

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
**ÄLVDALEN, södra området (del av Spånstad 2:11)**  
Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret i januari 1996

---

**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

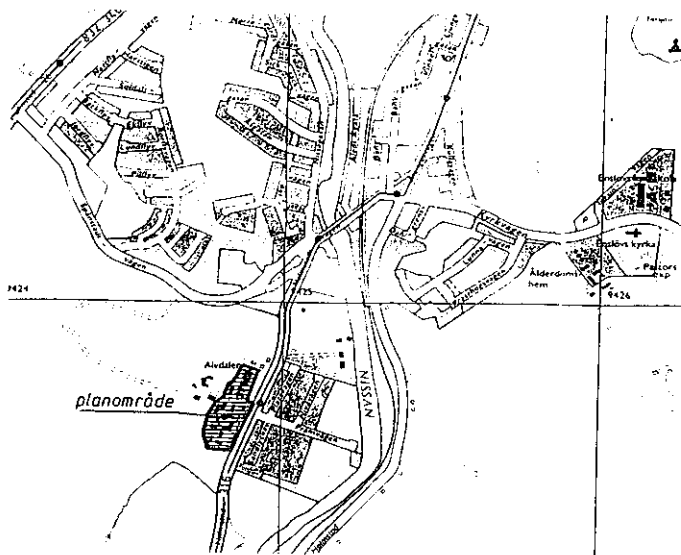
**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Kommunen är ägare till Älvdalens vårdhem. Eftersom den ursprungliga verksamheten har upphört avser kommunen att sälja anläggningarna. Befintliga logementsbyggnader avses säljas för att användas som enfamiljshus. Den större av logementsbyggnaderna får även användas som daghem eller gruppbostad. Terapilokaler, verkstadsbyggnad, gymnastikhall, administrationsbyggnad mm avses användas för småindustri samt hantverks-, kontors- och lagerverksamheter.

**PLANDATA****Läge**

Planområdet är beläget väster om Halmstadsvägen i den södra delen av Åleds samhälle. Området som ligger på del av fastigheten Spånstad 2:11 begränsas i söder av jordbruksmark, i väster av skogssluttning, i norr av villabebyggelse och i öster av Halmstadsvägen.

Läget i samhället framgår av nedanstående bild.



## Areal

Planområdet har en areal om cirka 2,6 hektar.

## Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplanen för Halmstads kommun (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse pågående användning.

## Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt men gränsar till byggnadsplan (detaljplan) som fastställdes av länsstyrelsen 1985-05-06 (arkiv nr 722).

## Kommunala beslut

- 1994-06-21, § 318, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att detaljplanlägga delar av Älvdalen.
- 1994-08-17, § 333, beslutade byggnadsnämnden att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens begäran.
- 1994-10-12, § 414, informerades byggnadsnämnden om det pågående planarbetet av byggnadskontoret.

- 1995-10-11, § 478, beslutade byggnadsnämnden godkänna planförslaget för samråd.
- 1995-11-08, § 518, beslutade byggnadsnämnden att planförslaget skall ställas ut till granskning.
- 1996-01-17, § 16, beslutade byggnadsnämnden att överlämna förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### **-Mark och vegetation**

Området är relativt plant med en nivåskillnad på cirka fem meter inom området.

Marken är till stora delar hävdad tomtmark och består omväxlande av gräs- och vegetationsytor samt av asfaltytor bland befintliga byggnader.

#### **-Geotekniska förhållanden**

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning utgörs berggrunden av intermediär ådergnejs.

#### **-Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

### **Bebyggelse**

Befintliga byggnader inom detta område har tidigare använts inom vården av förståndshandikappade. Anläggningen omfattar dels en gemensamhetsdel med terapilokaler, matsal, verkstad, gymnastiksal, administration m m och dels en logementsdel med flera mindre byggnader.

Gemensamhetsdelen, norr om entrégatan, avses få användas för lättare verksamhet som inte vållar närboende någon olägenhet. För dessa delar har köpekontrakt upprättats och undertecknats av två företag. Köpare till de byggnader som innehåller verkstad, matsal, gymnastik etc är Åleds Akvarium AB. Terapilokalen och administrationsbyggnaden avses förvärvas av AB Micropol Fiberoptic i Åled. Båda företagen bedriver lättare tillverkning av hantverkskaraktär. Planförslaget innebär att det inom området får finnas småindustri, hantverk och kontor. Möjligheten till utomhusupplag har begränsats på fastigheterna. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. I naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller utomhus sägs att

omgivande bostadsbebyggelse inte får utsättas för högre buller än 50 dBA under dagtid (kl 07-18). Under kvällstid (kl 18-22) är högsta tillåtna värde 45 dBA och nattetid (kl 22-07) 40 dBA.

De blivande fastigheterna anses färdigbyggda varför tillbyggnadsmöjligheterna har begränsats.

Avståndet till närmsta bostadshus är cirka 20 meter.

