

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

HAVERDAL 22:16 M.FL.

HAVERDAL, HALMSTAD

upprättad den 15 februari 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, planillustration, utlåtande över vid utställningen inkomna synpunkter
Bilagor: Markägareförteckning, grundundersökning, VA-utredning, bullerberäkning, godkännanden av markägare.

PLANENS SYFTE HUVUDDRAG

- Planområdet utgörs idag av nästan helt obebyggd ängsmark och är plant. I områdets södra del finns ett enbostadshus som skall få vara kvar.
- Avsikten med planförslaget är att ändra planbestämmelserna för området så att det blir möjligt att göra ett bostadsområde inom dess gränser.
- Meningen är att bygga bostäder i form av radhus i en och två våningar. Totalt beräknas det bli ca 79 bostäder som skall upplåtas med hyresrätt. Bostädernas storlek kommer att bli på 2, 3 och 4 rok. Till bostäderna skall också byggas garage som skall samlas inom tre ytor avsedda för garage och parkering. Förråd till bostäderna kommer att byggas ihop med garagen.
- Ett "villadaghem" skall byggas inom området. Det kommer att uppföras nära den parkeringsplats som får tillfart från Haverdalsvägen.
- Gårdslekplatser skall anordnas på flera ställen. Ett större område bevaras som grönyta. Inom detta skall också finnas en större lekplats.
- Inom planområdet skall byggas en gruppbofastad för fem personer. Denna kommer att uppföras i planområdets södra del, nära den parkeringsplats som får tillfart från Haverdalsvägen. Gruppbofastaden skall uppföras i Landstingets regi och är avsedd för psykiskt utvecklingsstörda.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är centralt beläget i Haverdal. Det ligger norr om Haverdalsvägen och öster om Smeavägen samt alldeles intill desamma.

Areal	Planområdet har en yta av c:a 30.000 m ² .
Markägare- förhållanden	Planområdet är idag i privat ägo. Halmstads kommun förhandlar med markägaren om köp av området, fastigheten Haverdal 22:16, samt delar av fastigheten Haverdal 22:1. Man avser att behålla den mark som är avsedd för barnstuga. Den mark som är avsatt till gruppbostad skall säljas till Landstinget. Resterande del av marken avser man att sälja till Boro-hus.
TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN	
Planer	För delar av planområdet gäller detaljplan (byggnadsplan) fastställd av Länsstyrelsen den 26 maj 1978 samt detaljplan fastställd av Länsstyrelsen den 19 oktober 1987. För hela planområdet gäller områdesplan för Haverdal antagen av Kommunfullmäktige i Halmstad den 27 augusti 1981.
Kommunala beslut i övrigt	- Beslut i Byggnadsnämnden 87-06-17, § 352: godkännes att planläggning sker i den omfattning som arkitektfirman ARKET:s skiss visar. - Beslut i Byggnadsnämnden 86-09-24, § 470: Byggnadsnämnden beslutar att medge HB Tylöbaden att med anlitande av konsult i samarbete med Stadsarkitektkontorets Planavdelning, upprätta förslag till Byggnadsplan för Haverdal 22:16.
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR	
Natur, mark	Området är plant och utgörs av ängsmark. Det gränsar i norr mot ett skogsbyn.
Geotekniska förhållanden	Grundundersökning för planområdet har utförts av VIAK. Som sammanfattning av sin grundundersökning säger man följande för området: Det undersökta området erbjuder i stort goda grundläggningsförhållanden. Inom det mellersta och norra området har dock tidigare funnits ett torvområde som till allra största delen brutits. Vid utförande av grundläggningsarbetena måste därför noggrann kontroll ske av att inga torvlager förekommer på eller under grundläggningspunkterna. Grundläggning av byggnader föreslås ske direkt i mark frostskyddat med torpargrund på separata plattor/sulor. På de platser där torv kan förekomma nedföres plattorna/sulorna till jordlager under torven eller sker grundläggning efter urgrävning av torvar och återfyllning med packad friktionsjord. Upprättande av konstruktions- och markarbetshandlingar bör ske i samråd med geotekniker.

Hela VIAK:s grundundersökning bifogas som bilaga. VIAK har också gjort en VA-utredning för planområdet. Även denna bifogas som bilaga.

Bostäder

Planområdet avses bebyggas med radhus i en och två våningar. Totalt planeras 79 bostäder med hyresrätt. De har lägenhetsplaner med 2, 3 och 4 rok. Till bostäderna planeras parkeringsplatser med garage. Lägenhetsfördelningen kommer att bli följande:

27 lgh på 2 rok.

40 lgh på 3 rok.

12 lgh på 4 rok.

Inom området skall vidare byggas en "villabarnstuga" samt en gruppbostad för fem personer. Gruppbostraden skall uppföras i Landstingets regi och är avsedd som bostad åt psykiskt utvecklingsstörda.

Service

I och med planområdets centrala läge i Haverdal har planerad bebyggelse nära till all befintlig service. Butik och barndaghem finns i omedelbar närhet av planområdet.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas före ansökan om byggnadslov.

Lek, rekreation

Inom planområdet anordnas smålekplatser samt en större i samband med det område som avsätts för lek- och grönyta. Kvartershus med gemensamhetslokal avses att uppföras. Naturområde för rekreation finns norr om planområdet. Det är i gällande områdesplan föreslaget att bestå som grönområde.

Trafik

All trafik till och från området sker via Haverdalsvägen resp. Smeavägen. En separat gång- och cykelväg utmed Haverdalsvägen har sedan länge diskuterats mellan Vägverket och Halmstad kommun. Gatukontoret har nu i uppdrag att utreda genomförandet.

