

PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

KLOTET 25 M.FL.

Enslövsvägen, HALMSTAD

Normalt förfarande • Plan 1043 K

Kommunfullmäktige • 2012-11-27

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
10	PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER
15	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Samrådsredogörelse
- Programsamrådsredogörelse
- Program
- Minnesanteckningar från programsamrådsmöte
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Skissförslag från konsult i programskede

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd respektive utställning tillkommer samrådsredogörelse respektive utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Klotet 25.

Huvuddrag

Trelp AB har framfört önskemål om att uppföra bostadsbebyggelse i 4-5 våningar på fastigheten Klotet 25. Inkomna skisser, framtagna av Fredblad Arkitekter, visar att det skulle vara möjligt att tillskapa cirka 40 lägenheter. Lägenheterna utformas så att de passar flera olika ålderskategorier.

Detaljplanens handläggning

Bakgrund och uppdrag

Fastigheten Klotet 25 är efter rivning av en bensinstation idag obebyggd. En bensinstation i detta läge är ej lämplig med hänsyn till närheten av bostäder.

Frågan om möjligheten att istället bygga bostadshus på fastigheten togs upp i kommunstyrelsens planeringsberedning 2006-01-31. Eftersom det idag är brist på smålägenheter för flera målgrupper föreslås mindre lägenheter inrymmas i bostadshusen.

Kommunstyrelsen gav 2006-09-19, § 264, byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva lämpligheten att bygga bostäder på fastigheten Klotet 25. Kommunstyrelsen gav samtidigt fastighetsnämnden i uppdrag att teckna avtal med lämplig aktör att förvalta och bygga smålägenheter på fastigheten. Byggnadsnämnden gav 2006-10-18, § 392, byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva lämpligheten för bostäder på fastigheten Klotet 25.

Planprogramförslaget har enligt beslut i Byggnadsnämnden 2009-11-11 § 391 varit ute på programsamråd under tiden 10 december 2009 till 15 februari 2010. Den 23 juni 2010 § 169 beslutade Kommunstyrelsen att godkänna förslag till planprogram och programsamrådsredogörelse för fastigheten Klotet 25 som inriktning för fortsatt arbete.

Samråd har enligt Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts beslut 2011-11-15 § 201 genomförts under tiden 23 november 2011 till 13 januari 2012. Den 17 april 2012 § 78 beslutade Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott att utställning ska ske av planförslaget, vilket har genomförts under tiden 26 april till 28 maj 2012.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen Klotet 25 handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 20. Efter samråd/utställning sammanställs och

kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse/ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2012, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet består av fastigheten Klotet 25 samt del av intilliggande Klotet 23 och är beläget drygt 1 km österut från Halmstad centrum. Planområdet avgränsas i norr av Enslösvägen, i öster av Malcusgatan och i väster och söder av flerbostadshus i 3-6 våningar. Planområdets areal är på ca 3600 kvm.



Markägförhållanden

Fastigheten Klotet 25 ägs av Halmstads kommun och Klotet 23 av Halmstads Fastighets AB (HFAB).

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna.

När kommunen påbörjar arbetet med en detaljplan finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en s.k. behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på att de föreslagna förändringarna innebär en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret har studerat vilken miljöpåverkan de i planen föreslagna förändringarna kan få. Med hänvisning till resultatet av genomgången i ”Behovsbedömning av miljöbedömning till planprogram för Klotet 25” bedömer samhällsbyggnadskontoret att de förändringar som föreslås inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser och att en miljöbedömning därför inte kommer att upprättas.

Skälet till bedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka några riksintressen eller andra övergripande skydd eller regleringar. Vidare överensstämmer förändringarna med vad översiktsplanen anger för området.

Ett genomförande av planförslaget bedöms dock medföra viss påverkan på trafikmiljön i närområdet i form av lokalt ökade emissioner från fordon. De negativa effekterna bedöms dock vara marginella.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

Föreslaget planområde är i översiktsplanen (ÖP 2000) utpekade som befintliga områden för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Klotet 25 omfattas av detaljplan E73 vilken vann laga kraft 1992-12-14. Detaljplanen anger användningen bilservice för området. Fastigheten Klotet 23 omfattas av detaljplan 776 vilken vann laga kraft 1987-10-19

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Fastigheten är idag obebyggd och utgörs av en grusyta. Denna grusyta har tidigare använts som parkeringsyta för de boende och besökare i området. Sedan den 14 september 2009 är grusytan avstängd.

En bensinstation tillhörande Statoil fanns tidigare på fastigheten Klotet 25 men revs för ett par år sedan.

Fastigheten har sanerats till beteckningen MKM (mindre känslig markanvändning). För att det skall vara möjligt att bygga bostäder inom området måste en sanering ned till KM (känslig markanvändning) göras. Miljöteknisk markundersökning har genomförts.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning ska utföras i samband med projekteringen. För området föreligger normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelse

Historik

Fastigheten Klotet 25 är efter rivning av en bensinstation idag obebyggd. En bensinstation i detta läge är ej lämplig med hänsyn till närheten till bostäder.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Fastigheten ligger i gränsen mellan friare bebyggelse och ett mera stadsmässigt byggande. Kvarteret Klotet 25 samt dess närmaste omgivning bildar en av entréportarna till Halmstads centrala delar.

Bostäder

Klotet 25 är i söder och väster omgivet av flerbostadshus i tre till sex våningar. Flerbostadshusen är från slutet av 1980-talet och uppförda i tegel med sockelvåning av betongsten. På andra sidan Enslövsvägen ligger mindre bostadsfastigheter som är uppförda på 1940-talet och framåt.

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet ligger cirka 500 meter från Nyhems torg där det finns dagligvarubutiker, apotek, vårdcentral samt grundskola (Nyhemsskolan). Klotet 25 ligger cirka 750 meter från Sturegymnasiet och 1 km från högskolan.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 50 och hållplatsen är lokaliserad på Enslövsvägen. Turtätheten är fyra turer/timme under dagtid vardagar.

