg-
gas" mot Stranden 3.
3.
- Västersol 1,3,4 och 6, ökas byggrätten samt utgår be-
stämelsen "radhus" och ersätts med "parhus".

Planbeskrivning:

Ingen ändring.

Genomförandebeskrivning:

Ingen ändring.

DE VARS SYNUNKTER EJ TILGODOSETTS HELT ELLER DELVIS

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Jerry Samuelsson, Lunden 6

Enar Johansson, Lunden 7

Irene Berg, Lunden 5

Christer Johansson, Lunden 4

Ewa Larsson, Lunden 4

Kenny Larsson, Lunden 3

Anna-Karin Lundqvist, Lunden 1

Tore Gustafsson, Västersol 9

Eva Nyman Gustafsson, Västersol 9

Emy Andersson, Västersol 8

Laila Andersson, Västersol 7

Tomas Olsson, Lunden 2

Laila Anderberg, Lunden 3

Bertil Stefansson, Lunden 1

Södra Nissadalens Missionsförsamling.

Halmstad 1991-08-28

FFNS Arkitekter i Halmstad AB

Gert Paulsson

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
OSKARSTRÖM DELOMRÅDE VII, Arkadien 6 och 8
Oskarström, Halmstad

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planen är godkänd för utställning 15 maj 1991.

Kommunstyrelsens arbetsutskott och kommunstyrelsens fastighetsutskott har beslutat 91-10-08 att återremittera planförslaget till byggnadsnämnden för utredning och planering av ett eventuellt dagcenter i rubr kvarter.

Planförslaget har varit utsänt för skriftligt samråd under tiden 4 november - 15 november.

Samtliga begärda remissvar har inkommit.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M FL

1. Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.
2. Socialförvaltningen, Berit Nilsson har inget att erinra mot planförslaget.
3. Sydkraft framhåller att förändringen för fastigheterna Arkadien 6 och 8 innebär kostnader för Sydkraft. Befintlig nätstation och därtill hörande kablar skall flyttas norrut. Kostnaden för flyttningen beräknas till ca 270.000 kr. Vid planens genomförande kan Sydkraft lämna offert.

Sydkraft hemställer att det inskrives följande:

För detaljplanens genomförande skall överenskommelse göras med Sydkraft angående kostnadsersättning för erforderliga ändringsarbeten.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Vid individuella samråd samtyckte samtliga sakägare till skissförslaget dat 91-10-22. Yttrande bifogas.

Tillfrågade fastighetsägare har varit:

- Arkadien 1
- Arkadien 2
- Arkadien 8
(endast informerad då Halmstads kommun fr o m 1/1-92
är lagfaren ägare)
- Arkadien 9
- Hagen 1

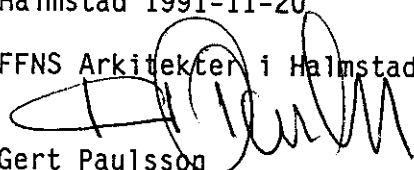
STÄLLNINGSTAGANDE

Planen ändras för fastigheterna Arkadien 6 och 8, samt att dessa tillsammans bildar en fastighet.
Planbestämmelserna kompletteras med BD₁ = "bostäder, samt där BN prövar lämpligt även äldreservice" (dagcenter).

Halmstad 1991-11-20

FFNS Arkitekter i Halmstad AB

Gert Paulsson



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

92. 03 21

P 91/20 - 49

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 februari 1992 antagit ett förslag till detaljplan för Oskarström, delområde VII.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 25 mars 1992.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FBM i Halmstads distrikt
Kansliet
Planenheten (2 ex)