Kollektivtrafik

En bef. busslinje mellan Halmstad och Falkenberg går inom planområdet utmed Smeavägen. Hållplats finns idag vid korsningen Smeavägen - Haverdalsvägen.

Parkering

Parkering med garage anordnas på tre platser inom planområdet. Två får utfart mot Smeavägen och en mot Haverdalsvägen. Tillsammans innehåller parkeringarna/-garagen c:a 132 parkeringsplatser. Räknar man med normen 15 p-platser per 1000 m² våningsyta får man ett behov av 104 p-platser för de bostäder som skall byggas av Boro-hus. Planförslaget redovisar 132 pl, dvs. det blir 28 platser över för gruppbostrad och barnstuga.

Störningar

För att beakta bulleraspekterna beträffande den föreslagna bebyggelsen utmed Haverdalsvägen har bullerberäkning utförts av Miljö- och hälsoskyddskontoret vid Halmstad Kommun. Denna visar att de bullernivåer som kan bli aktuella får anses vara acceptabla för ifrågavarande bebyggelse. Hela bullerberäkningen bifogas som bilaga.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsledningar finns utbyggda fram till och delvis inom planområdet. Ledningarna inom området skall delvis användas i framtiden. Planförslaget har anpassats till detta. En pumpstation för VA-ledningar finns i planområdets norra del.

Värme

Bostäderna avses uppvärmas med luftburen elvärme.

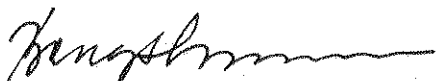
Avfall

Avfallshanteringen löses genom avtal med kommunalt renhållningsbolag. Storsoprum avses att anordnas i samband med de föreslagna garage/förrådsbyggnaderna.

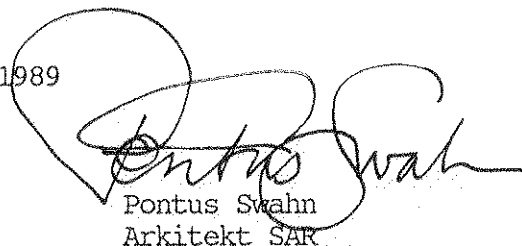
MEDVERKANDE
KONSULT

ARKET
Arkitekter SAR
Bengt Gunnarsson, Pontus Swahn
Tel. 035-109375

Halmstad den 15 februari 1989

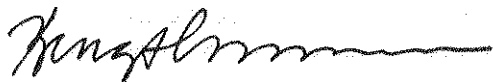


Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR

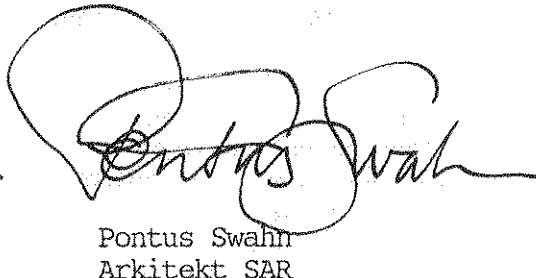


Pontus Swahn
Arkitekt SAR

Reviderad den 6 juni 1989



Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR



Pontus Swahn
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

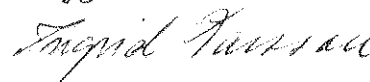
Halmstad beslut...1989-09-28

§...186.....

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1989-10-27; betygar



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

HAVERDAL 22:16 M.FL.

HAVERDAL, HALMSTAD

upprättad den 15 februari 1989

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Tidplan för planförslagets genomförande förväntas bli följande: - Beslut om samråd i november 1988. - Samråd under december 1988 - januari 1989. - Beslut om utställning i februari 1989. - Utställningstid under april - maj 1989. - Förslaget godkännes i Byggnadsnämnden i juni 1989. - Fullmäktige antar planförslaget i augusti 1989. - Förslaget vinner laga kraft i september 1989. - Byggstart för projekt inom planområdet beräknas kunna ske före utgången av 1989. - Kommunen förhandlar om förvärv av marken. Någon överenskommelse har ännu ej nåtts.
Genomförandetid	Genomförandetiden har satts till 15 år med tanke på att de föreslagna bostäderna förmodligen kommer att uppföras i etapper.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	- Erforderliga tomt- och grundberedningskostnader åligger resp. markägare. - Utbyggnad av bostäder m.m. inom planområdet skall ske i respektive markägars regi. Berörda markägare skall gemensamt ansvara för byggande och drift av de två gemensamhetsanläggningarna. Före byggande av dessa skall beslut tagas om att de skall inrättas som gemensamhetsanläggningar. - Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Kommunen och exploatör. I detta kommer att regleras fördelning av ansvar och kostnader.

Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap
forts.

- Genom planområdet går en del av en gång- och cykelväg som planeras genom samhället. Exploatören skall bekosta den del som innefattas i planförslaget. Vidare skall denna del färdigställas i samband med den övriga exploateringen av området samt i samråd med Vägverket. Där den korsar utfarten från parkeringen vid Haverdalsvägen skall det vara fri sikt inom "sikttrianglar" enligt plankartan.
- Exploatören står även för kostnader för komplettering av bef. gatubelysning på Smeavägen och Haverdalsvägen.
- Kommunen bekostar den kompletterande utbyggnaden av allmänna VA-ledningar som behövs inom planområdet och finansieras genom anslutningsavgifter.
- Huvudmannaskapet för allmänna vägar inom planområdet innehas av vägförening.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