Gång- och cykeltrafik

I direkt anslutning till planområdet finns gång- och cykelstråk som förbinder området med stadens övergripande nät.

Biltrafik och gator

Norr om planområdet går Enslövsvägen som österut övergår i Rv 25 mot Växjö. Enslövsvägen trafikeras idag av ca 9 700 fordon/årsmedeldygn.

Friytor

Parker och torg

Parker eller torg finns inte inom planområdet. Söder om området ligger Hagelhusparken och Östergårdsparken. Nordost om planområdet ligger Sannarps Idrottsområde.

Parkering

Fastighet Klotet 25 har tidigare används som parkering av kringboende. Området är sedan den 14 september 2009 avstängt.

Allmän platsmark

Ingen del av planområdet är idag allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens energiplan är antagen juni 2006 och anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns framdraget i området.

Vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I omgivande gator finns det dragna ledningar för vatten-, avlopps- och dagvattenhantering

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation finns vid Krusbärets äldreboende som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

Fastigheten Klotet 25 har sedan flera år tillbaka varit obebyggd och endast bestått av en plan grusyta. Grusplanen har använts som parkering av kringboende. Området är sedan den 14 september 2009 avstängt. Den föreslagna byggnaden kommer att tydliggöra infarten till Halmstads centrala delar samt förstärka gaturummet. Marken kommer att ställas iordning med grönytor och hårdgjorda ytor. En trädallé planteras utefter Enslövsvägen. Byggnationen kommer att bli ett positivt inslag i stadsbilden. Tillgången på små hyreslägenheter ökar vilket efterfrågas av både yngre och äldre. En idag outnyttjad öppen grusyta tas i anspråk för bostäder. Fler bostäder i området gynnar underlaget för befintlig kollektivtrafik samt ökar kundunderlaget för butiker i området.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Idag består fastigheten endast av en plan grusyta. Planförslaget tillför grönytar. Det blir en grön gårdssida samt även entrésidan mot Enslövsvägen får grönytor och planteringar. Framför entréerna blir det hårdgjorda friytor.

Sanering ner till känslig markanvändning ska göras innan bygglov beviljas. Bestämmelse angående detta förs in på plankartan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning görs i samband med projekteringen.

Bebyggelse

Användning

I planförslaget föreslås ett flerbostadshus i fyra till fem våningar. Huset planeras för smålägenheter och vänder sig till flera ålderskategorier.

Placering

Byggnaden följer gatan och den långsmala tomtens utsträckning. Huskroppen bildar en skärm mot Enslövsvägen samtidigt som bostadshuset medverkar till att tydliggöra övergången från ett friare till ett mera stadsmässigt byggande. Gårdssidan blir en välgörande tyst och solig sida för sovrum och uteplatser/balkonger.



Illustration

Utformning

I förslaget består byggnaden volymmässigt av två delar som är förskjutna i förhållande till varandra. Den ena delen uppförs i fem våningar och den andra i fyra våningar. Byggnaden innehåller två genomgående trapphus med lägenhetsförråd samlade på entréplan.

Lägenheterna nås via en uppglasad loftgång mot Enslövsvägen som även fungerar som en social yta. Alla lägenheter är genomgående, hall och kök vänder sig mot loftgången. Allrum med balkong samt sovrum vänder sig mot gårdssidan.

Skissförslag program



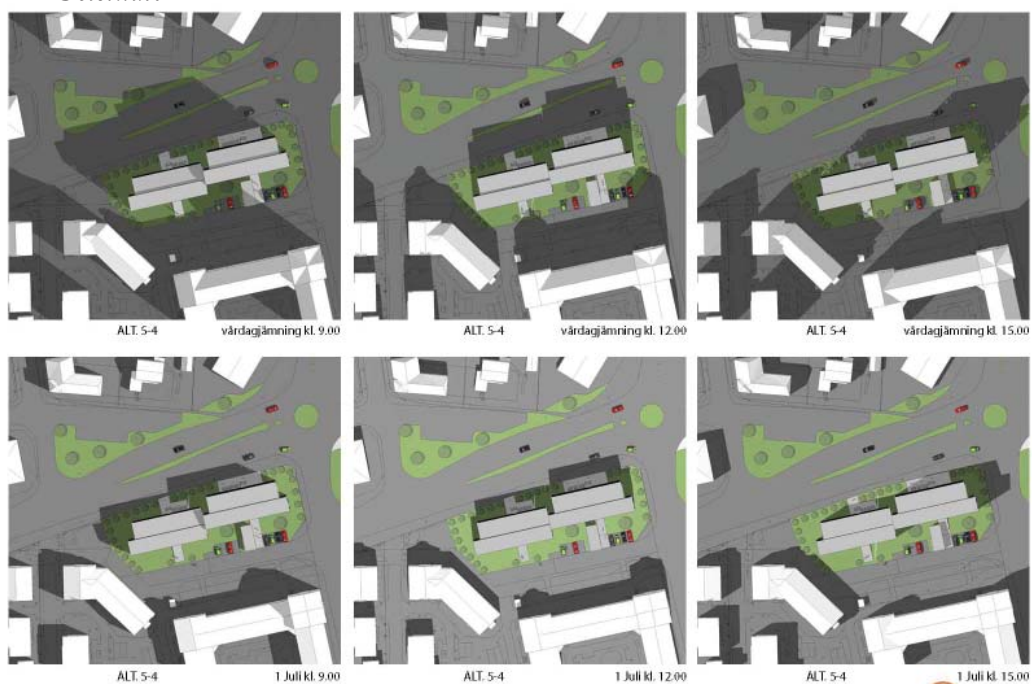


Skissförslag program

Solstudier

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Solstudie för Klotet 25 har gjorts för olika tidpunkter under året samt olika tider på dagen. Klotet 25 ligger norr om intilliggande flerbostadsbebyggelse vilket medför att den nya byggnaden inte kommer att skugga intilliggande fastigheter.

