

ANTAGANDEHANDLING

PLAN Ä 20 K

Ändring av detaljplan för

OSKARSTRÖM

DELOMRÅDE VII (Ekot, del av Arkadien och Västersol)

Oskarström, Halmstad

2004-10-13

..... TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till ändringen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillägg till bestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Detta tillägg till planbeskrivning
- Särskilt utlåtande med minnesanteckningar från samrådsmöte

Bilagor: 1. Utdrag ur gällande detaljplan
2. Utdrag ur primärkarta

BAKGRUND

HFAB har för avsikt att bygga ut radhus inom kvarteren Västersol, Ekot och Arkadien i Oskarström

I gällande detaljplan är kvarteret Arkadien avsett för bostäder där äldre-service är tillåten. I kvarteret Västersol är området avsett för byggande av parhus

I kvarteret Ekot överensstämmer ej gällande detaljplan med planerade carportar.

Utbyggnaden strider mot gällande detaljplan varför mindre förändringar av gällande detaljplanebestämmelser är erforderlig.

SYFTE

Planändringens syfte är att möjliggöra utbyggnad av radhus inom området.

KARTMATERIAL

Plankarta i skala 1:1000 utgörs av primärkarta i skala 1:1000

PLANÄNDRINGEN

Inom planområdet föreslås utbyggnad av radhus i en våning utan källare. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 m. Souterrängvåning får anordnas, inräknas ej i byggnadshöjden. Högsta takvinkel är 30⁰. Förråd får placeras inom med kors markerat område. Högsta byggnadshöjd för förråd är 3,0 m
Planbeteckningen **B₁** i planbestämmelserna.

Planbeteckningen **b₁** på plankartan innebär att grundläggning skall ske till minst samma djup som lägst belägna ledning.

För att nå naturområdet i söder finns i gällande detaljplan grönområde med bredden 3,0 m mellan kvarteren Eko och Arkadien. Planbeteckningen **NATUR** i planbestämmelserna. Detta område är flyttat något västerut.

Ågatans läge föreslås justeras med hänsyn till planerad bebyggelse. Vändplats i Ågatans södra del minskas till yta och flyttas något norrut. Vändplatsen är anpassad för vändning av renhållningsfordon utan backningsrörelse. Överbliven gatumark överföres till grönområde, naturmark

Genom att Ågatans läge flyttas österut erfordras att u-område utlägges i kvarteret Västersols östra gräns för att säkerställa åtkomlighet för befintliga va-ledningar i gatumarken.

U-område för ledningar från transformatorstation föreslås i norra delen av Kvarteret Arkadien. I norra delen mot kvartergränsen planera sopstation att uppföras. Denna sopstation utgörs av konstruktion som är flyttbar.

För att möjliggöra vändning av fordon på Sulfitvägen föreslås att mark i norra delen av kvarteret Arkadien tas i anspråk, planbeteckningen **z₁** i planbestämmelserna. Vändning möjliggöres genom backningsrörelse.

För att minimera intrång i uppväxt grönområde föreslås att kvarteret Ekots östra fastighetsgräns (enligt gällande detaljplan) flyttas västerut för att delvis sammanfalla med befintlig körvägs östra väggkant. Kvartersmark i gällande detaljplan överföres därvid till grönområde, naturmark.

Befintlig transformatorstation i kvarteret Arkadien föreslås i gällande detaljplan flyttas till område cirka 15 meter norrut, planbeteckningen **E₁**, i planbestämmelserna.

Inom kvarteret Ekots södra del finns spillvattenledning som planeras att läggas utanför kvarteret. Samtidigt planeras läggning av ny vatten- och dagvattenledning.

Några planer på att anlägga gångväg i grönområdet mellan Kvarteret Västersols västra gräns och Nissan finns ej.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av detaljplaneändringen har samråd skett med nedanstående:

Planchef	Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
Planarkitekt	Bo Magnusson	Byggnadskontoret
Teknisk chef	Göran Boman	HFAB

Revidering

Efter utfört samråd i augusti och september 2004 har planförslaget reviderats enligt nedan:

Ågatans vändplats i söder har minskat i yta och flyttats något norrut, och överbliven gatumark har överförts till grönområde, naturmark

För att minimera intrång i uppväxt grönområde föreslås att kvarteret Ekots östra gräns flyttas västerut varvid kvartersmark enligt gällande detaljplan överföres till grönområde, naturmark.