- Halmstad kommun avser att köpa hela fastigheten Haverdal 22:16. Man avser även att köpa delar av fastigheten 22:1. Dessa delar skall genom fastighetsreglering tillföras fastigheten Haverdal 22:16. Från den nybildade fastigheten avser man att avstycka dels en tomt att behållas för barnstuga, dels en tomt att säljas till Landstinget för gruppbostad. Resten avser man att sälja till Boro-hus. Boro-hus skall således även äga större delen av marken för gemensamhetsanläggningarna.
- Två gemensamhetsanläggningar skall inrättas. Dels området för parkering och pumpstation längst i norr, dels parkeringen med infart från Haverdalsvägen i söder.
- Den södra gemensamhetsanläggningen betjänar både barnstuga, gruppbostad och vanliga bostäder. Dessa avses uppföras på skilda fastigheter med skilda ägareförhållanden. Parkeringsplatser för barnstuga och gruppbostad skall ingå i respektive fastighet, men dessa måste då utnyttja tillfart och kommunikationsytor för parkeringsplatserna till de vanliga bostäderna.
- Att gemensamhetsanläggningarna inrättas medför att anläggningarna skall byggas, utnyttjas och underhållas gemensamt av flera fastighetsägare. Även rätten till utrymme för anläggningarna regleras i beslutet om gemensamhetsanläggningar. De bildas genom anläggningsförrättning som handlägges vid fastighetsbildningsmyndigheten (lantmäteriet).
- Kostnaderna för gemensamhetsanläggningarnas utförande, underhåll och drift fördelas enligt överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Samfällighetsförening kan bildas för gemensamhetsanläggningens förvaltning om så erfordras.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR forts.

- I planförslaget markerade u-områden ges ledningsrätt för Halmstad kommun (VA-ledningar) samt i tillämpliga delar för Sydkraft AB (jordkraftledningar). Vissa bef. VA-ledningar avses att inte användas i framtiden och pluggas. För dessa finns således inget u-område. Ledningsrätten säkerställs genom förrättning enligt ledningsrättslagen.
- I framtiden får planområdet ej indelas i mer än en tomt för bostäder. Undantag från detta utgör den tomt som planerats för barnstuga samt den tomt som avses för gruppbostad.

PLANEKONOMI

- Anslutningsavgifter med anledning av nybyggnationen inom detaljplaneområdet kommer att bli enligt Kommunens taxa.
- Den planerade bebyggelsen kommer att finansieras med statliga bostadslån.
- Kostnader för kommunen i samband med exploatering kommer att regleras genom exploateringsavtal. I detta kommer bl a att regleras frågor rörande ersättning till markägare för upplåtelse av mark för allmänna ledningar samt frågor rörande förrättningskostnader för ledningsrätt

TEKNISKA
UTREDNINGAR

Grundundersökning och VA-plan har utförts för området.

MEDVERKANDE KONSULT

ARKET
Arkitekter SAR
Bengt Gunnarsson, Pontus Swahn
Tel. 035/109375

Halmstad den 15 februari 1989

Bengt Gunnarsson

Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR

Pontus Swahn

Pontus Swahn
Arkitekt SAR

Reviderad den 6 juni 1989

Bengt Gunnarsson

Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR

Pontus Swahn

Pontus Swahn
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1989-09-28
§ 186.....
I tjänsten

Yvett Torgander

Beslutet har vunnit laga kraft
1989-10-27; betygar

Ingrid Larsson

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

HAVERDAL 22:16 M.FL.

HAVERDAL, HALMSTAD

upprättad den 15 februari 1989

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET
BEDRIVITS

Förslaget har skickats ut för skriftligt samråd under tiden december 1988 - januari 1989 till följande :

- Länsstyrelsen
- Fastighetsbildningsmyndigheten
- Halmstad kommun:
 - Kommunstyrelsen
 - Miljö- och hälsoskyddsnämnden
 - Renhållningsverket
 - Räddningsnämnden
 - Skolstyrelsen
 - Socialnämnden
 - Trafiknämnden
 - Gatukontoret
 - Fastighetskontoret
- Vägförvaltningen
- Vägförening i Haverdal
- Landsantikvarien
- Landstinget
- Länstrafiken
- Polismyndigheten
- Yngeredsfors Kraft AB
- Sydkraft AB
- Hyresgästföreningen
- Televerket
- Berörda markägare enl. bilaga.

Måndagen den 19 december 1988 hölls samrådsmöte betr. planförslaget med berörda sakägare. Detta ägde rum i barndaghemmet på Klövervägen i Haverdal.

SYNPUNKTER SOM
FRAMKOMMIT VID
SAMRÅDET

Vid samrådsmötet var 9 personer närvarande. Det var två berörda markägare, Cecilia Hellström - Haverdal 22:11 och Gustav Larsson - Haverdal 22:1. Dessutom fanns representanter för Halmstad kommun, Boro-hus, HB Tylöbaden samt ARKET arkitektkontor.

Samrådsmötet inleddes med att byggnadsnämndens ordförande Martin Andersson, hälsade de närvarande välkomna och redogjorde för beslutsprocessen. Därefter redogjorde Pontus Swahn från ARKET arkitektkontor för planförslaget. Ordet lämnades sedan fritt. Vid den diskussion som sedan följde framfördes bl.a. följande synpunkter:

- Ägaren till stamfastigheten Haverdal 22:1 Gustav Larsson, tyckte förslaget var bra. Den enda komplettering som han ev. skulle önska var en gång- och cykelväg till barndaghemmet. Säger att han fått höra många positiva omdömen om den föreslagna nya typen av bebyggelse. Har ofta fått förfrågningar om det inte snart skulle börja byggas eftersom det är 20 år sedan det första planförslaget lades för området.
- Cecilia Hellström, delägare till fastigheten Haverdal 22:11, omtalade att hon 1978 flyttade till Haverdal för att komma till landet, med öppna landskap och närhet till havet. Hade inget emot att det byggdes på området men tyckte inte att man skulle bygga så tätt som förslaget angav. Ville ha "rymd" mellan husen istället för stora "längor" och gränder". Önskade mer variation på husen och att dessa skulle "byggas in" i naturen.
- Representant för Boro-hus framförde att man önskade byggstart hösten 1989. Man ville bygga området i tre etapper med början från norr.
- Planchefen i Halmstad kommun, Anders Sennerdal, omtalade att i underlag för nytt bostadsbyggnadsprogram har föreslagits en byggstart för området under 1992. Påpekade också att en barnstuga planeras vara klar mittemot det aktuella planområdet under 1989. Omtalar också att om man ser på Haverdal i stort så är det mest lägenheter på 2 rok som efterfrågas, dvs den lägenhetstyp som har störst procentandel i planförslaget.

