

Detaljplan för
MÅSEN
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1989-11-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta redovisad på grundkarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankartan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till en planmässig reglering av byggnadsareor med anpassning till aktuella ytkrav och med beaktande av de brandsäkerhetskrav som måste uppfyllas. Tre stugor som är belägna på mark som enligt gällande stadsplan är utlagd för trafikändamål föreslås tillföras kvartersmarken för stugområdet. Området föreslås bibehållas för gata, gång- och cykeltrafik och som skyddsområde mot trafikstörningar för bebyggelsen. Stugområdets avgränsning mot järnvägen har justerats så att de delar av tomtplatserna som enligt nu gällande plan är parkmark behålls för tomtplatserna.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget inom Östra stranden. Området begränsas i norr och nordost av järnvägen, i nordväst av park, i sydost av Västervallvägen och i sydväst av Sommarvägen med omgivande parkmark.

Områdets areal är ca 8,3 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom Måsens stugområde ägs av Halmstad kommun. Inom Knipans område ägs marken av Henriksons dödsbo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunöversikten (KÖ 84) antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25, § 91, är området inte särskilt behandlat. I områdesplan (08) för Östra stranden antagen av kommunfullmäktige 1983-02-24, § 42, har området utlagts för kolonistugor och badstugor.

Detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan arkivnr 353) fastställd av Kungl. Maj:t 1960-06-17.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 1987-11-04, § 702, att ge dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att utarbeta planförslag för bl a Måsens stugområde. 1988-06-15, § 470, beslutade byggnadsnämnden att godkänna program för utarbetande av ny detaljplan för bl a Måsen. Nämnden fattade även beslut att samråd får ske.

Programförslag till fördjupad översiktsplan för Östra Stranden har upprättats 1988-11-03 av Stadsbyggnadskontoret.

Kommunstyrelsen har 1988-05-05, § 222, beslutat att Västervallvägen i det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet skall vara huvudalternativ som tillfartsled till hamnen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är plan och öppen. I nordväst och sydväst gränsar området till mark som är bevuxet med tallar.

Stugområdet präglas av lummiga trädgårdstäppor med fruktträd och prydnadsbuskar.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej ansetts behöva utföras i samband med planarbetet.

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning har planområdet ursprungligen utgjorts av flygsandsfält från kvartärstiden.

Det ankommer på respektive byggherre att vid behov utföra grundundersökning.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

Stugområde

Enligt nu gällande detaljplan är området avsett för sommarbostadsändamål för stugor med en areal av högst 30 kvm. Inom föreningens område har 187 stugor uppförts. Stugföreningen har också gemensam servicebyggnad innehållande föreningslokaler, förråd, toaletter m m.

Tolv stugor utmed Västervallvägen ligger idag på mark som enligt gällande plan är avsett för trafikområde. Tre av dessa tomtplatser avses i förslaget tillföras kvartersmarken för stugområdet medan övriga nio tomtplatser utgår. Marken behålls för gata och som skyddsområde mot bebyggelsen.

Mindre justering av plangränsen för Knipans stugområde mot Västervallsvägen har gjorts så att överensstämmelse med befintliga tomtplatser erhålls.

De stugor som ej inrymmes i planen föreslås få kvarligga under en övergångsperiod. Kommunen bör upplåta nya tomtplatser enligt överenskommelse mellan Stugföreningen och kommunen.

Detaljplanen som nu upprättats medger att det på varje tomtplats får uppföras en huvudbyggnad med en yta av högst 50 kvadratmeter(kvm). Härutöver får en bygglovsfri förrådsbod, vilken ej får inredas till bostad, om högst 10 kvm samt ett 12 kvm skärmtak uppföras enligt arrendeavtal. Tomtplats får ej understiga 250 kvm.

För att minska brandrisken måste inbördes avståndet mellan stugorna vara minst sex meter. Områdena har även uppdelats genom brandgator som ej får bebyggas. Uthus eller skärmtak får vid nybyggnad ej placeras närmare tomtplatsgräns än 2 meter.