Solstudie



Gator och trafik

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet gränsar till befintliga gång- och cykelbanor och knyts på ett naturligt sätt ihop med dessa.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik, ökningen bedöms vara relativt försumbar. Den nya byggnaden kommer att fungera som en bullerskärm för bakomliggande bostadsfastighet.

Bostadsområdet föreslås trafikmatas från Malcusgatan. För infart till Klotet 25 och 23 bildas en gemensamhetsanläggning.

Friytor

Grönytor och hårdgjorda ytor

Planförslaget tillför grönytor. Det blir en grön gårdssida samt även entrésidan mot Enslövsvägen får grönytor och planteringar. Framför entréerna blir det hårdgjorda friytor.

Iordningställande av grönytor och hårdgjorda friytor på fastigheten Klotet 25 kommer även intilliggande bebyggelse till del och blir ett positivt tillskott i närområdet.

Parkering

Parkering anordnas på gårdssidan inom fastigheten. Antalet p-platser följer den norm som gäller för området. Parkeringsplatserna eftersträvas att göras så gröna som möjligt, förslagsvis armerat gräs.

Allmän platsmark

Andelen allmän platsmark påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

Folkhälsa

Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här.

Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det

möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggandestadsplaneringärklararumsligaansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet.

Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter.

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang ska stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla ska ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Under samrådsskedet har det genomförts en bullerutredning för kvarteret Klotet 25. I rapporten redovisades gällande riktlinjer, beräkningsmetod, förutsättningar, beräknade ekvivalenta och maximala ljudtrycksnivåer samt förslag till åtgärd.

De riktvärden som gäller är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Vissa justeringar har gjorts efter programskedet gällande utformningen av byggnaderna, vilket medför att bedömningen har gjorts att det går att klara gällande riktlinjer.

Föreslagen byggnation ska klara gällande riktlinjer avseende buller. Den dominerande bullerkällan är Enslövsvägen. Loftgången görs tät ut mot Enslövsvägen för att klara riktvärdena vid fönster innanför loftgång.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens energiplan är antagen juni 2006 och anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Ett sätt är att dagvatten från parkeringsytor och infartsväg leds ut över grönytor innan det leds vidare.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Tid	Planprocessen
nov-11	Samråd
apr-12	Utställning
nov-12	Antagande
dec-12	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme och bredband

Genomförande, drift

Teknik- och Fritidskontoret

HEM

Anläggning

Tele

Kvartersmark

Genomförande, drift

TeliaSonera

Fastighetsägaren

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Kommunen ansvarar för de fastighetsrättsliga åtgärder som avses genomföras inom detaljplanen.

Fastighetsbildning:

Ett mindre område om cirka 80 kvm på fastigheten Halmstad 6:1 avses genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Klotet 25.

Ledningsrätt och servitut:

Det finns befintliga underjordiska ledningar inom området. Dessa ledningsrätter markeras med "u" på plankartan.

Gemensamhetsanläggning:

För infart till Klotet 25 och 23 har en gemensamhetsanläggning bildats. Avtal som reglerar gemensamhetsanläggningen har upprättats mellan parterna.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

I samband med bygglovhantering ska trafikbullerberäkningar redovisas.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för gemensamhetsanläggning regleras i avtal.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Eventuell dagvattenutredning bekostas av berörd markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom

planområdet.

Eventuella detaljerade undersökning avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning mm som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska upprättas med berörd exploatör.

Ersättningsskyldighet

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

Medverkande tjänstemän

- Frida Guntell Samhällsbyggnadskontoret
- Niklas Lidström Samhällsbyggnadskontoret
- Sven Olof Nilsson Samhällsbyggnadskontoret
- Leif Eriksson Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Anneli Johansson Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Arne Hansson Miljö- och Hälsa

Perspektiv samt solstudie: Fredblad Arkitekter AB

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

Utlåtande



Detaljplan för

KLOTET 25 M.FL.

Enslövsvägen, HALMSTAD

Normalt förfarande • Plan 1043 K

Kommunfullmäktige • 2012-11-27

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§).

Programsamråd

Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2009-11-11, § 391, genomförts under tiden 10 december 2009 - 10 februari 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 14 januari 2010 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Planförslaget har under programsamrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 av 16 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med erinringar alternativt synpunkter mot programförslaget:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och Hälsa
- Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

Sammanfattning av synpunkter från programsamråd:

- Krav ställdes på heltäckande bullerutredning, vilket har utförts inför samrådet.
- Ytterligare marksanering ner till känslig markanvändning erfordras. Bestämmelse angående marksanering införs på plankartan.

Yttranden från sakägare som inkom under programsamrådet berörde i huvudsak:

- Parkeringssituationen
- Solförhållanden
- Vägtrafikbuller

Kommunstyrelsen har 2010-06-23, § 169, godkänt planprogrammet med de revideringar och kompletteringar som föreslås i programsamrådsredogörelsen.