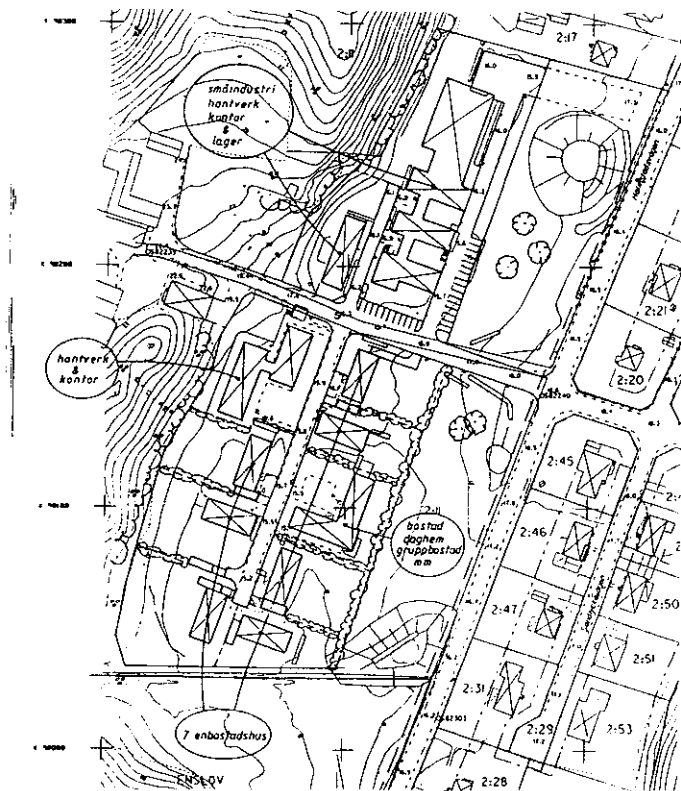
Befintliga byggnader inom förläggingsdelen, söder om entrégatan, föreslås dels som enbostadshus och dels som daghem eller gruppbofastad samt för kontor och hantverk.

I förslaget föreslås sju av de befintliga bostadshusen i framtiden utgöra enbostadshus med lämplig tomtmark på egen fastighet.

Det större av de befintliga bostadshusen föreslås få användas som bostad, daghem eller gruppbofastad.

Befintlig administrationsbyggnad föreslås i framtiden få användas för kontors- och hantverksändamål.

Föreslagna lägen för respektive anläggning framgår av nedanstående bild.



## Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstad kommuns skyddsrumsort, hemskyddsområde 76 och med skyddsnivå 2. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs högst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

## **Friytor**

Marken mellan bostadshusen och Halmstadsvägen utgörs idag av välskött parkmark. Enligt planförslaget skall marken i framtiden utgöra naturområde.

I den omedelbara omgivningen finns generösa strövområden som erbjuder ett varierat utbud av naturupplevelser.

## **Gator och trafik**

De väsentligaste förändringarna ur gatu- och trafiksynpunkt är:

Mark reserveras för en framtida gång- och cykelväg (GC- väg) längs Halmstadsvägens västra kant. Denna GC- väg kan i framtiden kopplas samman med GC- vägen utmed Kyrkvägen för att erhålla en säker förbindelse med skolan för de oskyddade trafikanterna.

För verksamheterna föreslås att befintlig parkering görs till gemensamhetsanläggning för verksamheterna inom området samt besöksparkering för bostäderna.

## **Teknisk försörjning**

### **- Vatten och avlopp**

Efter ombyggnad kommer områdets vatten- och avloppsanläggningar att kunna överföras till det allmänna ledningsnätet.

Inom det tidigare vårdhemmets anläggningar har ledningarna byggts ut genom landstingets försorg. Förbindelsepunkt finns för närvarande till det allmänna ledningsnätet vid Halmstadsvägen. VA verket har bedömt ledningarnas kapacitet och standard och är beredd att mot ersättning överta den befintliga anläggningen. Vissa ombyggnadsåtgärder krävs i form av ombyggnad av befintlig avloppspumpstation, anläggande av nya servisledningar, nya vattenmätarplaceringar m m allt till en beräknad kostnad av cirka 550.000 kronor.

De ledningar som avses bli allmänförklarade finns inlagda på VA-ledningskartverk.

### **- Värme**

Området har idag en gemensam värmeanläggning. Kommunen avser att före försäljning installera elpannor i bostadshusen.

Planområdet ligger i gränsen till område som avses uppvärmas med naturgas. När nuvarande anläggning tjänat ut bör vid bestämmande av uppvärmningssätt samråd ske med Sydkraft.

**- El**

Sydkraft AB har distributionsrättigheterna för området. Befintliga anläggningar och föreslagen utbyggnad väntas kunna kopplas in på det befintliga nätet.

**- Avfall**

För bostadshusen avses sophanteringen skötas på respektive fastighet.

För verksamheterna förutsätts att källsortering anordnas inom de olika anläggningarna.