För att områdenas karaktär skall bibehållas föreslås eventuella nybyggnader i huvudsak utformade som de ursprungliga stugtyperna.

Som väggmaterial skall eftersträvas trä, förslagsvis ribbpanel. Taklutningen föreslås följa lutningen på ursprungliga stugor. Takåsen skall ligga längs stugans långfasad.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort hemskyddsområde 42, områdestyp SR, vilket utläses som riskområde (man skiljer mellan riskområde och övrigt område). Skyddsanalysen visar att det inom området finns brist på platser.

Friytor

Stugområdet har friytor för lekplats och andra friytor i anslutning till föreningsbyggnaden. Dessa ingår i kvartersmarken för området.

Gator, trafik och skyddsområde

Västervallvägen är tänkt som tillfart till hamnen. Trafikområdet enligt nuvarande stadsplan för Västervallvägen föreslås ändras så att området utläggs för skyddsområde mot bebyggelsen och som huvudgata.

Västervallvägen ombyggs och ansluts till den av SJ påbörjade byggandet av underfart vid järnvägen. Vägen föreslås få en något ändrad sträckning och en sådan nedskärning som vägtekniskt är maximalt möjlig för att få en förbättring av bulleravskärmningen. På föreslagna skyddsområden kring vägen bör anläggas skyddsvallar med plank och skyddsplantering. SJ avser uppföra skyddsplank närmast järnvägen. Gång- och cykelväg föreslås utmed Knipans område.

Nio stugtomter belägna inom nuvarande trafikområde utgår. Tre tomtplatser närmast järnvägen behålls och tillförs stugområdets kvartersmark.

Gränsen mellan Knipans stugområde och föreslaget skyddsområde utmed Västervallvägen justeras så att överensstämmelse med befintliga tomtplatser erhålls.

Stugområdet angörs med bil från Sommarvägen. Direktutfarter mot Västervallvägen med motorfordon får ej ske. Bestämmelser om stängsel har införts.

Inom stugområdet är vägarna fyra till fem meter breda. Motortrafik inom bostadsområdet tillåts ej.

Parkering

Parkeringsplatser finns anlagda inom stugområdet i anslutning med entréerna vid Sommarvägen. Parkeringsplatser är även anlagda utanför stugområdet på parkmark utmed Sommarvägen. Detta område ingår ej i detaljplaneförslaget. Fördjupad översiktsplan för Östra stranden som avses färdigställas under år 1990 avvaktas innan en eventuell ny detaljplanläggning för denna del påbörjas.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Va-ledningar med anslutning till kommunens ledningsnät är utbyggt.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås gälla sex år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För ärendets handläggning svarar förutom undertecknade planförfattare även kartassistent Ulla Bielenstein.

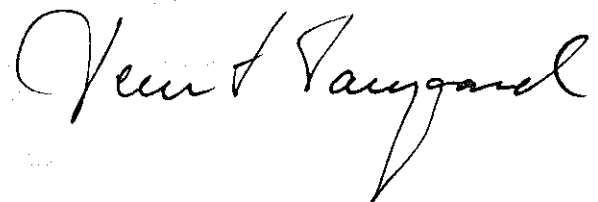
Samråd har skett med avd.chef Evert Winnberg gatukontoret, planarkitekt Kjell Pihl och trafikingenjör Erik Waldén stadsbyggnadskontoret, ingenjör L.G. Ludvigsson fastighetskontoret och parkchef Torsten Rosengvist.

Halmstad den 22 november 1989


Roland Efraimson
avdelningschef


Gösta Henriksson
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut...1990-03-22
§...22
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-03-21; betygar



Detaljplan för
MÅSEN
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1989-11-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samråd	juli-augusti 1989
Utställning	september 1989
Godkännande i byggnadsnämnden	november 1989
Antagande i kommunfullmäktige	januari 1990
Laga kraft	februari 1990

Genomförande

Planen omfattar mark för allmän plats, för gata, skydd mot störning och kvartersmark fördelat på stugområdet, del av Knipans område och för järnvägstrafik.