Samråd

Samråd har enligt Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts beslut 2011-11-15, § 201, genomförts under tiden 23 november 2011 - 13 januari 2012. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 av 21 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med erinringar alternativt synpunkter mot samrådsförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens Geotekniska Institut
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
- Miljö- och Hälsa
- Hallandstrafiken
- Handikapprådet
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- Byggnadsnämnden

Sammanfattning av synpunkter från samrådet:

- Bullerriktlinjer
- Dagvattenhantering
- Marksanering
- Parkering

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Gemensamhetsanläggning mellan Klotet 23 och 25
- Parkeringssituationen
- Grönytor

Utställning

Utställning har enligt Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts beslut 2012-04-17, § 78, genomförts under tiden 26 april 2012 - 28 maj 2012. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra

sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 14 av 21 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med erinringar alternativt synpunkter mot samrådsförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens Geotekniska Institut
- Trafikverket
- Miljö- och Hälsoskyddskontoret
- Hallandstrafiken
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- Byggnadskontoret
- Hemvårdsnämnden

Sammanfattning av synpunkter från utställningsskedet:

- Bullerriktlinjer
- Dagvattenhantering
- Nockhöjd/totalhöjd

Inga yttranden från sakägare har inkommit under utställningsskedet.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under programsamrådstiden och samrådstiden har lett till följande justeringar och kompletteringar i utställningsförslaget. Heltäckande bullerutredning har utförts mellan programsamråd och samråd. Detaljplanen förstärks med bestämmelser angående buller, dagvatten, marksanering samt byggnadshöjd/totalhöjd.

Synpunkter under utställningsskedet har endast inneburit marginella justeringar av planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas då det underlag som presenteras gällande bullernivåer och åtgärder inte anses

vara tillräckligt.

Motiv för bedömningen

Huvudregeln vid planering av nya bostäder enligt Boverkets allmänna råd (2008:1) är att:

- Kraven i Boverkets byggregler genom yttre och inre åtgärder kan uppfyllas.
- Bebyggelsen kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus kan erhållas på samtliga fasader.
- Genom placering och yttre åtgärder utforma bebyggelsen så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

I vissa fall kan det finnas förutsättningar att göra avsteg från huvudregeln, t.ex. i centrala delar av städer eller för ny bebyggelse i anslutning till kollektivtrafikstråk.

Länsstyrelsen anser att det kan finnas skäl till att göra avsteg från huvudregeln för aktuell exploatering men principen med ljuddämpad sida måste då tillämpas för att förslaget ska kunna genomföras. Detta för att föreslagen exploatering inte klarar att nå upp till huvudregeln på 55 dBA vid samtliga fasader. Länsstyrelsen anser att loftgångslösningen för den norra fasaden kan accepteras som metod för att hantera trafikbuller för en exploatering med den här lokaliseringen. Dock överskrider gränsen på 55 dBA för andra delar av byggnadens fasad.

Den ljuddämpade sidan bör enligt Boverkets allmänna råd vara lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheterna i de övre våningsplanen. Maxnivån för den ljuddämpade sidan bör även vara 70 dBA. Länsstyrelsen anser därmed att kommunen måste kunna presentera ett underlag som visar på att den södra fasaden kan uppfylla kriterierna för ljuddämpad sida, dvs. att ljudnivån för den södra fasaden minskas ytterligare. Möjligheten att t.ex. förlänga skärmen mot Malcusgatan skulle i en kompletterad bullerutredning kunna studeras.

Den planbestämmelse som förts in på plankartangällande störningsskydd bör med anledning av länsstyrelsens synpunkter omformuleras till att hänvisa till principen om ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser inte att planbestämmelsen kan hänvisa till att bullerberäkning ska redovisas i bygglovskedet då bullerfrågan är en del av lämplighetsprövningen som ska göras i planskedet enligt 2 kap 3§ PBL.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen anser att det hade varit önskvärt med en utförligare beskrivning av hur dagvattnet avses tas omhand. Planbestämmelsen

b som reglerar hantering av dagvatten inom planområdet bör, för att uppfylla sitt syfte, göras om till en generell planbestämmelse.

Det bör på plankartan tillföras en bestämmelse om att lägenheterna i huset ska vara genomgående. Dels med hänsyn till principen om ljuddämpad sida men även med hänsyn till lämpligheten att ha ensidiga lägenheter mot en tät loftgång.

Kommentar

Fortsatt dialog mellan Samhällsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen angående bullernivåer och åtgärder har skett efter utställningsskedet. Länsstyrelsen har efter denna dialog kommit fram till att de troligtvis inte har möjlighet att pröva planen, eftersom kommunen har gjort vad som kan göras när det på detaljplanen skrivs in bestämmelsen "Gällande riktlinjer för trafikbuller får ej överskridas vid byggnation inom fastigheten Klotet 25. I samband med bygglovansökan ska bullerberäkning redovisas". Länsstyrelsen vill dock flagga för att de känner viss tveksamhet inför lösningen med loftgång för att klara riktvärdena.

En heltäckande bullerutredning har utförts mellan programsamråd och samråd. Bullerberäkning har utfört på den byggnation som föreslås av blivande exploatör och som redovisas på illustrationen.

Byggnationen inom kvarteret Klotet 25 kan klara gällande riktlinjer för buller om den uppförs på det sätt som beskrivs i bullerutredningen. Bostäderna måste klara 55 dBA utanför samtliga öppningsbara fönster.

Detta uppfylls på följande sätt:

- Loftgången mot Enslövsvägen görs tät för att klara riktlinjerna vid fasad innanför loftgången.*

- Gavelfasaderna görs täta alternativt med fasta fönster. Eftersom alla lägenheter är genomgående är det inte nödvändigt med fönster på gavlarna.*

- Riktvärdena uppfylls på nästan hela söderfasaden (gårdssidan) förutom vid ett par sovrumsfönster samt vid ett par balkonger. Detta kan åtgärdas genom tätt balkongräcke utanför berörda somrum samt delvis avskärmning och ljuddämpning i tak vid berörda balkonger.*

Enligt Samhällsbyggnadskontorets och bullerkonsultens bedömning medför detta att föreslagen exploatering klarar att nå upp till huvudregeln på 55 dBA vid samtliga fasader. Därmed behöver inte principen om ljuddämpad sida åberopas.

Planbestämmelsen som reglerar hantering av dagvatten görs om till en generell planbestämmelse. Förslag på hur hanteringen av dagvatten kan utföras redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen kompletteras med planbestämmelse om genomgående lägenheter.