För att möjliggöra vändning av fordon på Sulfälvägen föreslås att mark i norra delen av kvarteret Arkadien tas i anspråk.

Yta för förråd eller garage markerad med kors i kvarteret Arkadiens västra del utgår.

U-område föreslås i kvarteret Västersols östra gräns.

U-område i kvarteret Arkadiens norra del flyttas till norra kvartersgränsen.

Plankartan har kompletterats med planbeteckningen **b₁**, grundläggning skall ske till minst samma djup som lägst närbelägna ledningar.

Antalet platser för besöksparkering har utökats.

Område för transformatorstation, **E₁** har flyttats något söderut.

Bo I Lundberg
Bo Mark & Plan

ANTAGANDEHANDLING

PLAN Ä 20 K

Ändring av detaljplan för

OSKARSTRÖM

DELOMRÅDE VII (Ekot, del av Arkadien och Västerson)

Oskarström, Halmstad

2004-10-13

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Planändringen har upprättats som ändring av detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 12 §.

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL, 5 kap. 28 §.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samråds beslut i BN	9 juni	2004
Samråd	juni/juli	2004
Samråd 2.	september	2004
Antagande i BN	okt.	2004
Laga kraft	nov..	2004

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år räknat från den dag beslut att ändra planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats mark

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning föreslås genom fastighetsbildning
Rätt till utrymme för ledningar inom u-områden föreslås tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMI

Kostnaden för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan HFAB och kommunen.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och HFAB som reglerar kostnader och omfattar ändringar av Ågatans läge och ändring av vändplats, ändring av kvartersmark till naturmark, tillgång till kvartersmark i norra delen av kvarteret Arkaden för möjliggörande av vändplats på Sulfitvägen samt tillgång till allmän gångväg inom kvarteret Arkaden.

Exploateringsavtalet skall vara upprättat innan detaljplaneändringen antages.

Planändringen medför inga ekonomiska åtaganden för kommunen beträffande utbyggnad av va-ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Översvämningsutredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad, Halmstad
2004-02-25

På karta i skala 1:3000 redovisas utbredning av 100 års flöde, högsta flöde samt nivå för översvämnning av Nissan 2002 där vattennivån uppgick till + 18,55.

Vid grundläggning och höjdsättning av byggnader skall hänsyn tas till upprättad utredning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av detaljplaneändringen har samråd skett med nedanstående:

Planchef
Planarkitekt
Teknisk chef

Anders Sennerdal
Bo Magnusson
Göran Boman

Byggnadskontoret
Byggnadskontoret
HFAB

Revidering

Efter utfört samråd i augusti och september 2004 har planförslaget reviderats enligt nedan:

Under rubriken Ekonomi har komplettering skett att exploateringsavtal mellan kommunen HFAB som reglerar kostnader skall omfatta ändring av vändplats i Ågatan, ändring av kvartersmark till naturmark, tillgång till kvartersmark i norra delen av kvarteret Arkaden för möjliggörande av vändplats på Sulfitvägen.

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor har komplettering skett att rätt till utrymme för ledningar inom u-område föreslås tryggas genom ledningsrätt.

Under rubriken Tekniska frågor har införts att hänsyn skall tas till utförd översvämningsutredning när det gäller grundläggning och höjdsättning av byggnader.

Bo I Lundberg
Bo Mark & Plan

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan Ä20 K

Ändring av detaljplan för
OSKARSTRÖM delområde VII
(Ekot, del av Arkadien och Västersol)
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 13 oktober 2004

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-06-09 §185 genomförts under tiden 2 juli – 20 augusti 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Oskarströms kommunkontor den 10 augusti 2004. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida under tiden.

Yttranden har inkommit från samtliga 14 berörda remissinstanser.

Följande 4 remissinstanser har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Räddningsnämnden
Tekniska nämnden
Sydkraft Nät AB
Sydkraft Gas AB

Från berörda sakägare har två skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Räddningsnämnden

Inget att erinra under förutsättning att en undersökning gjorts där riskerna med översvämning av Nissan kontrollerats.