Avtal

Nytt arrendeavtal måste tecknas mellan kommunen och stugföreningen med anpassning till planens innehåll. I arrendeavtalet inskrives att det ankommer på stugföreningens styrelse att godkänna bygglovsfria åtgärder som medlem vill utföra. Styrelsen har här att följa detaljplanen, bestämmelserna i plan- och bygglagen angående utformning och placering, samt de anvisningar plan- och bygglovskontoret lämnat.

Det ankommer på stugföreningens styrelse att informera föreningsmedlemmarna om detaljplanens och arrendeavtalets bestämmelser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom Måsens stugområde ägs av Halmstads kommun. Marken inom Knipans område ägs av Henriksons dödsbo.

Mark utmed järnvägen tillförs stugområdet för kvartersmark. Marken ingår idag i stugområdet men är i gällande plan utlagd som parkmark.

Mark som enligt gällande plan är trafikområde för Västervallvägen ändras till skyddsområde och gata. Tre tomtplatser som är belägna på nuvarande trafikområde övergår till kvartersmark för stugområdet.

Mark vid stugområdets sydöstra hörn tillförs området för justering av tomtplatsmark.

Mindre justering av mark, som idag är trafikområde och park, har gjorts till mark för järnvägstrafik.

EKONOMISKA FRÅGOR

Stugföreningen Måsen svarar för underhåll av vägar, parkeringsplatser, friytor, va-anordningar och övriga gemensamma anläggningar inom området.

Huvudman för vatten- och spillvattenledningar till stugorna, interna vägar, friytor inom området och övriga gemensamma anläggningar är stugföreningen.

Huvudman för allmänna va-ledningar som går genom stugområdets sydöstra del och dagvattenledning i Västervallvägen är kommunen.

Kommunen är huvudman för Västervallvägen, skyddsområde och gång- och cykelväg.

Huvudman för trafikområde vid järnvägen är SJ.

TEKNISKA FRÅGOR

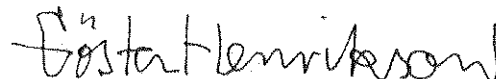
Stugområdet är utbyggt med va, vägar, bilparkering och anlagda friytor. Ombyggnad av Västervallvägen har föreslagits med anslutning till av SJ påbörjad underfart vid järnvägen. Vägen har fått en något ändrad sträckning. Det föreslås även att den får en sådan nedskärning i terrängen som vägtekniskt är maximalt möjligt, vilket är till fördel ur bl a bullersynpunkt. Gång- och cykelväg föreslås utmed Västervallvägens sydöstra sida. På skyddsområdena utmed vägen bör anläggas skyddsvallar med plank och skyddsplantering. I samband med byggandet av järnvägsunderfarten avser SJ uppföra skyddsplank närmast järnvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av under-
tecknade i samråd med ingenjör L G Ludvigsson
fastighetskontoret, ingenjör Erik Waldén, planarki-
tekt Kjell Phil stadsbyggnadskontoret, avd.chef Evert
Winnberg gatukontoret och parkchef Torsten Rosengvist
parkkontoret.

Halmstad 1989-11-22

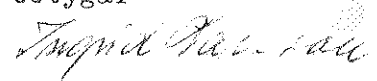

Roland Efraimson
avdelningschef


Gösta Henriksson
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1990-03-21
§.....
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-03-21; betygar



Detaljplan för
MÅSEN
Martin Luther, Halmstad

Sid 01 (04)

Plan- och bygglovskontoret 1989-08-30

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1988-06-15, § 470, och 1989-06-28, § 448, att samråd skulle ske med berörda markägare och arrendatorer samt att samrådsyttrande skulle begäras in från berörda nämnder och styrelser.