Statens Geotekniska Institut

SGI konstaterar att förutsättningar för naturolyckor saknas och att de geotekniska förhållandena är sådana att de inte utgör hinder för

planförslaget.

SGI förutsätter att en geoteknisk undersökning utförs för att klarlägga lämplig grundläggning.

Sammanfattningsvis har SGI från geoteknisk synpunkt ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Geoteknisk undersökning utförs i samband med projektering.

Övriga synpunkter noteras.

Trafikverket

Enligt Trafikverkets bör bullerberäkningar redovisas i detaljplaneskedet och ingå i planhandlingarna. Både gatumiljö och gårdsmiljö bör behandlas.

Kommentar

Heltäckande bullerutredning har gjorts i detaljplaneskedet. En sammanfattning redovisas i planhandlingen och hela utredningen finns tillgänglig på Sanhällsbyggnadskontoret. Kravet är att byggnationen ska klara gällande riktlinjer avseende buller, Boverkets avstegsregler behöver därför inte åberopas.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Miljö- och Hälsoskyddskontoret

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter utöver de som lämnats i tidigare yttrande enligt nedan.

Miljö- och Hälsoskyddskontoret anser att i planbestämmelserna ska skrivas in föreskrifter om att innan bygglov beviljas ska all mark inom planområdet vara sanerat ner till KM, känslig markanvändning.

Det ska finnas en bullerutredning som visar att man klarar Naturvårdsverkets riktlinje på en ekvivalent trafikbullernivå om högst 55 dBA vid fasad mot Enslövsvägen.

Kommentar

Bullerutredning har utförts parallellt med detaljplanearbetet. Enligt planbeskrivningen ska förslaget uppfylla gällande riktvärden avseende buller. Detaljplanen förstärks med planbestämmelse angående detta. I samband med bygglovansökan ska bullerberäkning redovisas.

*Innan bygglov beviljas ska planområdet vara sanerat ner till känslig markanvändning.
Bestämmelse angående marksanering förs in på detaljplanen.*

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ställer sig positiva till förtätning av staden då det gynnar användandet av kollektivtrafik.

Närmaste hållplats ligger idag 200 meter åt sydväst på Enslövsvägen och trafikeras fyra gånger i timmen dagtid.

I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Halmstads Energi och Miljö

Halmstads Energi och Miljö har inga ytterligare synpunkter utöver de som lämnats i tidigare yttrande enligt nedan.

Anslutningspunkten för fjärrvärmeservicen måste vara på fasaden mot Enslövsvägen. HEM vill bli kontaktade i projekteringsstadiet om val av lämplig sträckning.

I övrigt har HEM inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Kontakt kommer att tas med HEM i projekteringskedet angående anslutningspunkter och val av lämplig sträckning.

Byggnadskontoret

I planförslaget är högsta antal våningar samt byggnadshöjd angivet som planbestämmelser på plankartan. Byggnadsnämnden anser att även nockhöjd alternativt totalhöjd ska anges som planbestämmelse på plankartan för att kunna reglera byggnadens högsta tillåtna höjd.

Planförslagets utgångspunkt är att efterfrågan på små lägenheter ökar både bland yngre och äldre målgrupper. Utifrån detta ställer sig byggnadskontoret frågande till varför den maximala bostadsarean per lägenhet inte är reglerad i den juridiska handlingen.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse angående högsta tillåtna nockhöjd.

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig tveksamma till att styra lägenhetsstorlek i detaljplanen.

Hemvårdsnämnden

Tillgängligheten måste studeras ytters noga eftersom lägenheterna är relativt små och möjligheten till "kvarboende" för äldre måste få ett

starkt fokus. Trygghet för äldre och funktionshindrade är viktigt, såväl inom själva huset som i utemiljön. Här bör såväl loftgång som gång och cykelvägar till service och grönområde studeras.

Tomten är liten varför grönska och uteplatser intill själva huset är viktigt och måste prioriteras. Möjlighet till promenadslänga runt huset bör finnas.

Kommentar

Tillgänglighetskraven ska uppfyllas i all nybyggnation, vilket följs upp och kontrolleras vid bygglovhanteringen.

Klotet 25 ligger i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelstråk.

Möjlighet finns att inom fastigheten röra sig runt byggnaden.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Barn- och ungdomsförvaltningen

E.ON Gas Sverige AB

Räddningstjänsten

Hyresgästföreningen

Swedegas AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit under utställningsskedet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid programsamrådsmöte:

- Det finns för få parkeringsplatser i området.
- Varför måste man förtäta i området.

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER UNDER *PROGRAMSAMRÅDET*

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Klotet 23	Tamas Kiss	Malcusgatan 10 302 69 Halmstad
Klotet 23	Nina Gillemo Andersson & Michael Melin	Malcusgatan 10 302 69 Halmstad

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER UNDER *SAMRÅDET*

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Klotet 23-24	Halmstads Fastighets AB	Box 147 301 04 Halmstad
Klotet 23	Agneta Nord	Malcusgatan 12/lgh 1501 302 69 Halmstad

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER UNDER *UTSTÄLLNINGSSKEDET*

Inga sakägare har framfört synpunkter under utställningsskedet.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

Samrådsredogörelse



Detaljplan för

KLOTET 25 M.FL

HALMSTAD

Normalt förfarande • Plan 1043 K

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott • 2012-04-17

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§).

Programsamråd

Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2009-11-11, § 391, genomförts under tiden 10 december 2009 - 10 februari 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 14 januari 2010 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Planförslaget har under programsamrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 av 16 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med erinringar alternativt synpunkter mot programförslaget:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och Hälsa
- Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

Sammanfattning av synpunkter från programsamråd:

- Krav ställdes på heltäckande bullerutredning, vilket har utförts i samrådsskedet.
- Ytterligare marksanering ner till känslig markanvändning erfordras. Bestämmelse angående marksanering införs på plankartan.