**Administrativa frågor**

Planens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

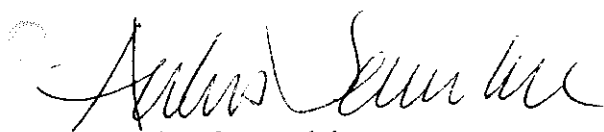
**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

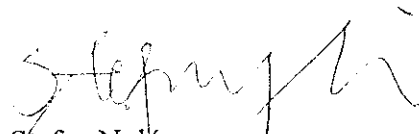
Planförslaget har upprättats i samråd med följande:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Barbro Johansson  | Tekniska kontoret     |
| Linda Larsson     | Tekniska kontoret     |
| Anders Widerström | Tekniska kontoret     |
| Tommy Andersson   | Stadsbyggnadskontoret |

För ärendets handläggning svarar förutom undertecknade även karttekniker Ulla Bielenstein.

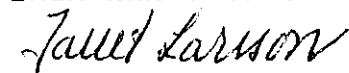
Halmstad 1996-01-17

  
Anders Sennerdal

  
Stefan Nylén

**ANTAGANDEBESLUT HAR VUNNIT**

**LAGA KRAFT 1996-04-25**

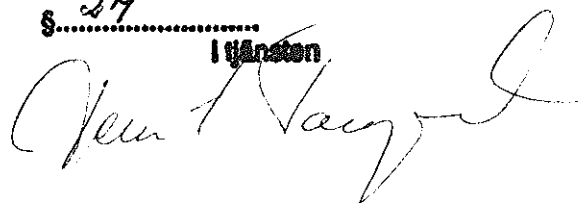
  
Janet Larsson

**Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I**

Halmstad beslut 1996-03-28

§.....

I tjänsten



**Detaljplan för  
ÄLVDALEN, södra området (del av Spånstad 2:11)  
Enslöv, Halmstad**

Byggnadskontoret i januari 1996

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan**

| Planprocessen           | År/vecka  |
|-------------------------|-----------|
| Uppdrag BN              |           |
| Skisskede               |           |
| Grundkarta, leverans    | 9537      |
| Samrådsbeslut i BN      | 9541      |
| Samråds- och remisskede | 9542-9545 |
| Utställningsbeslut i BN | 9545      |
| Utställningsskede       | 9546-9550 |
| Godkännande i BN        | 9603      |
| Antagande i KF          | 9609      |
| Laga kraft (tidigast)   | 9612      |

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning**

| Åtgärd, anläggning | Genomförande                   | Driftansvarig     |
|--------------------|--------------------------------|-------------------|
| Vatten och avlopp  | Tekniska kontoret              | Tekniska kontoret |
| Gator och naturomr | Stadsbyggnadskontoret          | Åleds vägförening |
| El                 | Sydskraft AB                   | Sydskraft AB      |
| Naturgas           | Sydgas AB                      | Sydgas AB         |
| Fastighetsbildning | Fastighetsbildningsmyndigheten |                   |

## Avtal

Kommunen har slutit avtal med Åleds Akvarium AB om försäljning av den del av den befintliga vårdanläggningen man idag hyr av kommunen. I avtalet sägs bland annat att en ny detaljplan skall ha antagits och vunnit laga kraft innan 1996-03-31 samt att fastighetsbildningen kommer till stånd innan 1996-05-31.

Ett liknande avtal som ovanstående har även slutits med AB Micropol Fiberoptic för den lokal man idag hyr av kommunen.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Befintliga förläggingsbyggnader med lämpliga tomtplatser är avsedda att indelas i fastigheter och försälas. Den närmare utformningen av lämpliga fastigheter kommer att prövas vid fastighetsbildningsförrättning.

Planen är utformad så att det förutsätts att fastigheterna har en samordnad lösning för parkerings anläggningar på kvartersmark samt en gemensam gata i norra delen av planområdet.

För att erhålla en rationell och ekonomisk lösning för parkeringar och utfartsgata skall gemensamhetsanläggning inrättas för att reglera bl a utförande och drift av dessa för fastigheterna väsentliga nyttigheterna.

Upplåtelse av utrymme för de gemensamma anläggningarna och fördelning av kostnader för utförande och drift av desamma sker vid förrättning enligt anläggningslagen på initiativ av fastighetsägare inom området eller av kommunen.

Vatten- och avloppsledningar som skall allmänförklaras, och är belägna på kvartersmark, skall tryggas genom ledningsrättsförrättning.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Försäljningskostnaden för anläggningarna är beräknade till 900.000 kronor. I denna summa ingår ombyggnad av va-anläggningen, mätare för värme och el, fastighetsbildningskostnader, försäljningskostnader mm.

Efter ombyggnad kan områdets vatten- och avloppsanläggningar bli allmänförklarade. Va- verkets övertagande av anläggningen kan endast ske under förutsättning att erforderliga medel, ca 550.000:- kronor, ställs till va- verkets förfogande för ombyggnadsarbetena.

## TEKNISKA FRÅGOR

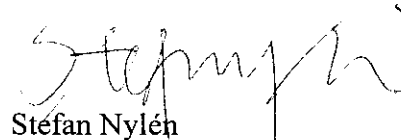
Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga grundundersökningar och vidtaga lämpliga åtgärder.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknade i samarbete med bitr. stadsingenjör Göran Grimsmo.