Samråd med stugägare och markägare hölls 1989-07-07 på Nyhems servicehus. Förslaget har även hållits tillgängligt för samråd mellan 1989-06-28 och 1989-08-04 på plan- och bygglovskontoret.

Planhandlingarna översändes 1989-06-28 till länsstyrelsen, myndigheter och förvaltningar med flera.

Begärda 20 yttranden har inkommit.

Samrådsmöte med stugägare i tomtraden närmast Västervallsvägen och styrelseledamöter har även hållits på Måsens klubbhus den 30 juni 1989 enligt särskilda minnesanteckningar.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Har ingen invändning mot förslaget.

Landsantikvarien

Anför att ur antikvarisk synpunkt har vi inget att erinra mot förslaget.

Polismyndigheten

Har inget att erinra.

Banverket

Har inget att erinra.

Televerket

Har ingen erinran.

SAMRÅD MED ARRENDATORER, MARKÄGARE M.FL

Samråd med arrendatorer, markägare m.fl har hållits på Nyhems servicehus den 7 juli och den 30 juni 1989 med stugägare i tomtraden närmast Västervallvägen. Deltagarna i mötet fick anteckna sig på närvarolistor. Minnesanteckningar fördes vid mötena och biläggs denna redogörelse med kommentarer. Härutöver har skrivelser inkommit från:

Hyresgästföreningen i västra Sverige.

Har inget att erinra mot planen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Anför att genomförandebeskrivningen måste kompletteras med genomförandetid och att i övrigt inte ha något att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar:

I genomförandebeskrivningen införs en genomförandetid att gälla i sex år från den dag planen vinner laga kraft.

Gatukontoret

Anför att allmän va-ledning belägen i u-område sydöst om Västervallvägen och på kvartersmark tillhörig Knipans stugområde skall säkerställas genom förrättning enligt ledningsrättslagen. Lämpligen anges också att ledningsrätten upplåtes utan ersättning till markägaren.

Enligt gatukontorets mening skall stugföreningen i det nya arrendeavtalet göras uppmärksam på de allmänna va-ledningarna i u-området inom Måsen. U-området skall vara tillgängligt för underhåll av de allmänna ledningarna. Ur planteknisk synpunkt har gatukontoret ingen erinran mot förslaget anför det.

Kommentar:

Förrättning enligt ledningsrättslagen har påbörjats för allmän va-ledning belägen i område sydost om Västervallsvägen och på kvartersmark tillhörig Knipans stugområde. I arrendeavtalet beträffande Måsens område har likaså införts bestämmelser om va-ledningars tillgänglighet.

Parkkontoret

Anför att de har tagit del av planförslaget och har inget att erinra. Parkkontoret förutsätter att kostnader för utförande av skyddsvall, eventuella skyddsplank samt plantering ingår i kostnad för vägbygget.

Brandförsvaret

Ingen erinran.

Socialnämnden

Ingen erinran.

Fritidsnämndens arbetsutskott

Ingen erinran.

Energiverket

Har inga synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Anför bl.a att Västervallvägen är tänkt som tillfart till hamnen. Planförslaget anger att marken på ömse sidor om Västervallvägen läggs ut som skyddsområde. Det anges att skyddsvallar med plank och skyddsplantering bör anläggas. Kommunen är huvudman för Västervallvägen och skyddsområde. SJ avser uppföra skyddsplank närmast järnvägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter:
Västervallvägens funktion som tillfart till hamnen medför att andelen tung trafik blir stor. Detta medför olägenheter för de boende inom stugområdena på båda sidor av vägen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att skyddsanordningar måste byggas samtidigt som Västervallvägen byggs om och ansluts till underfarten. Om trafiksituationen på Sommarvägen sydväst om planområdet försämrats efter ombyggnaden av Västervallvägen som tillfart till hamnen kan krav komma att ställas på bullerskydd även mot denna gata.