Yttranden från sakägare som inkom under programsamrådet berörde i huvudsak:

- Parkeringssituationen
- Solförhållanden
- Vägtrafikbuller

Kommunstyrelsen har 2010-06-23, § 169, godkänt planprogrammet med de revideringar och kompletteringar som föreslås i programsamrådsredogörelsen.

Samråd

Samråd har enligt Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts beslut 2011-11-15, § 201, genomförts under tiden 23 november 2011 - 13 januari 2012. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 av 21 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med erinringar alternativt synpunkter mot samrådsförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens Geotekniska Institut
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
- Miljö- och Hälsa
- Hallandstrafiken
- Handikapprådet
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- Byggnadsnämnden

Sammanfattning av synpunkter från samrådet:

- Bullerriktlinjer
- Dagvattenhantering
- Marksanering
- Parkering

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Gemensamhetsanläggning mellan Klotet 23 och 25
- Parkeringssituationen
- Grönytor

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen förstärks med bestämmelser angående buller, dagvatten, marksanering samt byggnadshöjd.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas med hänsyn till lämpligheten för hälsa och säkerhet då godtagbara bullervärden för bostäderna inte är säkerställda i planen.

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att det inom aktuell fastighet kan vara befogat att göra avsteg från riktvärdena för buller enligt Boverkets allmänna råd (2008:1). En förutsättning för att göra avsteg från huvudprincipen är dock att husen utformas enligt principen med tyst eller ljuddämpad sida samt att alla lägenheter har tillgång till en uteplats som uppfyller riktvärdena.

Det bör framgå, på plankarta och av planbeskrivningen, vilka åtgärder som är nödvändiga enligt vad den genomförda bullerutredningen föreslår. Det bör även framgå om principen enligt tyst eller ljuddämpad sida avses användas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen saknar en redovisning av förslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Länsstyrelsen önskar en utförligare beskrivning av hur dagvatten från området avses tas omhand samt planbestämmelser som säkrar eventuella åtgärder.

Länsstyrelsens synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

SGI:s synpunkter ska beaktas.

Kommentar

Enligt planbeskrivningen ska förslaget uppfylla gällande riktvärden avseende buller. Detaljplanen förstärks med planbestämmelse angående detta. I samband med bygglovansökan ska bullerberäkning redovisas.

Tillkommande byggnation med cirka 40 smålägenheter bedöms ha en marginell påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten. Bestämmelse angående detta förs in på detaljplanen. Aktuell metod redovisas i bygglovansökan.

Planbestämmelse angående marksanering förs in på detaljplanen.

Statens Geotekniska Institut

SGI konstaterar att förutsättningar för naturolyckor saknas och att de geotekniska förhållandena är sådana att de inte utgör hinder för planförslaget.

SGI förutsätter att en geoteknisk undersökning utförs för att klarlägga lämplig grundläggning.

Sammanfattningsvis har SGI från geoteknisk synpunkt ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Geoteknisk undersökning utförs i samband med projektering.

Trafikverket

Enligt Trafikverkets bedömning påverkas inte det allmänna vägintresset negativt av planförslaget.

Enligt samrådshandlingen har det gjorts en bullerutredning för att bedöma buller i föreslagna bostäder. En bebyggelseutformning med inglasad loftgång har valts så att gällande riktlinjer för buller ska klaras.

Trafikverket antar att de bullerriktlinjer som avses är Boverkets avstegsregler för bland annat särskilt tätbebyggda områden. I dessa ingår en bedömning att det finns en tyst sida för sovrum etc. En bedömning behöver göras om de föreslagna husens gårdssida kan bli tillräckligt tyst.

Kommentar

Kravet är att byggnationen ska klara gällande riktlinjer avseende buller. Boverkets avstegsregler behöver därför inte åberopas.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Lantmäterimyndigheten Halmstads Kommun

Det bör framgå vem som initierar, ansvarar och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder som avses genomföras inom detaljplanen.

För att redan i planskedet rättsligt trygga genomförandet av en gemensamhetsanläggning krävs att fastighetsindelningsbestämmelser upprättas vilket kommunen får överväga i det aktuella fallet.

Kommentar

Avtal om bildande och reglering av gemensambetsanläggning kommer att upprättas mellan parterna.

Övriga synpunkter noteras.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Miljö- och Hälsoskyddskontoret anser att i planbestämmelserna ska skrivas in föreskrifter om att innan bygglov beviljas ska all mark inom planområdet vara sanerat ner till KM, känslig markanvändning.

Det ska finnas en bullerutredning som visar att man klarar Naturvårdsverkets riktlinje på en ekvivalent trafikbullernivå om högst 55 dBA vid fasad mot Enslösvägen.

Kommentar

Bullerutredning har utförts i samrådsskedet. Enligt planbeskrivningen ska förslaget uppfylla gällande riktvärden avseende buller. Detaljplanen förstärks med planbestämmelse angående detta. I samband med bygglovansökan ska bullerberäkning redovisas.

Innan byggnation påbörjas ska planområdet vara sanerat ner till känslig markanvändning. Bestämmelse angående marksanering förs in på detaljplanen.

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ställer sig positiva till förtätning av staden.

Närmaste hållplats ligger idag 200 meter åt sydväst på Enslösvägen och trafikeras fyra gånger i timmen dagtid.

I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Handikapprådet

Vid växtval bör hänsyn tas till allergiker.

Viktigt att det finns tillräckligt med parkeringsplatser och möjlighet för taxi, färdtjänst och utryckningsfordon att komma intill entréer.

Kommentar

Antalet parkeringsplatser följer gällande P-norm för Halmstad.

Trapphusen föreslås bli genomgående och kan nås dels från Enslösvägen samt via infartsväg från Malcusgatan.

Övriga synpunkter noteras.

Halmstads Energi och Miljö

Anslutningspunkten för fjärrvärmeservicen måste vara på fasaden mot Enslövsvägen. HEM vill bli kontaktade i projekteringsstadiet om val av lämplig sträckning.

