

Detaljplan för
MÅNEN 3 och 4
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 3 juni 1992

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att tre tvåbostadshus kan uppföras inom en fastighet bildad av Månen 3 och 4 på Norra Utmarken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Norra Utmarken cirka 3 km norr om Halmstads centrum. Det gränsar i väster till Skjutbanevägen, i norr till två bostadsfastigheter (Månen 1 och 2), i öster till ett grönområde (Halmstad 7:5) och i söder till två bostadsfastigheter (Månen 5 och 6).

Areal

Planområdet omfattar cirka 2 500 m².

Markägförhållanden

Marken ägs av Bostadsinvest i Halmstad AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I ÖP 90 (översiktsplan 90) är området upptaget som allmän tätortsbebyggelse.

I fördjupad översiktsplan för Kärleken - Kårarp antagen av kommunfullmäktige 1991-05-23 redovisas området som befintligt bebyggelseområde.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) arkiv nr 543 SNI, fastställd av länsstyrelsen 1976-04-30. Planen redovisar bebyggelse för fristående bostadshus i en våning.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1992-03-04, § 95, godkänt planförslaget för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

Marknivån faller svagt mot söder. I det nordvästra hörnet av planområdet finns en två meter hög kulle som måste schaktas bort. Områdets östra del är bevuxen med fruktträd och andra lövträd. Huvuddelen av träden skall bevaras.

Geotekniska förhållanden

För Norra Utmarken - Kärleken finns en översiktlig geoteknisk undersökning. Detaljundersökningar finns på Månen 5, 6 och 10. Detaljundersökning bestående av besiktning och provgropar har utförts 1991-06-25 för Månen 3 och 4. Marken består av sedimentjordarter mest finsand och silt. Området är lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fasta fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Planförslaget redovisar som ny bebyggelse tre stycken tvåbostadshus. Husen får uppföras i en våning med vindsinredning. Husen grupperas runt en mindre gemensam grönyta. I sydöstra delen av tomten skall garage, besöksparkeringsplatser, förråd och soprum anordnas.

De sex lägenheterna planeras upplåtas med hyresrätt.

Största tillåtna byggnadsarea på den cirka 2500 m² stora tomten är 630 m², inklusive garage och förråd.

Området skall utgöra en fastighet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 49. Skyddsanalys visar att det i delområdet råder brist på platser. Skyddsrumsbeked skall sökas före bygglov.

Friytor

Planområdet gränsar i öster till ett grönområde med lekplats, bollplan och tennisbana.

Gator och trafik

Området har tillfart från Skjutbanevägen. Bilparkering skall anordnas på tomtplatsen.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunens spill- och dagvattenledningar och vattenledning kan ske i Skjutbanevägen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid slutar fem år efter planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förhandssamråd har skett med Göran Grimsmo, stadsingenjörskontoret, Tommy Andersson, mark- och bostadskontoret och Carl Åke Agne, gatukontoret.

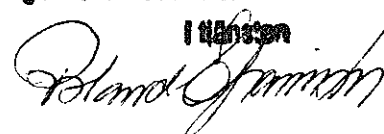
Halmstad dag som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef

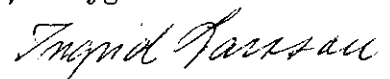
Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS

Halmstad beslut 1992-06-03

§. 254

I tjänsten


Beslutet har vunnit laga kraft
1992-07-09; betygar



Detaljplan för
MÅNEN 3 och 4
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 3 juni 1992

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planändringen handläggs som enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap, 28 §. Detta innebär bland annat att utställningsskedet slopas och att byggnadsnämnden (BN) kan antaga förslaget.

Tidplan för detaljplanen

Samrådsbeslut	mars 1992
Samråd och remiss	april-maj 1992
BN antagande	juni 1992
Lagakraftbeslut	juni 1992

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Bostadsinvest i Halmstad AB svarar som exploatör för uppförandet av husen och iordningsställandet av tomtmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomtindelningen som fastställdes 1989-07-28, för Månen 3 och 4 upphävs. Planområdet skall utgöra en fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Några kommunala investeringar torde inte bli aktuella för att genomföra planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förhandssamråd har skett med Göran Grimsö, stads-
ingenjörskontoret, Tommy Andersson, mark- och
bostadskontoret och Carl Åke Agne, gatukontoret.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal
avdelningschef

HALMSTADS KOMMUN

Tillh: BYGGNADSNÄMNDENS

Halmstad beslut 1992-06-03

§ 254

I tjänsten

Göran Grimsö

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-07-09; betygar

Tingid Hassel

Detaljplan för
MÅNEN 3 och 4
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 3 juni 1992

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1992-03-04, § 95, att godkänna förslaget för samråd.

Samrådskretsen har tillställts handlingarna till planen. Samrådsmöte har hållits 23 april 1992.

Ärendet har handlagts som enkelt förfarande enligt reglerna i plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

8 remissvar och 1 skrivelse har inkommit.

YTTRANEN

Fastighetsbildningsmyndigheten, energiverken, hyresgästföreningen, och räddningsnämnden har inget att erinra.