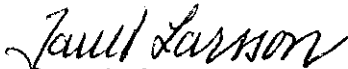
Halmstad 1996-01-17

  
Anders Sennerdal

  
Stefan Nylén

Antagandebeslut har vunnit

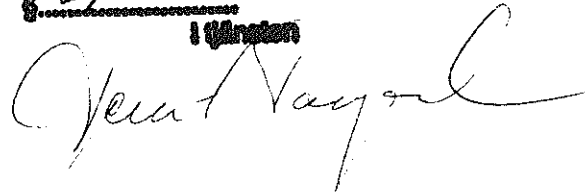
laga kraft 1996-04-25

  
Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1996-03-28

§ 24  
i tjänsten



## UTSTÄLLNINGSHANDLING

**Detaljplan för  
ÄLVDALEN, södra området (del av Spånstad 2:11)  
Enslöv, Halmstad**

Byggnadskontoret i november 1995

---

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE, planförslag upprättat 1995-10-11**

---

Byggnadsnämnden beslutade 1995-10-11, § 478, att samråd skulle ske med berörda markägare, hyresgäster m fl samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder, styrelser m fl.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1995-10-11 underrättats om planändringen.

Markägarsamråd hölls 1995-10-23 i Åleds Akvarium AB:s lokaler inom planområdet. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1995-10-11 till och med 1995-10-30.

Av begärda 19 yttranden har samtliga svarat. Dessutom har en skrivelse från en närboende inlämnats.

**YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER**

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att man inte har några erinringar som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har muntligen meddelat:

- ☐ Man anser att marken mellan bebyggelseområdena och Halmstadsvägen bör arbetas in i planförslaget.
- ☐ Man anser vidare att det vore bra om den nya tomtindelningen illustreras i planförslaget.
- ☐ Slutligen anser man att eftersom panncentralen eventuellt enbart skall betjäna två fastigheter så bör frågan kunna lösas avtalsvägen. Planen behöver inte styra om gemensamhetsanläggning behövs eller inte.

Kommentar:

- ☐ Området mellan bostadshusen - Halmstadsvägen - infartsgata och bäcken kommer att medtagas i planförslaget som naturmark. Området mellan verksamheterna och Halmstadsvägen föreslås fortfarande ligga utanför planområdet.
- ☐ Förslaget till tomtindelning som redovisats på illustrationsplanen kommer att revideras inför utställningen av förslaget.
- ☐ Det är fortfarande oklart hur många som kommer att delta i en gemensam pannanläggning. Frågan får lösas i samband med fastighetsbildningen.

**SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL**

Markägarsamråd hölls 1995-10-23 i Åleds Akvarium AB:s lokaler inom planområdet.

Brev med inbjudan hade sänts ut enligt fastighetsförteckningen. Deltagarna vid mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse. Härutöver har en skrivelse kommit oss till handa.

Sven Göransson (Spånstad 2:17) har i skrivelse framfört följande synpunkter:

- ☐ Under samrådsmötet framförde en av mötesdeltagarna åsikten att en gemensam parkering kunde anordnas på en asfalterad yta som gränsar mot Spånstad 2:17. Göransson vänder sig mot denna åsikt och hävdar att det skulle innebära störande trafikbuller för de boende i fastigheten, han menar att det finns lämpligare områden på närmare avstånd till bostäderna.
- ☐ Göransson tar även upp en fråga om en fryscontainer som står uppställd på Spånstad 2.11 inte långt från Spånstad 2:17 och vars fläktar åstadkommer ett störande ljud. Containern är uppställd på mark som enligt planförslaget inte får bebyggas varför han tror att problemet kommer att lösas i och med detaljplanen vinner laga kraft.

Kommentar:

- ☐ Den asfaltyta som nämns ligger delvis utanför detaljplaneområdet och avses inte inarbetas i planförslaget. Besöksparkering för bostäderna ordnas som gemensamhetsanläggning i södra delen av verksamhetsområdet.
- ☐ Containern är placerad på mark som, när planen vinner laga kraft, inte får bebyggas. Under hand har samtal skett med ägaren till containern vars avsikt är att inarbeta frysanläggningen inom befintliga byggnadsvolymer eller placeras väster om akvariebyggnaden. Bygglov krävs för åtgärden.

Som framgår av minnesanteckningarna från samrådsmötet framfördes bland annat följande synpunkter som föreslås beaktas i utställningsförslaget:

- ☐ Gemensamhetsanläggningen för garage/sop utgår. Istället föreslås att ägarna till enbostadshusen ges möjlighet att uppföra garage/carport på sina respektive tomter.
- ☐ Området mellan bostäderna - Halmstadsvägen - infartsgatan och bäcken inarbetas i planen som naturområde.
- ☐ Gemensamhetsanläggningen för lekplats utgår. Fastighetsägarna får istället ingå avtal med fastighetsägaren (kommunen) om att i framtiden få anordna en lekplats på naturområdet mellan bostäderna och Halmstadsvägen.
- ☐ Bostadstomterna i väster utökas till skogsbrynet.
- ☐ Den gemensamma parkeringen som föreslagits vid infartsgatan slås samman med den befintliga parkeringen på Åleds Akvarium AB:s blivande tomt och får en gemensam tillfart. Hela den sammanslagna parkeringen görs till gemensamhetsanläggning.
- ☐ Viss utbyggnadsmöjlighet ges till verksamheterna mot väster (skogsbrynet) genom att prickzonen justeras.
- ☐ Det generella förbudet mot utomhusupplag tas bort. Istället preciseras inom vilka delar av området som upplag inte får finnas.