Det anføres även att nämnden emotser förslag på hur SJ:s skyddsplank ska anordnas.

Kommentar:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skyddsanordningar måste byggas samtidigt som Västervallvägen byggs om och ansluts till underfarten.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens framförda anvisningar bör beaktas. För att Västervallvägen skall kunna byggas om med skyddsområde, skyddsvallar och plank erfordras att de nio stugorna som ligger på vägmark har flyttats. Beträffande skyddsplank förutsätts att frågan löses mellan SJ och kommunen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslaget föreslås ändrat med beaktande av de synpunkter som inkommit från Kommunstyrelsen beträffande genomförandetid.

En del av frågeställningarna som tagits upp vid remissbehandlingen regleras normalt ej i detaljplaner. Plan- och bygglovskontoret kommer dock att medverka till att synpunkterna förs fram till fastighetskontoret som upprättar arrendeavtal med arrendatorerna.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med föreslagna förändring godkänna detaljplaneförslaget för utställning.

Halmstad 1989-08-30


Roland Efraimson
avdelningschef


Gösta Henriksson
planarkitekt

Detaljplan för
MÅSEN
Martin Luther, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1989-08-30, § 570, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal kommunala nämnder och styrelser m fl.

Förslaget har varit utställt under tiden 2 oktober t.o.m. 27 oktober 1989.

Inga anmärkningsskrivelser har inkommit.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M.FL.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

- Har ingen erinran mot utställd detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

- Anför att de inte avser att avge nytt yttrande utöver samrådsyttrandet. Har i samrådsyttrandet bl a framfört synpunkterna:
"Västervallsvägens funktion som tillfart till hamnen medför att andelen tung trafik blir stor. Detta medför olägenheter för de boende inom stugområdena på båda sidor vägen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att skyddsanordningar måste byggas samtidigt som Västervallvägen byggs om och ansluts till underfarten. Om trafiksituationen på Sommarvägen sydväst om planområdet försämrats efter ombyggnaden av Västervallvägen som tillfart till hamnen kan krav komma att ställas på bullerskydd även mot denna gata. Det anføres även att nämnden emotser förslag på hur SJ:s skyddsplank ska anordnas."

Kommentar:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skyddsanordningar måste byggas samtidigt som Västervallvägen byggs om och ansluts till underfarten.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens framförda anvisningar bör beaktas. För att Västervallvägen skall kunna byggas om med skyddsområde, skyddsvallar och plank erfordras att de nio stugorna som ligger på vägmark har flyttats. Beträffande skyddsplank förutsätts att frågan löses mellan SJ och fastighetsägaren.

Socialnämnden

- Tillstyrker förslaget.

Tekniska nämnden

- Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Parkkontoret har i sitt tidigare samrådsyttrande 1989-07-06 anfört att de ej har någon erinran mot planförslaget. Parkkontoret förutsätter att kostnader för utförande av skyddsvall, eventuella skyddsplank samt plantering ingår i kostnad för vägbygget.

Länsstyrelsen

- Har ingen erinran mot utställt förslag.

Hyresgästföreningen i Västra Sverige

- Har ingen erinran.

Polismyndigheten

- Har ingen erinran.

STÄLLNINGSTAGANDE

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i samrådsyttrande bl.a. framfört synpunkterna att skyddsanordningar måste byggas samtidigt som Västervallvägen byggs om och ansluts till underfarten.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens anvisningar bör beaktas.

Inga synpunkter har för övrigt framförts mot planens utformning.

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

att godkänna föreliggande förslag till detaljplan

att föreslå att tillägg till arrendeavtal mellan stugföreningen och kommunen inskrivs i överensstämmelse med plan- och genomförandebeskrivningarnas text.

att hemställa hos kommunfullmäktige att förslaget antages.

Plan- och bygglovskontoret 1989-11-22


Roland Efraimson
avdelningschef


Gösta Henrikson
planarkitekt