Byggnadsnämndens ordförande,
- Martin Andersson, omtalade bl.a:

- Den av Gustav Larsson efterlysta gång- och cykelvägen från området till den bef. barnstugan borde kunna göras eftersom det idag är kommunal parkmark emellan.
- Kommunen tar fram flera olika planer för att ha alt. möjligheter eftersom byggherrarna ibland kan ha svårigheter att komma igång. Man har då också möjlighet att göra omdisponeringar i bostadsbyggnadsprogrammet.
- En undersökning visar att många i Haverdalsområdet idag vill sälja sina hus och bo i lägenhet.
- Någon anledning för politikerna att hindra byggnationen finns ej eftersom det är ett stort behov av lägenheter inom kommunen.
- Det finns efterfrågan på hyreslägenheter i täta formationer. Det anses vara ett bra komplement till villor.
- Området är i gällande områdesplan avsatt för bebyggelse.
- Det är en arkitektonisk inriktning på många håll inom kommunen att bygga på det sätt förslaget anger. Inställningen från politiker är att man även på landet vill göra slutna bebyggelsegrupper.
- Gösta Wennerholm från HB Tylöbaden, omtalar att det finns många som tidigare flyttat från Haverdal som idag vill komma tillbaka. Dessutom har HB Tylöbaden önskemål från 135 familjer om att kunna få bo i Haverdal i lägenhet med hyres- eller bostadsrätt. Påpekar också att många lantbrukare som avser sluta med lantbruk gärna vill bo kvar i Haverdal, men då flytta till lägenhet.
- Bengt Gunnarsson från ARKET arkitektkontor framförde att det ej finns några sanningar om en enda bostadstyp som den bästa. Det finns behov av alla typer av bostäder. I alla sammanhang är det viktigt med skala och karaktär på bebyggelsen. Det är eftersträvarsvärt att idag skapa ett alt. med hyresbostäder, eftersom få idag har möjlighet att bygga eget. Bostäderna i planförslaget ger i mycket samma boendekvalitet som ett eget byggande.

Till sist avslutade byggnadssnämndens ordförande samrådsmötet och tackade närvarande för att de velat delta.

Kommentar

- Vad gäller exploateringsgraden anser vi inte att det finns skäl att minska denna i någon större omfattning. Dock har antalet hus minskats med ett hus i två våningar. Härigenom försvinner 4 lägenheter på 3 rum och kök. Detta minskar exploateringsstalet.
- Med den utformning förslaget har fått, med egna uteplatser för bostäderna och mycket grönytor inom området, anser vi att förslaget i mycket ger samma boendekvalitéer som ett område med friliggande villor. Dessutom gränsar planområdet till ett stort naturområde i norr. I gällande områdesplan för Haverdal är detta avsatt till grönområde. Det "växer" även så att säga in i planområdet genom den lek- och grönyta som från norr når in i planområdets mitt, fram till de båda barnstugorna. Med dessa åtgärder tillsammans tycker vi oss ha "byggt in" bebyggelsen i naturen och där med kommit ifrån alla likheter med ett hårdexploaterat område. Dessutom kan nämnas att bollplan finns i områdets omedelbara närhet samt att område i samband med denna avsatts till idrottsändamål i gällande områdesplan för Haverdal.

Från det skriftliga samrådet har inkommit följande synpunkter:

Länsstyrelsen

- Länsstyrelsen har ej funnit några erinringar som kan ligga till grund för överprövning av planförslaget enl. naturresurslagen. Planförslaget ligger inom Hallands kustområde som är av riksintresse för turism och friluftsliv. Detta utgör dock inget hinder för planens förverkligande eftersom det får ses som en naturlig utveckling av en bef. tätort.
- Däremot har man en del rådgivande synpunkter på planförslaget:

- Man påpekar att i områdesplan för Halmstad tätort, antagen av kommunfullmäktige 1981-08-27, är området markerat som tomter för ca 30 friliggande hus. Länsstyrelsen har dock ingen erinran mot att området bebyggs med flerbostadshus eftersom behovet av hyreslägenheter i varierande storlek i Haverdal är väl känt. Områdets närhet till bef. service gör det också lämpat för en tätare bebyggelse. Dock anser man att exploateringen är alltför hög.
- Eftersom det finns fuktig mark inom området bör det tidigt beaktas att man får till stånd en ordentlig dränering för att undvika framtida mögelskador.
- Samråd med vägföreningen bör snarast ske. Avgränsningen av dess verksamhetsområde bör ses över.
- Man bifogar också yttrande från Vägverket. Där anses att det är olämpligt att den föreslagna gång- och cykelvägen skall korsa tillfarten till parkeringen vid Haverdalsvägen. Vidare bör bulleraspekter beaktas för de föreslagna uteplatserna invid Haverdalsvägen.
- Hela Länsstyrelsens yttrande bifogas i bilaga.

Kommentar

- Vad gäller exploateringsgraden, se tidigare kommentar till samrådsmötet.
- Betr. grundläggningsförhållanden hänvisas till VIAK:s grundundersökning för planområdet. Här har också rekommenderats lämpliga grundläggningssätt.
- Vägföreningsintressen får beaktas vid projekteringsarbets början.
- Då det gäller tillfarten till parkeringen vid Haverdalsvägen, så är en tillfart här nödvändig för att på ett vettigt sätt kunna lösa planfrågan för området.
- Betr. bulleraspekterna utmed Haverdalsvägen har expertis kontaktats. Bullerberäkning har utförts. Denna visar att de bullernivåer som kan bli aktuella får anses vara acceptabla för ifrågavarande bebyggelse.

Fastighetsbildningsmyndigheten

Har lämnat samrådsyttrande per telefon. Man har i princip inga erinringar mot planförslaget. Påpekar att det bör fastslås i genomförandebeskrivningen att beslut om gemensamhetsanläggning skall fattas i förväg genom exploateringsavtal.

Kommentar

Fastighetsbildningsmyndighetens synpunkter på genomförandebeskrivningen har tillgodosetts.

Kommunstyrelsen

Har lämnat följande samrådsyttrande:

- Vill i genomförandebeskrivningen under rubriken "Ansvarsfördelning, huvudmannaskap" ha ett tillägg. När det omtalas att kommunen bekostar den behövliga kompletterande VA-utbyggnaden, vill man att här också skrivs in att denna sedan skall finansieras genom anslutningsavgifter.
- I övrigt har man inga erinringar mot planförslaget.
- Man påpekar att förhandlingar om markförvärv och exploateringsavtal pågår parallellt med desamma för fastigheten Fannarp 3:10.
- Påpekar vidare att planområdet ej finns upptaget i innevarande bostadsbyggnadsprogram, men att det är föreslaget att tagas upp i nästa.

Kommentar

- Önskan om tillägg i genomförandebeskrivningen har tillgodosetts.
- Betr. underlag till nytt bostadsbyggnadsprogram, så föreslås i detta en byggstart i planområdet till 1992. En byggstart är dock önskvärd tidigare, redan till hösten 1989, beroende på att det finns ett stort behov av lägenheter inom kommunen. Många önskemål har också framkommit om lägenheter i just Haverdal.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Avger följande synpunkter på planförslaget.

- Man förutsätter att de gemensamma soprummen utformas så att de medger källsortering av avfallet.

- Anser att planområdets norra del är olämplig att bebygga på grund av högt grundvatten.
- Tycker att avståndet från den befintliga pumpstationen till närmaste bostadshus är för litet.
Tycker att enbart bottenplanet får viss skärmning gentemot pumpstationen genom den mellanliggande förrådsbyggnaden.
- Anser att området ej bör byggas ut innan kustvägen genom Gullbrandstorp är utbyggd. Detta beroende på att varje utökning av bebyggelse i denna del av kommunen kommer att öka trafiken på den nuvarande kustvägen.

Kommentar

- Kraven om soprum tillgodoses vid projekt-eringsarbetet.
- Beträffande grundläggningsförhållanden hänvisas till den grundundersökning för området som gjorts av VIAK samt de rekommendationer som ges i densamma.
- Avståndet från befintlig pumpstation till närmaste bostadshus ökas från ca 20 m till ca 25 m.
Dessutom läggs en garagebyggnad emellan bostadshuset och pumpstationen istället för som först föreslagits enbart förrådsbyggnad. På detta sätt erhålls en viss skärmning även för andra våningen gentemot pumpstationen.
- Betr. kustvägen beräknas denna vara utbyggd 1994 -95. I förslag till nytt bostadsbyggnadsprogram föreslås byggstart för planområdet till 1992. En tidigareläggning av byggstart till 1989 skulle således sett i ett något längre perspektiv enbart orsaka marginella problem.

Renhållningsverket

Har ingen erinran utöver att man påpekar utrymmesbehov för framtida källsortering vid anordnandet av de gemensamma soprummen.

Kommentar

- Krav betr. soprum tillgodoses vid projekteringsarbetet.

Räddningsnämnden

Påpekar att varje bostadshus bör kunna nås med brandfordon. I undantagsfall kan max stopp-avstånd på 50 meter accepteras. Vägbredd får ej understiga 3 meter och vägkryss och kurvor utformas så att brandfordon kan svänga utan svårighet. Har i övrigt inga erinringar mot planförslaget.

Kommentar

- Detaljstudium betr. framkomlighet för brandfordon genomförs vid projekteringsarbetet.

Skolstyrelsen

Framför att det prognosmaterial som finns tillgängligt visar att planförslaget ej kommer att medföra några lokalproblem för skolans vidkommande. Man har därför inget att erinra mot planförslaget.

Socialnämnden

Har ingen erinran mot planförslaget.

Trafiknämnden

Trafiknämnden har efter omorganisation uppgått i Tekniska nämnden. Från denna har ingen erinran erhållits i trafikhänseende.

Parkkontoret

Har ingen erinran mot planförslaget.

Gatukontoret

- I ett första yttrande efterlyser man en noggrannare VA-utredning för planområdet. Först sedan denna erhållits vill man yttra sig om förslaget.
- Efter att den efterfrågade utredningen erhållits har man i ett andra yttrande lämnat följande synpunkter på planförslaget:
 - Kompletterande utbyggnad av allmän dagvattenledning erfordras. Detta innebär minskat utbyggnadsbehov av ledningar på fastighetsmark. Enskilt ledningsnät accepteras alltså delvis inom planområdet.

- I princip kan VA-verket upprätta förbindelsepunkter till "radhusfastigheten" enl. den omfattning som anges av VA-utredningen.
- Erforderliga proppningar och urdrifttagningar av bef. ledningar görs av VA-verket.
- Allmän vattenledning i u-område skall ligga kvar i specifierad omfattning.
- Påvisar behov av utökning av u-område.
- Vill under fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen ha redovisat servitutfrågor för de VA ledningar till "radhusfastigheten", som är dragna över barnstugetomterna.
- Vill ha angivet i plan. och genomförande- beskrivning att gemensamhetsanläggning skall bildas för ledningar ifall framtida avstyckningar och nybildningar av fastigheter kommer till stånd.
- Man önskar också ha angivit att allmänna VA-ledningar säkerställs genom förrättning enl. ledningsrättslagen.
- Vidare förutsätter man att kostnaderna för kompletterande VA-utbyggnader och anpassningar kommer att regleras i exploateringsavtal.
- Gatukontoret har senare inkommit med ett tillägg till sitt tidigare yttrande.
I tillägget vill man istället för delvis enskilt ledningsnät föreslå utbyggnad av allmänna ledningar på kvartersmark. Genom ett sådant förfarande får man redan i exploateringsskedet förbindelsepunkt för varje bostad till den allmänna VA-anläggningen. Detta ger ett klarlagt avtalsförhållande mellan VA-verket och respektive abonnent vid en framtida fastighetsbildning inom planområdet. För de extra förbindelsepunkterna kan anläggningsavgifterna avtalas enligt gällande VA-taxa i kommande exploateringsavtal.

Kommentar

- De påpekanden i gatukontorets andra yttrande, som direkt berör planförslaget, har tillgodosetts.
- De ändrade ståndpunkterna som kommit till uttryck i gatukontorets tredje yttrande har ej tillgodosetts. Detta beror på att exploatören bestämt mosätter sig den föreslagna utbyggnad av allmänna ledningar på kvartersmark. Dessutom har i planförslaget inskrivits bestämmelse som säger att framtida avstyckning ej får ske. De av Gatukontoret befarade framtida problemen torde således ej kunna uppstå.

Vägverket

Har följande erinringar mot planförslaget:

- Vill av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl att hela området matas från Smeavägen. Detta gäller även den befintliga tomten i planområdets sydvästra del.
- Önskar minsta avstånd mellan körbanekant och kvartersgräns till 7 och 5 meter för Haverdalsvägen resp. Smeavägen.
- Anser att bullerberäkning bör göras för den planerade bebyggelsen längs Haverdalsvägen.

Kommentar

- Den matning som har valts för området är nödvändig för att på ett vettigt sätt kunna lösa planfrågan.
- Beträffande den befintliga tomten i planområdets sydvästra del så har denna tillfart både från Smeavägen och Haverdalsvägen. Tillfarten från Haverdalsvägen är en befintlig garagetillfart. För att undvika olägenheter för tomtägaren vill man ha denna kvar.
- Önskemål om minsta avstånd mellan körbanekant och kvartersgräns har tillgodosetts.
- Betr. bulleraspekterna utmed Haverdalsvägen har expertis kontaktats för att få synpunkter på ev. bullerproblem och i så fall lämpliga åtgärder.

Haverdalsstrands Vägförening, Landsantikvarien, Landstinget, Länstrafiken och Polismyndigheten

Har inga erinringar mot planförslaget.

Yngeredsfors Kraft AB

Har meddelat per telefon att man för ett par år sedan avyttrade det område som berörs av planförslaget till Sydkraft AB.

Sydkraft AB

Har följande synpunkter på förslaget:

- Behöver ett ev. två E-områden.
- Vidare behöver man ett utrymme på 1 m beläget 1 m från VA-anläggningen i det u-område som går från Haverdalsvägen till pumpstationen.
- Utökat u-område krävs i norra delen av planområdet.
- Vill att exploatören i ett tidigt skede tar kontakt med Sydkraft eftersom det krävs omfattande och tidskrävande arbeten för att säkerställa elleveransen till området.

Kommentar

- Sydkraft AB:s önskemål har tillgodosetts i planförslaget.

Hyresgästföreningen och Televerket

Har inga erinringar mot planförslaget.

Av berörda markägare har tio stycken lämnat samrådsyttrande. Följande har inga erinringar mot planförslaget:

Annie Kristiansson
Lisbeth Gustafsson
Kjell Gustafsson
Johan Berggren
Åke Stenberg

Erinran har lämnats av följande.

Ulla Stawgren

Tycker antalet bostäder är för stort, i övrigt verkar området bli trevligt.

Bengt Stawgren

Har samma synpunkter som Ulla Stawgren.

Kommentar

- Betr. exploateringsgraden se tidigare kommentar till synpunkter på samrådsmötet.

Barbro Gåije

Vill ha lägre exploatering utan tvåvåningshus, beroende på att den bef. karaktären i kringliggande områden bör bibehållas. Det innebär envåningshus med relativt stora tomtområden.

Kommentar

- Exploateringsgraden har tidigare kommenterats.
- Betr. tvåvåningshusen anser vi oss ha "gömt undan" dem inne i planområdet. Dessutom har de fått "stöd" av bef. träd i naturområdet norr om planområdet. Detta naturområde når dessutom in i planområdets mitt genom den lek- och grönyta som sträcker sig fram till de föreslagna barnstugorna. Vi vill också framhålla att utmed både Smeavägen och Haverdalsvägen har föreslagits enbart envåningshus.

Harry Larsson

Anser bullernivaån från Haverdalsvägen - Smeavägen redan idag vara för hög. I korsningen sker idag många incidenter. Den bör således avlastas från trafik. Områdets tillfarter borde därför lokaliseras mer österut för att undvika omvägen över Smeavägen.

Kommentar

- Smeavägen anses ha liten trafik varför det inte torde uppstå några bullerproblem här. Betr. Haverdalsvägen har expertis kontaktats för att få synpunkter på ev. bullerproblem och i så fall lämpliga åtgärder.
- Betr. tillfarter till området så har dessa valts på det enda sätt som kan tänkas ge en vettig planmässig lösning av området.

Marianne Axing

Kräver att gång- och cykelbana anordnas längs hela Haverdalsvägen med tanke på den allmänna säkerheten och speciellt för alla åldringar, barn och synskadade som bor och kommer att bo inom området.

Kommentar

- Vad gäller den del av Haverdalsvägen som går utmed planförslaget, så är önskemål till- godosett.
- Någon större minskning av exploateringsgraden har vi ej funnit skäl att göra.
- Ej heller har vi funnit rimliga skäl till att ändra till- och utfarter från parkeringen inom planområdet.
- Föreslagna u-områden har utökats i föreslagen omfattning.
- Exploatören motsätter sig bestämt tanken på allmänna VA-ledningar inom hela planområdet. Planbestämmelserna har dessutom utökats på så sätt att de eliminerar befarade framtida problem på grund av delvis enskilda VA-ledningar.
- E-område har lagts in i planförslaget enligt Sydkrafts önskemål.
- Avstånd mellan körbanekant och kvartersgräns har justerats enligt Vägverkets önskemål.

SAMMANFATTNING

NAMNLISTA

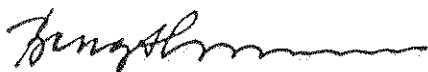
Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen (rådgivande synpunkter)
 Gatukontoret
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden
 Vägverket
 Cecilia Hellström
 Ulla och Bengt Stawgren
 Barbro Gåije
 Harry Larsson

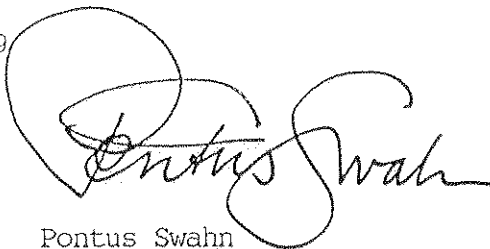
MEDVERKANDE
 KONSULT

ARKET
 Arkitekter SAR
 Bengt Gunnarsson, Pontus Swahn
 Tel. 035/10 93 75

Halmstad den 15 februari 1989



Bengt Gunnarsson
 Arkitekt SAR



Pontus Swahn
 Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
HAVERDAL 22:16 M.FL.
 HAVERDAL, HALMSTAD
 upprättad den 15 februari 1989

UTLÅTANDE över vid utställning inkomna synpunkter.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-02-15 att ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Länsstyrelsen

Påpekar att man i sitt samrådsyttrande den 7 februari 1989 anförde att planförslaget borde blivit föremål för nytt samråd men att så inte skett. Man vidhöll sina synpunkter från samrådsyttrandet och bifogar nytt yttrande från Vägverket.

Telefonkontakt med Länsstyrelsen har givit vid handen att eftersom man inte haft någon erinran under samrådet som kunde ligga till grund för överprövning av planförslaget, så skulle ett nytt samråd i huvudsak gälla Vägverkets synpunkter.

Lantmäteriet påpekar följande:

Fastighetsbildningsmyndigheten

- Vägföreningen är inte huvudman för all allmän platsmark, endast vägarna.
- Gemensamhetsanläggning behöver ej inrättas i förväg. Detta bör korrigeras i genomförandebeskrivningen.
- Påpekar att det är mer korrekt att säga att område för bostadsändamål "är avsett att utgöra en fastighet" istället för att det inte får delas i flera fastigheter.

Kommentar:

Antagandehandlingarna har justerats enligt Lantmäteriets påpekanden.

Vägverket

anser att hela området bör ha utfart mot Smeavägen. Detta motiveras med att man vill upprätthålla en god standard på Haverdalsvägen. En ny utfart här skulle ge ytterligare en konfliktpunkt för trafikanterna. Man påpekar detta också för tomten i planens sydvästra hörn.

Vidare påpekar man, liksom tidigare i samrådsyttrandet, att avståndet mellan körbanekant och kvartersgräns vid Smeavägen bör vara 5 meter. Man motsätter sig att planen antages med den utformning som nu föreligger.

Kommentar:

Ett extra samrådsmöte har hållits med Vägverket efter det att man lämnat sina synpunkter på utställningsförslaget. Mötet hölls torsdagen den 1 juni 1989. Vid detta var även planchef Anders Sennerdahl närvarande. Vid mötet framhölls att det inte går att lösa området på ett planmässigt rimligt sätt utan att ha utfart mot Haverdalsvägen. Planchef Anders Sennerdahl framförde att man från kommunens planavdelning också var av samma åsikt. Vidare poängterades att de inom området befintliga VA-ledningar som skall användas haft en stor betydelse för områdets utformning.

Efter detta samrådsmöte har Vägverket meddelat att man visserligen ej tycker att den föreslagna utformningen ger den bästa lösningen ur Vägverkets synvinkel, men att man dock kan acceptera den under vissa förutsättningar. Dessa förutsättningar är:

- Den befintliga utfarten till Haverdalsvägen från tomten i planområdets sydvästra hörn slopas.
- Det inskrivs i planen att utfarten från parkeringen vid Haverdalsvägen skall ha fri sikt enligt "sikttrianglar" vilka bestämmes i samråd med Gatukontoret.
- Då det gäller genomförandet av den föreslagna gång- och cykelvägen utmed Haverdalsvägen inom planområdet vill man att det i genomförandebeskrivningen skrivs in att genomförandebeskrivningen beträffande dessa läggs på ex-ploatören samt att de skall utföras i samband med övrig exploatering inom området. Dessutom vill man att det även skrivs in att deras utformning skall ske i samband med Vägverket.

Alla de ovan uppräknade önskemålen från Vägverket har tillgodosetts. Då det gäller slopande av den befintliga utfarten har även skriftligt medgivande från markägaren bifogats. Samråd har skett med Gatukontoret om "sikttrianglar" och dessa har införts i planen. Alla de nämnda aspekterna betr. genomförandet av föreslagen gång- och cykelväg har införts i genomförandebeskrivningen.

Då det gäller avståndet mellan körbanekant och kvartersgräns vid Smeavägen så har detta justerats på plankartan. Detta avsågs åtgärdas redan efter samrådet. Det är också inskrivet i samrådsredogörelsen att så skett. Genom ett misstag från vår sida, som vi beklagar, har det tyvärr inte tidigare ändrats på plankartan. Berörda markägares skriftliga godkännande har inhämtats och bifogats.

Kommunstyrelsen

anser att dess samrådsyttrande har beaktats i det föreliggande planförslaget. Man vill dock att detaljplanekartan ändras så att tomt för gruppbestad kan avstyckas till egen fastighet. I övrigt har man inget att erinra.

- Kommentar: Plankartan har reviderats enligt Kommunstyrelsens påpekande. Avsikten har hela tiden varit att grupp-bostaden skall kunna bli en egen fastighet. Vi har skrivit så i genomförandebeskrivningen men tyvärr missat i planbestämmelserna.
- Tekniska Nämnden vidhåller att separat förbindelsepunkt för vatten och avlopp skall upprättas för varje radhuslägenhet trots införd planbestämmelse som ej möjliggör framtida avstyckning.
Man vill vidare att genomförandebeskrivningen skall kompletteras med uppgift om att upplåtelse av mark för allmänna ledningar skall ske utan ersättning till markägaren samt att exploatören förbinder sig att betala förrättningskostnaderna för ledningsrätten. Då det gäller gatu- och trafikanläggningar har man i princip inget att erinra.
Man påpekar att för att öka säkerheten vid den föreslagna gång/cykelbanans korsning med utfarten mot Haverdalsvägen från parkeringen, så kan vid utförandet gång- och cykelbanan ges en något högre nivå än parkeringsanslutningen.
- Kommentar: Betr. separata förbindelsepunkter kan vi inte bemöta detta på annat sätt än som gjorts under samrådsskedet. Vi tycker oss ha tillmötesgått Gatukontorets önskemål genom att införa planbestämmelse som ej gör framtida avstyckning möjlig. Några separata förbindelsepunkter blir ju då ej aktuella. Då det gäller upplåtelse av mark för allmänna ledningar och förrättningskostnader för ledningssätt har överenskommen ännu ej nåtts mellan kommunen och markägaren resp. exploatören. Detta kommer därför att regleras i kommande exploateringsavtal.
- Miljö- och hälso-skyddsnämnden tycker man har fått gehör för vissa av sina samrådspunkter men ej för andra. De synpunkter som man ej anser sig ha fått beaktade är dels att man tycker att norra delen av området är olämpligt att bebygga pga högt grundvatten, dels att man inte tycker att området skall byggas förrän kustvägen är ombyggd. Man avger därför inte något nytt yttrande.
- Kommentar: Vi kan ej göra annat än bemöta på samma sätt som vid samrådet. Betr. lämpligheten att bygga i norra delen av området så får vi hänvisa till den av VIAK gjorda grundundersökningen samt de grundläggningsrekommendationer som där gjorts. Betr. kustvägen så anser vi att sett ur ett längre perspektiv får man enbart marginella problem ifall byggstart blir 1989 istället för 1992, vilket anges i förslag till nytt bostadsbyggnadsprogram. Detta eftersom ju kustvägen beräknas vara utbyggd 1994-95.
- Brandförsvaret (Räddningsnämnden), Halmstads Kommunala Renhållnings AB, Landsantikvarien, Sydskraft, Televerket och Hyresgästföreningen har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Utställt för granskning har planförslaget varit under tiden 14 april till 12 maj 1989.

Anmärkningsskrivelse har inkommit från Gun-Britt Ledel som är områdesföreståndare för Haverdals barnstuga. Hon anser att ett större daghem bör byggas istället för två villadaghem.

Kommentar: Ifall detta skall beaktas kräver det överenskommelse mellan Halmstad kommun och markägaren/exploatören.

Från kommunens sida har efter utställningstiden framförts önskemål att istället för två tomter för två barndaghem få en tomt för ett barndaghem, vilket skulle vara något större än ett av de båda först planerade. Detta skulle stämma bättre med de behov som kan komma att bli aktuella enligt de senaste prognoserna man har inom kommunen. För att tillgodose detta har planförslaget ändrats enligt de önskemål som framförts. Detta har inneburit att den östra av de först föreslagna barnstugedomterna har utvidgats västerut fram till det nord-syd-gående u-området. Den västra barnstugedomten har slopats. Här blir istället plats för den byggnad för gemensamhets- och förvaltningslokaler som tidigare var tänkt på mark där man nu utvidgar den östra barnstugedomten.

Följande myndigheter resp. enskilda sakägare, vilka lämnat erinringar under utställningstiden har ej fått dessa tillgodosedda, antingen helt eller delvis:

Länsstyrelsen (enbart rådgivande synpunkter)
Vägverket
Tekniska Nämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Gun-Britt Ledel, områdesföreståndare
Haverdals Barnstuga
Klövervägen, Haverdal

Planförslaget beräknas antas av Kommunfullmäktiga den 24 aug. 1989.

Halmstad den 6 juni 1989

ARKET Arkitekter SAR



Bengt Gunnarsson

Arkitekt SAR



Pontus Swahn

Arkitekt SAR