Vägföreningen har meddelat att man inte har någon erinran mot planförslaget.

Hyresgästföreningen har också meddelat att man inte har någon erinran mot förslaget.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har lämnats av följande:

Barn- och ungdomsnämnden  
Energiverken  
Landsantikvarien  
Hallandstrafiken AB  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Renhållningsbolaget  
Räddningsnämnden  
Serviceämnden  
Socialnämnden  
Socialnämnden (handikappomsorgsavdelningen)  
Telia AB  
Vägverket

Kommunstyrelsen, säger i sitt yttrande att entrégatan till bostadshusen föreslås ändras från gemensamhetsanläggning till lokalgata.

Kommentar:

Detta innebär att kommunen kommer att stå för det framtida underhållet. Gatan kommer att ändras enligt kommunstyrelsens förslag.

Sydkraft säger i sitt yttrande att anläggningen har en gemensam inleverans och mätpunkt för eldistribution. Från denna inleverans finns ett för anläggningen internt distributionsnät, detta gäller även den yttre belysningen. Vid avstyckning, säger man, krävs att varje fastighet har egen inleverans och mätpunkt. För ändringsarbetena har Sydkraft lämnat anbud till stadsbyggnadskontoret. Vidare bedömer Sydkraft att dessa arbeten kan vara avklarade tre månader efter gjord beställning och att detaljplanen inte kan vinna laga kraft innan ändringsarbetena är utförda enligt gällande lagstiftning. Härutöver krävs att installatör utför installationsarbete i de aktuella husen.

Slutligen säger man att det krävs att avtal tecknas mellan Sydkraft och energiverken för övertagande av gatubelysningen.

Kommentar:

Efter att samrådsyttrandet lämnades har stadsbyggnadskontoret beställt erforderliga arbeten av Sydkraft. Representant för Sydkraft har muntligen meddelat att några hinder för att genomföra planen numera inte föreligger.

Sydgas meddelar i sitt samrådsyttrande att man har en distributionsledning för naturgas i lokalgatan. Man framhåller möjligheten att leverera naturgas inom området för såväl uppvärmning som miljö- och processändamål.

Kommentar:

Ledningen ligger i lokalgatan så den behöver ej säkerställas genom ledningsrätt. Vid samrådsmötet informerade en av mötesdeltagarna om den befintliga gasledningen.

Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) framför följande synpunkter:

“Utredning

Planförslaget rymms inom Åleds vägförenings verksamhetsområde. Föreslagen lokalgata föreslås därför införlivas i vägföreningen. Detta skulle innebära att ansvaret för gatans genomförande och drift skulle åvila vägföreningen. Texten i genomförandebeskrivningen bör då justeras så att detta förhållande klart framgår. “

“Va

Genomförandebeskrivningen föreslås bli kompletterad med följande text under avsnittet ekonomiska frågor:

Efter ombyggnad kan områdets vatten- och avloppsanläggningar bli allmänförförklarade.

Va- verkets övertagande av anläggningen kan endast ske under förutsättning att erforderliga medel, ca 550.000,- kronor, ställs till Va- verkets förfogande för ombyggnadsarbetena.

Under fastighetsrättsliga frågor skall framgå att de va- ledningar som skall allmänförklaras, och är belägna på kvartersmark, skall skyddas genom ledningsrättsförrättning.”

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras enligt tekniska nämndens förslag.

## STÄLLNINGSTAGANDE

### Förslaget föreslås ändras enligt följande:

#### Plankartan

- ☐ Planområdet utökas med marken mellan bostäderna och Halmstadsvägen samt i väster fram till skogsbrynet.
- ☐ Gemensamhetsanläggningen för garage/sop utgår.
- ☐ Gemensamhetsanläggningen för lekplats utgår.
- ☐ Gemensam gata vid bostadshusen utgår och blir lokalgata.
- ☐ Den gemensamma parkeringen i östra delen av verksamhetsområdet omarbetas.
- ☐ Prickzonen vid verksamhetsområdet justeras.
- ☐ Bestämmelsen om utomhusupplag preciseras.

#### Illustrationskartan

- ☐ Tomtindelningen justeras på illustrationskartan.

#### Genomförandebeskrivningen

- ☐ Enligt tekniska nämndens förslag

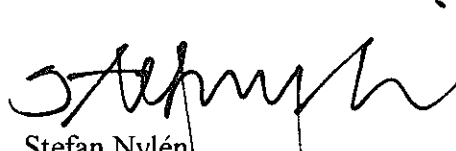
Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

## NAMNLISTA

Inga berörda bedöms ha haft synpunkter som ej kunnat beaktas.