Kommentar:

En sådan utredning har gjorts

Tekniska nämnden

Gata/Trafik

En vändmöjlighet tidigare än redovisat vore önskvärt. Om sådan kan åstadkommas, kan redovisad vändplats ev. utgå. Istället bör en "gästparkering" på kvartersmark i slutet av Ågatan diskuteras. Illustrationskartan för planen redovisar endast 1 stycken biluppställningsplats per fastighet/lägenhet, vilket i vissa fall ej är tillräckligt.

Va

Vid höjdsättning av tomter och byggnader måste hänsyn tas till nuvarande och framtida högvattennivåer i Nissan. Detaljplanekartan skall kompletteras med u-områden där ledningsrättsområden lagts ut. Vid grundläggning av byggnader intill ledningsrättsområden måste hänsyn tas till möjligheterna att underhålla va-ledningarna. Byggnaderna bör således grundläggas på samma nivå som lägst belägen va-ledning. Eventuella uppfyllningar av markytor över va-ledningarna inom ledningsrättsområdena skall göras i samråd med tekniska kontoret.

I planförslaget föreslås att Ågatans planläge ändras med ny sträckning mot öster. Föreslagen ändring innebär att befintliga va-ledningar i gatan kommer att bli belägna i eller i omedelbar närhet av blivande kvartersgräns. Planändringen innebär att förslaget måste kompletteras med nytt u-område för berörda ledningar och att genomförandebeskrivningen måste kompletteras med uppgift om ledningsrättsförrättning för samma ledningar. Tekniska kontoret måste i god tid underrättas om när planerad byggnation av kvartersmarken skall ske för eventuell kompletterande utbyggnad av ledningsnätet.

Park/Natur

Av nu gällande plan för område framgår att en gc-väg skall byggas genom skogen öster om planförslaget då Sulfitvägen avgrävs för bostadsbebyggelse. Utbyggnadskostnaden för denna gc-väg kommer helt naturligt att belasta exploaterings-verksamheten. Gc-vägen bör komma till stånd före Sulfitvägen avgrävs, varför tekniska kontoret förutsätts tidigt få information om tider för den planerade exploateringen.

Med beaktande av de ovan framförda synpunkterna tillstyrks det framlagda planförslaget.

Kommentar:

Förslaget kompletteras med vändmöjlighet vid Sulfitvägen, strax efter handelscentrat. Vändplatsen i slutet av Ågatan kvarstår, men

minskas i storlek. Parkeringsplatser för besökande (9 st) förslås vid Sulfitvägen och Ågatan.

Höjdsättningen av området är gjord utifrån den översvämningsutredning som gjorts. Detaljplanen kompletteras med u-områden och bestämmelse om grundläggningsnivå intill va-ledning.

Gångvägen öster om kvarteret Ekot kommer att belasta exploateringen.

Yttrandet överlämnas till HFAB för kännedom.

Sydkraft AB

Sydkraft föreslår att området för transformatorstation utökas och att u-området till denna flyttas.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas

Sydkraft Gas AB

I Sulfitvägen finns en naturgasledning ägd av Sydkraft Gas. Bolaget föreslår att de nya byggnaderna ansluts till den.

Kommentar:

Yttrandet överlämnas till HFAB.

YTTRANDE UTAN ERINNINGAR

Kommunstyrelsen/Stadskontoret
Hyresgästföreningen
Energiverken i Halmstad AB
Telia Sonera

Landsantikvarien
Fastighetsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Henrik Strandberg och Petra Gillberg, Västerson 7, Daniel och Lena Larsson, Västerson 8 och Tore och Eva Gustafsson, Västerson 9

Önskar att den radhuslänga som är planerad att byggas mittemot befintlig bebyggelse minskas med 3 lägenheter. Bebyggelsen på Västerson 7, 8 och 9 skulle då få behålla sin fria utsikt mot parken. Parken bidrar till en trivsamt boendemiljö och används flitigt av både barn och vuxna. De vackra ekarna vill man bevara.

En vändplats föreslås byggas vid Ågatans början, bakom banken, där trafiksituationen är besvärlig. Tvingas trafiken in på Ågatan för att vända blir det en sämre boendemiljö längs gatan och skaderisk för barnen.

Ett förslag upprättat av Mats Sernrot, Hagen 1, där 3 av husen i kvarteret Ekot flyttats till fastigheten Hagen 1, ställer man sig bakom.

Kommentar:

Radhusen i kv. Ekot, föreslagna mittemot befintlig bebyggelse i kv. Västerson, är placerade i huvudsak enligt gällande detaljplan. Någon minskning av antalet eller flyttning till annan fastighet föreslås ej.

Tomternas utsträckning österut föreslås dock minskas så att intrånget i parkområdet öster om Sulfitvägen minimeras.

Förslaget kompletteras med vändmöjlighet vid Sulfitvägen, strax efter banken.

Eva Gustafsson, Västersol 9

Undrar om det är tänkt att anlägga en promenadstig utmed Nissans kant. Denna stig skulle i så fall gå mycket nära tomterna till de befintliga husen i kv Västersol.

Kommentar:

Någon gångstig utmed Nissan planeras ej.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter vid samrådsmötet 10/8 2004 Se bilaga

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter utfört samråd i augusti 2004 har planförslaget reviderats enligt nedan:

Ågatans vändplats i söder har minskat i yta och flyttats något norrut, och överbliven gatumark har överförts till grönområde, naturmark

För att minimera intrång i uppväxt grönområde föreslås att kvarteret Ekots östra gräns flyttas västerut varvid kvartersmark enligt gällande detaljplan överföres till grönområde, naturmark.

För att möjliggöra vändning av fordon på Sulfitvägen föreslås att mark i norra delen av kvarteret Arkadien tas i anspråk.

Yta för förråd eller garage markerad med kors i kvarteret Arkadiens västra del utgår.

U-område föreslås i kvarteret Västersols östra gräns.

U-område i kvarteret Arkadiens norra del flyttas till norra kvartersgränsen.

Plankartan har kompletterats med planbeteckningen b₁, grundläggning skall ske till minst samma djup som lägst närbelägna ledningar.

Antalet platser för besöksparkering har utökats.

Av ändringarna berörda fastighetsägare och remissinstanser har tillställts

det reviderade förslaget och getts möjligheten att under tiden 24/9 – 8/10 inkomma med synpunkter på förslaget.

REVIDERINGSSAMRÅD

Det reviderade planförslaget har 23/9 2004 översänts till berörda fastighetsägare och remissinstanser med möjlighet att lämna synpunkter senast den 8/10 2004.

Tekniska kontoret, fastighetskontoret och Sydkraft AB har ingen erinran.

Henrik Strandberg och Petra Gillberg, Västersol 7, Daniel och Lena Larsson, Västersol 8 och Tore och Eva Gustafsson, Västersol 9 menar att de nya bostäderna kommer alldeles för nära de egna husen med försämrad utsikt och risk för insyn som följd. Man önskar att de två hus som föreslås byggas mitt emot de befintliga husen tas bort och istället placeras på apotekets fastighet, Hagen 1 och att en vändplats byggs vid apotekets parkering.

Kommentar:

Avståndet mellan närmaste hushörn på de föreslagna radhusen i kv. Ekot och de befintliga husen blir ca 19 meter, vilket är samma avstånd som föreslås i gällande plan. Det nya förslaget innebär alltså ingen försämring. Avståndet är normalt för radhusbebyggelse.

Den nya bebyggelsens parkering vid Sulfitvägen har i det reviderade förslaget utformats så att vändmöjlighet finns.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

De framförda synpunkterna på det reviderade förslaget föreslås ej tillgodoses.

Några smärre justeringar föreslås:

Område för transformatorstation, **E**, flyttas något söderut.

I norra delen av området utläggs två mindre områden för förråd.

Genomförandebeskrivningen justeras.

Ytterligare samråd erfordras ej.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Henrik Strandberg och Petra Gillberg, Västersol 7
Ågatan 5, 313 31 Oskarström

Daniel och Lena Larsson, Västersol 8
Ågatan 3, 313 31 Oskarström

Tore och Eva Gustafsson, Västersol 9

Ågatan 1, 313 31 Oskarström

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Med besvärsmätt

Henrik Strandberg och Petra Gillberg	Västersol 7
Daniel och Lena Larsson	Västersol 8
Tore och Eva Gustafsson	Västersol 9

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Plan Ä20 K

Ändring av detaljplan för
OSKARSTRÖM delområde VII
(Ekot, del av Arkadien och Västerson)
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-10-13

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Tid: 2004-08-10, kl 17.30
Plats: Oskarströms kommunkontor
Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 2004-06-09

Närvarande:

Göran Karlsson, Byggnadsnämndens ordförande
Anders Sennerdal, Byggnadskontoret
Bo I Lundberg, Bo Mark & Plan
Leif Eriksson, Tekniska kontoret
Fastighetsägare, hyresgäster, tjänstemän och övriga enligt närvarolista

Inledning

Göran Karlsson hälsade alla välkomna och informerade kortfattat om samrådsmötets punkter. **Anders Sennerdal** informerade om planförslagets handläggning och bakgrunden till planarbetet. **Bo Lundberg** redogjorde för planförslagets innehåll och de dokument som ingår i samrådshandlingarna. **Leif Peterson** och **Sonja Bjärud, HFAB** redogjorde för de planerade husens utformning.

Synpunkter från berörda fastighetsägare, hyresgäster m fl:

Petra Gillberg, Västerson 7 och Lena Larsson, Västerson 8

Naturmarken öster om Sulfitvägen är mycket värdefull och utnyttjas av många barnfamiljer. Området är en gång skänkt av Tasso till kommunen. Skall det då inte bevaras som park. Enligt detaljplaneförslaget sticker några tomter in i parkområdet. Tre hus bör tas bort, då kan parkområdet bevaras. Om tre hus tas bort blir också utsikten mot parken kvar för fastigheterna Västerson 7-9.

Trafiksituationen vid banken och apoteket vid Sulfitvägens norra del är kaotisk. Alltför få p-platser finns och det är svårt att vända. Detta kan medföra att bilar söker sig nedåt Ågatan bland bostäderna för att parkera och vända på den planerade vändplatsen i slutet av gatan. Något måste göras åt problemen. Parkeringsplatser för besökande till de nya bostäderna bör ordnas.

Daniel Larsson, Västerson 8

En gång- och cykelväg som binder ihop Sulfitvägens båda delar behövs.

R. Petersson, Lunden 9

Instämmer i att det är betydande trafikproblem vid apoteket.

Bertil Stefansson, Arkadien 9

Har ett stort område för parkering som Björnstorpskyrkan använder bara kvällar och helger. Avtal kan upprättas med kommunen om nyttjande av parkeringen andra tider för centrum.

Leif Eriksson, Tekniska kontoret

Avtal bör i så fall träffas med fastighetsägarna i centrum, ej kommunen.

Mats Sernrot och Sven Lundh, Hagen 1

Flytta de tre husen som inkräktar på parkområdet till Hagen 1. Bättre läge med utsikt över Nissan.

En hörna av Hagen 1 kan tas till vändplats eller rondell vid Sulfitvägen.

Parkeringsbehovet för verksamheterna på Hagen 1 är väl tillgodosett inom tomten. Men kunder till affärer på andra sidan Brogatan parkerar här. Parkeringen används ej kvällstid.

Besökande till de föreslagna nya bostäderna kan parkera längs Ågatan om kvarteret Ekots böj rätas något.

Kommentarer: Se kommentarer i det särskilda utlåtandet

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

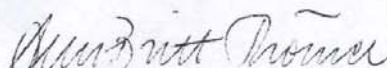


Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 13 oktober 2004 § 344 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **OSKARSTRÖM, delområde VII, (Ekot, del av Arkadien och Västersol). Oskarström, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är Å 20 K.
Byggnadsnämndens beslut har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 26 oktober 2004 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 13 december 2004 avslagit överklagande av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 24 februari 2005 avslagit överklagandet och antagandebeslutet har därmed vunnit **laga kraft** den 24 februari 2005, vilket kommunen kommer att anteckna på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 16 mars 2005.


Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

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