I övrigt har HEM inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Kontakt kommer att tas med HEM i projekteringskedet angående anslutningspunkter och val av lämplig sträckning.

Byggnadsnämnden

I planförslaget är högsta antal våningar angivet som planbestämmelser på plankartan. Byggnadsnämnden anser att även högsta tillåtna byggnadshöjd, nockhöjd alternativt totalhöjd ska anges som planbestämmelse på plankartan för att kunna reglera byggnadens högsta tillåtna höjd.

Planbeskrivningen anger att marksanering ned till KM (känslig markanvändning) kommer att göras innan byggnation påbörjas. Byggnadsnämnden anser att en marksanering ska göras innan planen antas.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse angående högsta tillåtna byggnadshöjd. Innan byggnation påbörjas ska planområdet vara sanerat ner till känslig markanvändning. Bestämmelse angående marksanering förs in på detaljplanen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Barn- och ungdomsnämnden

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Gas Sverige AB

Laholmsbuktens VA

Räddningsnämnden

Fastighetsnämnden

Skanova TeliaSonera Sweden-SE

Teknik- och Fritidsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Halmstads Fastighets AB (HFAB) , Klotet 23-24

Planförslaget innebär att den gemensamhetsanläggning GA:1 som funnits mellan Klotet 23 och 25 ändras i sin sträckning och att byggrätt för bostadskomplement vid den södra gränsen till Klotet 25 slopas. HFAB ställer sig positiva till att byggrätten som inte nyttjas slopas i det nya detaljplaneförslaget, men anser inte att de ska vara med och betala för den ändrade fastighetsbildningen för gemensamhetsanläggningen. Vid kontakt med planförfattaren har HFAB framfört önskemål att bostadsgatan dras 1-2 meter från gångbanan utmed deras hus med adress Malcusgatan 2, för att ge möjlighet att anlägga en rabatt alternativt trädrad mellan gångbana och bostadsgata. Om möjligt vill HFAB att 1-2 p-platser på Klotet 25 närmast deras hus på Malcusgatan 2 slopas eftersom där ligger bostäder i markplan. HFAB önskar att kommunen utför en parkeringsficka för de nya husen utmed Enslösvägen/ Växjövägen.

Kommentar

Gemensamhetsanläggning för Klotet 23 och 25 tas fram i samråd mellan HFAB och kommunen. Ur kommunalt hänseende anses det inte finnas något behov av parkeringsficka utmed Enslösvägen.

Klotet 23, Malcusgatan 12, Agneta Nord

Bebyggelse: Sakägaren anser att det är troligt att många lägenheter i det nya huset hyrs ut till ungdomar och befarar att ljudnivån kvälls- och nattetid kommer att öka.

Gator och trafik: Sakägaren påpekar att det redan idag finns ont om parkering i markplan och med föreslagen byggnation blir situationen ännu sämre.

Friytor: De planerade huset minskar ytterligare möjligheten att tillföra kvarteret Klotet gröna områden.

Kommentar

Bebyggelse: Föreslagen byggnation planeras för smålägenheter som anpassas för flera olika ålderskategorier.

Gator och trafik: Det är varje enskild fastighetsägare som ansvarar för att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för de boende inklusive besöksparkering.

Antalet parkeringsplatser inom kvarteret Klotet 25 uppfyller de krav som finns enligt gällande P-norm för Halmstad.

Friytor: Den föreslagna byggnationen tar inga grönytor i anspråk. Tidigare fanns det en bensinstation på fastigheten. I dagsläget består klotet 25 endast av en grusplan.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid programsamrådsmöte:

- Det finns för få parkeringsplatser i området.
- Varför måste man förtäta i området.

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER UNDER PROGRAMSAMRÅDET

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Klotet 23	Tamas Kiss	Malcusgatan 10 302 69 Halmstad
Klotet 23	Nina Gillemo Andersson & Michael Melin	Malcusgatan 10 302 69 Halmstad

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Klotet 23-24	Halmstads Fastighets AB	Box 147 301 04 Halmstad
Klotet 23	Agneta Nord	Malcusgatan 12/lgh 1501 302 69 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt



tillhörande planprogram för

KLOTET 25 M.FL

HALMSTAD

Normalt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-03-24 (rev 2011-11-15)

Plan 0027/2006

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§).

Programsamråd

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-11-11 § 391 genomförts under tiden 10 december 2009 - 10 februari 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 14 januari 2010 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på byggnadskontoret. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 av 16 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med erinringar alternativt synpunkter mot planprogram förslaget:

- Länssyrelsen
- Miljö- och Hälsa
- Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Parkeringssituationen
- Solförhållanden
- Vägtrafikbuller

Kommunstyrelsen har 2010-06-23 § 169 godkänt planprogrammet med de revideringar och kompletteringar som föreslås i programsamrådsredogörelsen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Heltäckande bullerutredning kommer att utföras i samrådsskedet.
- Ytterligare marksanering kommer att göras alternativt skrivas in i planbestämmelserna.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Bullerutredning, som visar att sovrum med fönster mot Enslövsvägen och Malcusgatan (husgavlarna) får en godtagbar ljudnivå, bör redovisas.

Kontakt bör tas med Halmstads flygplats för att utröna om planförslaget kan komma att påverka flygplatsens verksamhet.

Illustrerad parkering blir belägen i omedelbar närhet till bostädernas uteplatser, vilket bör undvikas. För att få en så grön gård som möjligt bör det övervägas om parkering kan ske i källarplanet på motsvarande sätt som inom de befintliga delarna av kvarteret Klotet.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Eftersom ytterligare marksanering erfordras inom planområdet ska, om denna inte utförts innan detaljplanen antas, planbestämmelser om marksanering införas (se 5 kap 8 § PBL).

Kommentar

Bullerutredning skall göras i samrådsskedet.