Halmstad 1995-11-08

  
Anders Sennerdal

  
Stefan Nylén

## ANTAGANDEHANDLING

### **Detaljplan för ÄLVDALEN, södra området (del av Spånstad 2:11) Enslöv, Halmstad**

Byggnadskontoret i januari 1996

---

## UTLÅTANDE

---

Byggnadsnämnden beslutade 1995-11-08, § 518, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal kommunala nämnder, styrelser m fl.

Förslaget har varit utställt under tiden 1995-11-20 till och med 1995-12-20.

Två skrivelser har inlämnats. Av begärda sju yttranden från remissinstanser har samtliga utom vägföreningen i Åled svarat. Dessutom har åtta svar inlämnats från myndigheter som fått ärendet för kännedom.

### **YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER M FL**

Länsstyrelsen, har muntligen meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret har på kommunstyrelsens vägnar svarat att man vill att vändplanen på lokalgatan till bostäderna bör reduceras för att möjliggöra bättre tomtindelningar.

#### Kommentar:

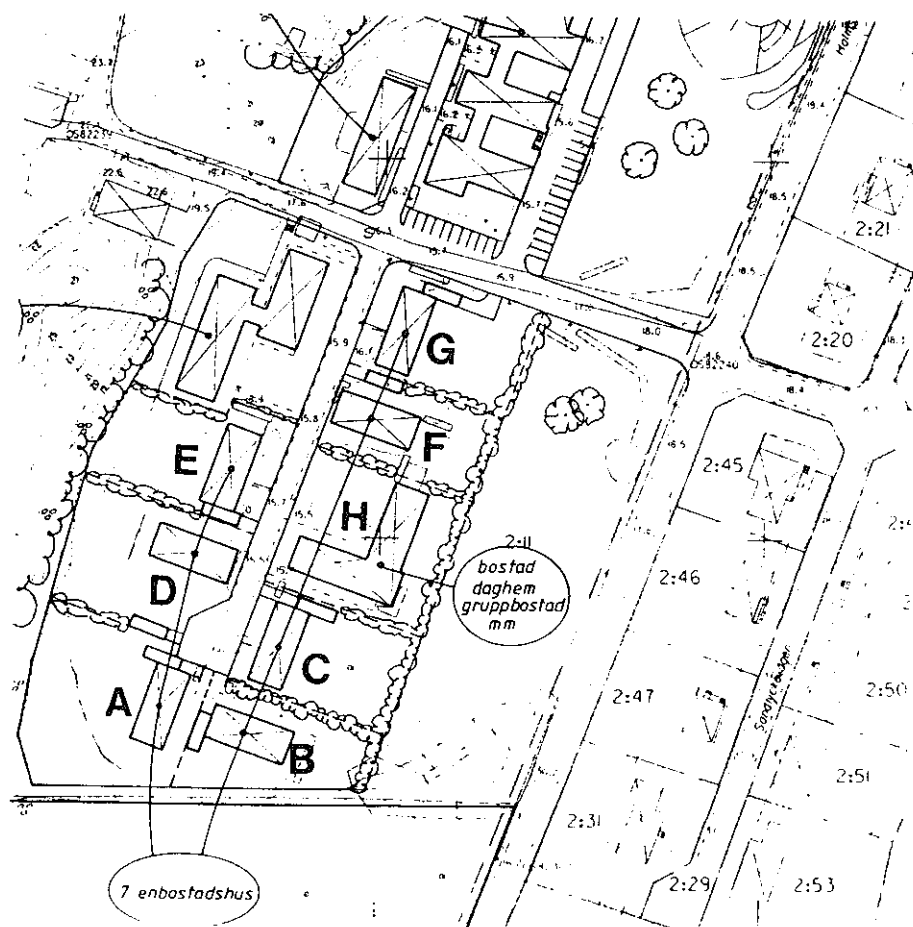
Vi instämmer i kommunstyrelsens bedömning att vändplanen bör minskas. Mot bakgrund av gatans begränsade längd, bättre tomtindelning och mindre ingrepp i befintlig miljö föreslår vi att en backvändplats anordnas.

Fastighetsbildningsmyndigheten, har skriftligen meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplanen.

## SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Hyresgästföreningen, har skriftligen meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Monica Jönsson och Mikael Gabasio (hus C, Spånstad 2:11) framför följande synpunkter mot detaljplanen:



- Jönsson/Gabasio vänder sig mot att garage/carport på deras fastighet har placerats i anslutning till en altandörr där man planerar att anlägga en altan. Man vill även få sin norra fastighetsgräns justerad så att gränsen kommer närmare grannhuset (6,5 meter från deras eget hus).

- Jönsson/Gabasio vill även att deras södra gräns justeras så att den kommer längre från deras eget hus. Som bevekelsegrund för att flytta fastighetsgränsen anför man att man har för avsikt att här anlägga en carport och gränsjusteringen behövs för att man ej skall behöva beträda grannfastigheten när man skall gå ur bilen. Man säger att, på deras tomt, finns ingen annan plats att uppföra en carport på.
- Slutligen säger Jönsson/Gabasio att de anser att en lekplats bör placeras mellan hus H och Halmstadsvägen.

#### Kommentar:

- Grannfastigheten (hus H) exponerar en längre fasad mot Jönsson/Gabasios fastighet. Det är rimligt att grannfastigheten ges en god möjlighet att skydda sig mot insyn i form av häckplantering eller liknande. Det föreslagna avståndet, fyra meter, mellan hus C och tomtgräns bör ej minskas. Jönsson/Gabasio säger sig ha för avsikt att anlägga en altan på sin gavel, vilket ur väderstreckssynpunkt är mindre lämpligt (norrläge). Väljer man att bygga garage/carport norr om huset erhålles en skyddad uteplats i söderläge.
- Tekniska kontoret har godkänt att en carport förläggs delvis över u-området söder om huset. Hus C:s tomt utökas åt söder för att ge plats åt carporten.
- En lekplats för småbarn i detta läge anser vi mindre lyckat, olycksrisken är betydande med avseende på närheten till Halmstadsvägen. Vid samrådsmötet sade flertalet av husköparna att småbarnslekplatser kommer att anläggas på de enskilda fastigheterna.

Pernilla och Göran Sellergren (hus D, Spånstad 2:11), anför följande mot planförslaget:

- Sellergrens kräver att vändplatsen stakas ut så att de kan bilda sig en uppfattning om dess utbredning på marken. Makarna Sellergren framför att den verkar onödigt stor samtidigt som den inkräktar på deras tomt.

- Söllergrens vill att grannens carport/garage placeras 5,5 meter från deras ytterdörr (deras norra gräns skall placeras 5,5 meter från huslivet). Byggnad placerad närmare än så befarar man kommer att skymma deras köksfönster.
- Makarna Söllergren vill uppföra sin carport utmed östergaveln på deras hus.

Kommentar:

- Vid samrådsmötet framfördes samfällt att man ville att gatan skulle vara allmän (i samrådsförslaget var gatan utlagd som gemensamhetsanläggning) och underhållas genom det allmännas försorg. En backvändplats bör dock kunna accepteras mot bakgrund av att det är en befintlig miljö. Det är av vikt att vändplatsen utformas så att den inte inbjuder till uppställningsplats för bilar. Se även kommentarer under tekniska nämndens yttrande
- Enligt illustrationskartan är makarna Söllergrens fastighetsgräns föreslagen just 5,5 meter från fasadlivet på deras hus.
- Avståndet mellan deras hus'östra gavel och gatan är endast cirka två meter, detta avstånd är för litet för att kunna inrymma en carport.

**YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL**

**Yttranden utan erinringar har inlämnats av:**

Sydskraft AB

Landsantikvarien

Hallandstrafiken

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Servicenämnden

Vägverket

Energiverken, säger i sitt yttrande att man inte har några synpunkter utöver vad man meddelade i brev daterat 1995-10-26. I detta brev framfördes att Halmstads kommun övertar befintlig belysning på lokalgatan, Sydkraft kopplar in belysningen på sitt gatubelysningsnät.

Sydgas AB, hänvisar till sitt remissvar daterat 1995-10-25. I detta svarsbrev påpekade Sydgas att man har en distributionsledning för naturgas i lokalgatan. Från denna ledning kan Sydgas leverera naturgas för såväl uppvärmning som för miljö- och processändamål.

Kommentar:

Ledningen ligger i lokalgatan, så den behöver inte säkerställas genom ledningsrätt. Om Sydgas vill leverera gas inom området bör man informera fastighetsägarna inom området om denna möjlighet.

Tekniska nämnden, framför i sitt remissvar följande:

GATA

- Lokalgatan till bostäderna är inte utbyggd till den standard som tekniska kontoret anser är behövligt på en lokalgata. Gatan är idag 5,0 meter bred medan tekniska kontoret anser att gatan behöver vara 5,5 meter bred. Nämnden anser också att gatans överbyggnad är i dåligt skick. För att få en acceptabel standard på gatan krävs en omfattande insats, inte minst av ekonomisk natur. Nämnden anser sig inte ha de ekonomiska medel som krävs för denna standardförbättring.
- Ombyggnads- och driftanslagen för gator och vägar har under de senaste åren inte följt den allmänna kostnadsfördyring som förekommer. Nämnden anser sig därför inte kunna utöka sin verksamhet med nya gatuytor utan att erforderliga medel för såväl ombyggnads- som driftkostnader ställs till deras förfogande.
- Tekniska nämnden avstyrker planförslaget med ovanstående motivering. Nämnden föreslår att lokalgatan mellan bostadshusen redovisas i enlighet med samrådsförslaget, nämligen som kvartersmark.
- Skulle planförslaget ändå fastställas föreslår nämnden att vändplatsen på lokalgatan omarbetas för att en rationellare drift skall kunna åstadkommas.
- Nämnden anser att kommunen ej bör vara huvudman för allmän platsmark. Genomförandebeskrivningen, anser man, bör redovisa uppgift om vem som är genomförandeansvarig och vem som är driftansvarig.

## VA

- I genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor vill man ersätta andra stycket med:  
”Efter ombyggnad kan områdets vatten- och avloppsanläggningar bli allmänförklarade.  
Va- verkets övertagande av anläggningen kan endast under förutsättning att erforderliga medel, ca 550.000:- kronor, ställs till Va- verkets förfogande för ombyggnadsarbetena.

## PARK

- Nämnden konstaterar att planområdet utökats med ett naturområde mellan bostäderna och Halmstadsvägen. Nämnden säger att tekniska kontoret varken har resurser att underhålla nuvarande anläggning eller att anlägga naturliga planteringar som kräver såväl anläggningskostnader som skötselkostnader under etableringsperioden. En överföring av området till allmän plats-naturmak kan endast ske om erforderliga medel ställs till nämndens förfogande.

### Kommentar:

#### GATA

- I detaljplanen har gatan ett reserverat gaturum om 7,0 meter.  
Standarden på den befintliga gatan skiljer sig från motsvarande gator inom kommunen. En viss ombyggnad av gatan är motiverad och bör i detta sammanhang betraktas som en exploateringskostnad eller försäljningskostnad.
- Det framförda problemet upplevs säkert av flera förvaltningar. Frågan är av övergripande ekonomisk karaktär som inte kan lösas inom ramen för denna detaljplanen.
- Efter samtal mellan tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret har framkommit att en ombyggnad av lokalgatan enligt normal kommunal standard kommer att kosta cirka 100.000:- kronor. Enligt stadsbyggnadskontoret kommer medel att ställas till tekniska kontorets förfogande för denna ombyggnad. Ombyggnaden är att hänföra till försäljningskostnad.

- Mot bakgrund av gatans begränsade längd och att en bättre tomtindelning kan åstadkommas föreslås vändplatsen utformad som backvändplats.
- Genomförandebeskrivningen kommer att omarbetas så att det framgår vem som är genomförande- respektive driftansvarig för de olika anläggningarna.

#### VA

- Genomförandebeskrivningen föreslås ändras enligt tekniska nämndens förslag på denna punkt.

#### PARK

- Området är idag anlagt med gräsytor och buskplanteringar och föreslås inte ändras på den punkten. En viss driftkostnad kommer området dock att tarva. Kommunen svarar redan idag för områdets skötsel

### **STÄLLNINGSTAGANDE**

#### **Förslaget föreslås ändras enligt följande:**

##### Plankartan

- Vändplatsen omarbetas till backvändplats
- Hus C:s tomt utökas åt söder för att ge plats för carport

##### Illustrationskartan

- Vändplatsen omarbetas till backvändplats
- Hus C:s tomt utökas åt söder

##### Genomförandebeskrivningen

- Så att det framgår vem som är genomförande- respektive driftansvarig för de olika anläggningarna
- Under ekonomiska frågor ersätts viss text enligt tekniska nämnden

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta, att med ovan föreslagna förändringar, begära hos kommunfullmäktige att antaga förslaget till detaljplan.

## NAMNLISTA

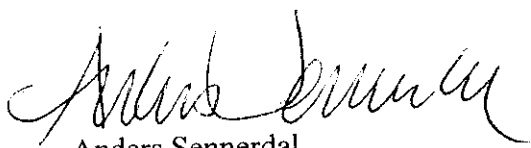
Följande berörda har haft synpunkter mot planförslaget som helt eller delvis ej kunnat beaktas.

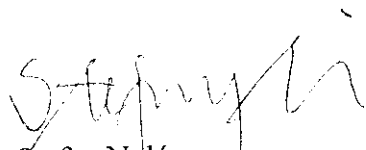
|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Monica Jönsson      | Spånstad 2:11 (hus C) |
| Mikael Gabasio      | Spånstad 2:11 (hus C) |
| Pernilla Sellergren | Spånstad 2:11 (hus D) |
| Göran Sellergren    | Spånstad 2:11 (hus D) |

Tekniska nämnden

Inga kvarstående anmärkningar från samrådstiden anses föreligga.

Halmstad 1996-01-17

  
Anders Sennerdal

  
Stefan Nyllén

Lennart Damgaard

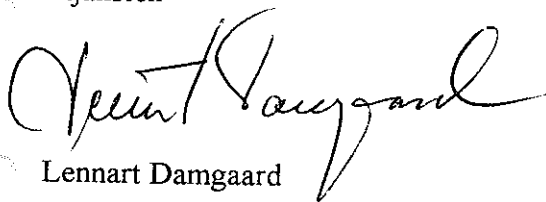
---

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 mars 1996 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Älvdalen, södra området (del av Spånstad 2:11 m. fl.)**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 april 1996.

Länsstyrelsen har den 17 april 1996 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 25 april 1996.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Blankett/lagakkf

Postadress  
Box 153  
301 05 Halmstad

Gatuadress  
Rådhuset

Telefon  
035-137000

Telefax  
035-137282