Länsstyrelsen framför: "Planförslaget innebär en punktvis, kraftig förtätning av bebyggelsen inom Norra Utmarken, som ter sig tveksam och som borde har föregåtts av en konsekvensstudie för hela det ursprungliga planområdet.

Länsstyrelsen har dock inga erinringar mot planförslaget, som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § PBL."

Kommentar:

Planområdet är fullt utbyggt. Några ytterligare förtätningar är ej aktuella.

Stadsbyggnadskontoret på kommunstyrelsens vägnar ifrågasätter om kravet på att lekplats skall anordnas är befogat då fastigheten gränsar till parkområde med iordningställd lekplats m m. Vidare framförs synpunkt på planbestämmelsen "tvåbostadshus".

Kommentar:

En mindre, enkel närlekplats med sandlåda bör finnas nära bostädernas entréer. Planbestämmelse-
texten "tvåbostadshus" har misstolkats som
två bostadshus. Texten förtydligas.

Gatukontoret förutsätter att gatuanslutningen till
Skjutbanevägen från planområdet sker i endast en
punkt enligt illustrationskartan, och att denna
erhåller god sikt, speciellt mot söder. Ur va-
synpunkt finns ingen erinran.

Kommentar:

Planförslaget kompletteras med bestämmelse att
bebyggelse och parkeringsanläggning skall
utformas i huvudsaklig överensstämmelse med
illustrationskartan.

Parkkontoret menar att det är angeläget att bevara
trädraden i östra tomtgränsen. Avståndet till bli-
vande byggnader bör vara minst cirka 5 meter.
Tydliga spontana promenadstråk finns mellan
Skjutbanevägen och parkområdet i öster. Dessa
rörelsebehov bör tillgodoses genom att t ex den
illustrerade promenadvägen x-märkes för allmän
gångtrafik.

Kommentar:

Vegetationen är uppmärksammas i planförslaget.
Marklov krävs för trädfällning. Parkeringsan-
läggningen omstuderas så att ett avstånd på
4-5 meter kan erhållas mellan garagebyggnad och
träd. Planförslaget justeras. Det är inte
lämpligt att dra ett allmänt gångstråk genom
bostadsgruppen med tanke på störningar och den
begränsade friytan.

SYNPUNKTER

Alice och Ove Östberg, Månen 1 och Monika och Jan-
Erik Heiner, Månen 2 framför i skrivelse att tomt-
marken inom Månen 3 och 4 inte är tillräckligt stor
för att bebyggas med tre parhus. Östbergs och
Heiners kräver att husen placeras så att gavlarna
vänds i nord-sydlig riktning och att infarten skall
läggas på den södra delen av tomterna.

Kommentar:

Inom Månen 3 och 4 föreslås tre små parhus. Den
sammanlagda byggnadsarean inom tomterna motsva-
rar ungefär tillåten byggnadsarea enligt gäl-
lande plan. För att minska skärmverkan och göra
bebyggelsen luftigare mot Månen 1 och 2 före-
slås bebyggelsgrupperingen ändras så att gav-
larna vänds i nord-sydlig riktning. Tillfart
till garagen skall ske i södra delen av
tomterna.

SAMRÅDSMÖTE

Vid samrådsmöte den 23 april 1992 framfördes från Alice och Ove Östberg, Månen 1 och Monika och Jan-Erik Heiner, Månen 2 att tre hus är för mycket på tomterna 3 och 4. Utseendet mot Månen 1 och 2 blir alltför kompakt då husens långsidor vänts mot norr. Om tre hus byggs måste husens gavlar vändas mot norr. Garageinfarten får inte placeras i gränsen mot norr.

Kommentar:

Se kommentar till Östbergs och Heiners skrivelse.

STÄLLNINGSTAGANDE**Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:**

Bebyggelsens gruppering ändras så att husens gavlar vänds i nord-sydlig riktning. Byggnadszonen justeras.

Avståndet mellan garagebyggnad och träd i östra tomtgränsen ökas till 4-5 meter.

Förslaget kompletteras med bestämmelse att bebyggelse och parkeringsanläggning skall utformas i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan.

Planförslaget kompletteras med geoteknik enligt nya uppgifter.

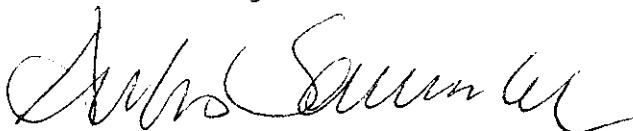
Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta förslaget i enlighet med kommunfullmäktiges bemyndigande 25 juni 1987, § 214.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Alice och Ove Östberg, Skjutbanevägen 24,
302 30 Halmstad

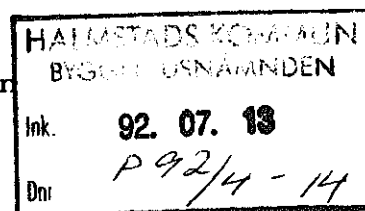
Monika och Jan-Erik Heiner, Pumpvägen 25,
302 30 Halmstad

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 3 juni 1992 antagit ett förslag till detaljplan för Månen 3 och 4, S:t Nikolai.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 9 juli 1992.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

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