Kontakt kommer att tas med Halmstads flygplats.

Parkeringsfrågan och eventuellt källargarage kommer att utredas vidare.

Om ytterligare marksanering ej har gjorts innan detaljplanen antas kommer det att skrivas in angående marksanering i planbestämmelserna.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Halmstads Energi och Miljö

Anslutningspunkten för fjärrvärmeservicen måste vara på fasaden mot Enslövsvägen. HEM vill bli kontaktade i projekteringsstadiet om val av lämplig sträckning.

I övrigt har de inga speciella synpunkter.

Kommentar

Kontakt kommer att tas med HEM i projekteringsskedet angående anslutningspunkter och val av lämplig sträckning.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Föreslaget planområde har sanerats till beteckningen MKM (mindre känslig markanvändning) d.v.s att marken kan användas för industriändamål o.d men inte för bostäder. För att kunna tillstyrka planförslaget att bygga bostäder ska en anmälan om sanering ned till KM (känslig markanvändning) göras och godkännas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Till programsamrådet bör också finnas en bullerutredning som visar att man klarar riktvärde 55 dBA vid fasaden utmed Enslövsvägen.

Kommentar

Om ytterligare marksanering ej har gjorts innan detaljplanen antas kommer det att skrivas in angående marksanering i planbestämmelserna.

Bullerutredning skall göras i samrådsskedet.

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidssnämnden tillstyrker att de redovisade programhandlingarna läggs till grund för fortsatt planläggning.

Teknik- och fritidsnämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkten avseende bullerutredning enligt yttrande daterat 27 januari 2010 - Planen bör kompletteras med en heltäckande bullerutredning.

Teknik- och fritidsnämnden påkallar ytterligare förbättringsåtgärder såsom GC-banor utmed Enslövsvägen på sträckan Laholmsvägen-Blåsbackegatan.

Kommentar

En heltäckande bullerutredning kommer att göras i samrådsskedet.

Synpunkten angående gång- och cykelbanor noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Barn- och ungdomsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Gas Sverige AB
Hallandstrafiken
Handikapprådet
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Räddningsnämnden
Sknova TeliaSonera Sweden-SE
Swedegas AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Klotet 23, Malcusgatan 10, Tamas Kiss

Önskar att bilparkeringen blir vara kvar tills byggnation påbörjas.

Kommentar

Grusplanen på fastigheten Klotet 25 har inte varit någon parkering i egentlig mening utan endast varit en bonusparkering för omkringboende.

Klotet 23, Malcusgatan 10 (Lgh 104), Nina Gillemo Andersson och och Michael Melin

Parkeringsproblematiken - Idag finns det inga besöksparkeringar i området. Att upplåta ytterligare boendefastigheter i området gör parkeringssituationen ännu värre och bilar kommer med stor sannolikhet felparkeras och eventuellt hindra utryckningsfordon, snöskottningsfordon eller funktionshindrade att ta sig fram. Parkering ska anläggas på den sida av tomten som vetter mot Klotet 23 vilket kommer att innebära mer ljud och störningar för oss boende.

Sanering - Vissa delar av marken är idag sanerad dock måste vissa massor schaktas bort vilket kommer att påverka oss boende runtomkring genom buller, vibrationer och damm/partiklar.

Trygg i sitt boende - Att upplåta bostäder på fastigheten kommer att göra området ännu mera instängt och mörkt och de boende kommer att känna sig otrygga i sitt boende.

Mörker/skugga - Boende på fastigheten Klotet 23 kommer att få en mycket mörkare inomhusmiljö om bostadsfastighet uppförs på Klotet 25.

Insyn - De boende i den nya fastigheten kommer att kunna se rakt in i

lägenheterna på Klotet 23.

Förtätningar på Öster - I takt med att studenterna intar staden försöker Halmstad kommun förtäta boendemiljöerna på Öster. Det borde tas större hänsyn till de boende och istället för att upplåta boendefastigheter värna de få grönområden som finns kvar.

Byggarbetsplats - Om en ny boendefastighet upprättas på den aktuella tomten kommer vi som bor på Malcusgatan att utsättas både för buller, vibrationer, damm och inte minst en mycket begränsad framkomlighet kring våra bostäder. På vilket sätt kommer vi att kompenseras för detta?

Att uppföra en boendefastighet längs Enslövsvägen anser vi vara fel av flera anledningar men främst med avseende på buller och luftföroreningar.

Kommentar

Parkeringsproblematiken - Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för de boende. Uppfattas det som att det finns för få parkeringsplatser för de boende inom Klotet 23 bör kontakt tas med berörd fastighetsägare.

Trygg i sitt boende - tryggheten bör öka med fler boende i området.

Mörker/Skugga - Fastigheten Klotet 25 ligger norr om Klotet 23 vilket medför att den nya byggnaden inte kommer att skugga för boende inom Klotet 23.

Insyn - I stadsmiljö är insyn ofrånkomligt.

Förtätningar på Öster - Att förtäta staden istället för att bredda ut sig är en viktig aspekt ur miljösynpunkt.

Byggarbetsplats - Att det blir en viss störning för angränsande fastigheter vid en byggnation går ej att undvika, men denna störning är tidsbegränsad. När grusplanen är begygad blir den nya byggnaden med iordningställande av mark troligtvis ett tillskott även för kringboende.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid programsamrådsmöte:

- Det finns för få parkeringsplatser i området.
- Varför måste man förtäta i området.

LISTA PÅ SAKÄGARE

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Klotet 23	Tamas Kiss	Malcusgatan 10
Klotet 23	Nina Gillemo Andersson & Michael Melin	Malcusgatan 10

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-01-02

Dnr KS 2011/0410

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 november 2012 § 129 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **KLOTET 25 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1043 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 december 2012.

Länsstyrelsen har den 20 december 2012 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 28 december 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 2 januari 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator