

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i västra delen
Kärleken, S:t Nikolai Halmstad

Byggnadskontoret 1995-12-06

PLANBESKRIVNING

*Planbestämmelserna
har ändrats genom
beslut som vunnit
lagkraft 2005-07-14.
Se akt Å22K.*

HANDLINGAR

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustration i skala 1:1000
- plankarta i skala 1:1000
- samrådsredogörelse
- utlåtande

Övriga handlingar tillgängliga på byggnadskontoret

- modell i skala 1:400
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- översiktlig geoteknisk utredning för Kårarp
- markradonundersökning
- undersökning för lokalt omhändertagande av dagvatten

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

" Översiktsplan för Kärleken och Kårarp ", antagen av kommunfullmäktige 1991-05-23, visar på en långsiktig utbyggnad av ca 600 lägenheter inom Sofiebergsområdet mellan Norra Utmarken och gamla Kärleken. 150 hyreslägenheter har färdigställts av HFAB i den första etappen B1. Föreliggande detaljplan omfattar västra delen som betecknas B4 i översiktsplanen. Området rymmer ca 105 bostadslägenheter i småhus där 31 villatomter kan bebyggas enskilt medan resten avser gruppbebyggelse. Avsikten är att varje lägenhet skall kunna utgöra en fastighet med möjlighet till eget ägande.

PLANDATA**Läge och areal**

Planområdet är beläget mellan Norra utmarken och gamla Kärleken. Det gränsar i väster till Jesperslundsvägen, i norr till sluttningarna i Kärlekens naturpark, i öster till skogsdungarna på höjden och i söder till den befintliga grusvägen. Ytan är ca 7,8 hektar.

Markägoförhållanden

All mark är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I ÖP90 är området betecknat som "allmän tätortsbebyggelse."

Den planerade långsiktliga utbyggnaden framgår bäst av "Översiktsplan för Kärleken och Kårarp", antagen av kommunfullmäktige i maj 1991 (se bil. 1). Föreliggande område betecknas B4 i översiktsplanen och exploateringen anges där till ca 150 lägenheter, blandad bebyggelse. I föreliggande förslag inryms inga flerfamiljshus varvid lägenhetsantalet minskats till ca 105 lägenheter i småhus. Efter samråd med militären förordar planeringsberedningen att områdena B2 och B3 närmast regementet tills vidare ej bebyggs.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt förutom vissa överlappningar vid föreslagen plangräns. GÄLLANDE DETALJPLANER redovisas på bilagorna 3a och b.

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt bostadsbyggnadsprogram 96-98 (KSAU 95-06-20) är underlaget för en utbyggnad 10 lgh år 1996, 15 år 97 och 10 år 98.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Området nyttjas idag som betesmark för hästar. Terrängen bildar en kraftig höjdrygg som bjuder på vida vyer. Vissa lågpartier bör fyllas ut (se GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN). Öster om planområdet är marken till hälften trädbevuxen och är i översiktsplanen betecknad som grönområde. Se BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, bilaga 2.

Utblickar

Från området finns flera värdefulla vyer. Vid byggnation bör man beakta att dessa i möjligaste mån inte byggs igen. Gatorna i Norra Utmarken öppnar fina utblickar mot Vapnö. Se UTBLICKAR, bilaga 5.

Geoteknik och radon

I "Översiktlig geoteknisk undersökning 1980" bedöms grundförhållandena som gynnsamma (Åsmaterial: grus, sand, mo). Några borrhningar inom planområdet har dock ej skett. Mer detaljerade undersökningar görs av respektive exploatör.

1988 gjorde Scandiaconsult Syd AB en markradonundersökning i området. Exploatören skall, vid detaljprojektering, ta fram ett radonskyddat utförande samt göra erforderliga mätningar. Radonskyddande konstruktion förordas. Rådgör med byggnadskontoret.

Fornlämningar

Under sommaren 1980 gjordes en förundersökning av Sofiebergssområdet. Fornfynd i norra delen av planområdet föranledde ytterligare provgrävningar som genomfördes 1995. Läns museet anser att inga ytterligare grävningar är nödvändiga och området är ej längre intressant ur fornminnessynpunkt.

Bebyggelse

En modell över området och den föreslagna bebyggelsen har tagits fram i skala 1:400. Vid utformningen av området har vi sökt bevara de vida utblickarna och anpassa gator och husrader till den kuperade terrängen. För de lågt liggande husen har totalhöjden begränsats så att utsikterna från höjderna kan bevaras. Området har givits en småskalig karaktär med byggnader i högst 1½ plan eller 2 plan med nedre plan i suterräng. Röda takpannor har föreskrivits.

Planförslaget möjliggör ca 105 bostadslägenheter i småhus. 31 villatomter kan byggas enskilt medan resten utgör gruppbebyggelse där 41 lägenheter lämpligen byggs som kedjehus med vidhängande garage och 34 som radhus eller parhus med gemensamt parkeringsområde. Avsikten är att varje lägenhet skall kunna fastighetsbildas med möjlighet till äganderätt. En mer detaljerad beskrivning för varje område ges på illustrationskartan. Inglasade uterum bör inordnas i arkitekturen från början.

I samråd med handikappomsorgen har tre alternativa lägen för gruppbostad utretts. Dessa har förlagts i utkanten av området med ett läge inom varje utbyggnadsetapp. (Se bilaga 2 i genomförandebeskrivningen.) Tomterna ges en alternativ planbestämmelse som gör det möjligt att bygga en sammanhängande byggnadskropp. Det är naturligtvis av stor vikt att denna anpassas till övrig bebyggelse och ges en småskalig karaktär.

Den befintliga bebyggelsen i väster (Norra Utmarken) är traditionell villabebyggelse i högst 1½ plan. Området söderut är planlagt för grupphus och mindre flerfamiljs-hus men avses tillsvidare ej bebyggas på grund av närheten till regementet.

Service

Området i sydost är avsett för butiker och en enhet för samverkande offentlig service (daghem, hemtjänstlokaler och biblioteksfilial). Centrumområdet är detaljplanelagt och vatten och avlopp framdraget men tidpunkt för utbyggnad är osäker och i dagens perspektiv synes samverkans-enheten ej bli förverkligad.

Cirka 200 meter österut ligger den nybyggda Sofiebergsskolan för 6-9 åringar. Kärlekens skola (10-12 år) finns i provisoriska lokaler 300 meter norr ut.

Tillgänglighet

Terrängen är kuperad och lutningar på gångvägar kan inom kortare sträckor bli upp till 1:12. Den norra delen kan bli ännu brantare. Bebyggelsens tillgänglighet inom tomt behandlas i samband med bygglovsansökan.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas.

Friytor

Marken norrut är planlagd som naturpark och idrotts-område. Sluttningarna närmast planerad bebyggelse är tänkta att användas för skid- och pulkaåkning. Österut, fram till Sofiebergsskolan, planeras lokalt grönområde. Därmed kommer planområdet att gränsa till grönområden både i norr och öster.

Inom området planeras mindre grönytor i anknytning till de större gångstråken.

I östra delen anläggs lekplats och gräsplan för bollek.

Gatunät

Från Norra infarten når man området via Sofiebergsvägen, Burmeistervägen och Jesperslundsvägen (bil. 1). Två av de anslutande lokalgatorna ligger i linje med gatorna från Norra Utmarken. De fina utblickarna mot Vapnö kan därmed även komma det nya området till godo.

Två av lokalgatorna korsas av ett diagonalt gcm-stråk. Här föreslås fartdämpande åtgärder i form av förhöjda ytor med avvikande material.

Angöring och parkering

De flesta lägenheterna (villor och kedjehus) har egen bilplats i anslutning till huset. Trädplanteringen utefter lokalgatan får i viss mån anpassas efter infarternas lägen.

Område B₄ har radhus med gemensam parkering i det illustrerade förslaget. Kan också utföras som kedjehus med anslutande bilplats.

Områdena B₆ och B₇ har gemensamma parkeringsområden. Detta motiveras delvis av terrängförhållandena, då vi sökt hålla slänterna mellan husen fria från garagebyggnader. Lämpligen ges viss möjlighet till angöring nära entréerna (stora inlastningar, utryckningsfordon, färdtjänst etc.) inom den gemensamma gården.

Parkeringsområdena har illustrerats enligt normen 1,5 bilplatser per lägenhet med en plats i garage/carport.

Gång- och cykelvägnät

Gång- cykelvägnätets struktur framgår av bilaga 4. I östra delen finns redan en grusad gc-väg som förbinder de båda skolområdena. Utefter den längre lokalgatan och Jesperslundsvägen föreslås gc-vägen skild från gatan med en trädplantering. En framtida viktig målpunkt är det planerade centrumområdet i söder. Gångvägarna hit bör dock ej anläggas förrän centrum skall byggas. Detalj-utformningen av centrum kan komma att ändras.

Det södra grupphusområdet (B₇) anlägger lämpligen egen gångförbindelse med gångvägen i söder.

Kollektivtrafik

Av översiktsplanen framgår hur framtida busslinje-sträckning kan komma att se ut. När hela Sofieberg är utbyggt är det lämpligt att bussen från Jesperslundsvägen kan ta sig igenom till Kärleken. Planförslaget förutsätter därmed en busslinje längs den längre lokalgatan. Efter vändplatsen skall bussen kunna fortsätta på egen gata mot området i nordost (se bilaga 4). I överensstämmelse med detta har lokalgatan fått en något högre standard: Separerad gc-väg och inga bostäder närmare gatumitt än 12 meter.

Störningar

Genom kommunala markförvärv har de militära övningsområdena kunnat utökas mot väster. Därför har verksamheten på övningsfältet söder om Sofieberg kunnat begränsas. Vid ett samråd på platsen, november 1994, mellan representanter från kommunen och regementet konstaterades att verksamheten ej skulle ge oacceptabla störningar för planerat bostadsområde.

Banor för målflygningar (LV6) har fastlagts i samråd med länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

Se GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 15 år.

Villor bygglovsbefrias för begränsade utbyggnader av skärmtak och carportar. I övrigt är bebyggelsen tät och terrängen kuperad. Detta försvårar ytterligare avsteg från bygglovsplikten med hänsyn till grannar och stadsbild.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Finn Aurell
Finn Aurell

REVIDERING 1995-12-06

Efter utställning har förslaget reviderats enligt följande:

-Gemensamhetsytan i norra delen ändras till allmän plats med beteckningen NATUR. Gränsen justeras.

-Till planbestämmelserna om dagvatteninfiltration fogas en uppmaning till samråd med tekniska kontoret.

-Gatuhöjden justeras.

-Beskrivningen kompletteras.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Finn Aurell
Finn Aurell

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1996-02-22

Janet Larsson
Janet Larsson

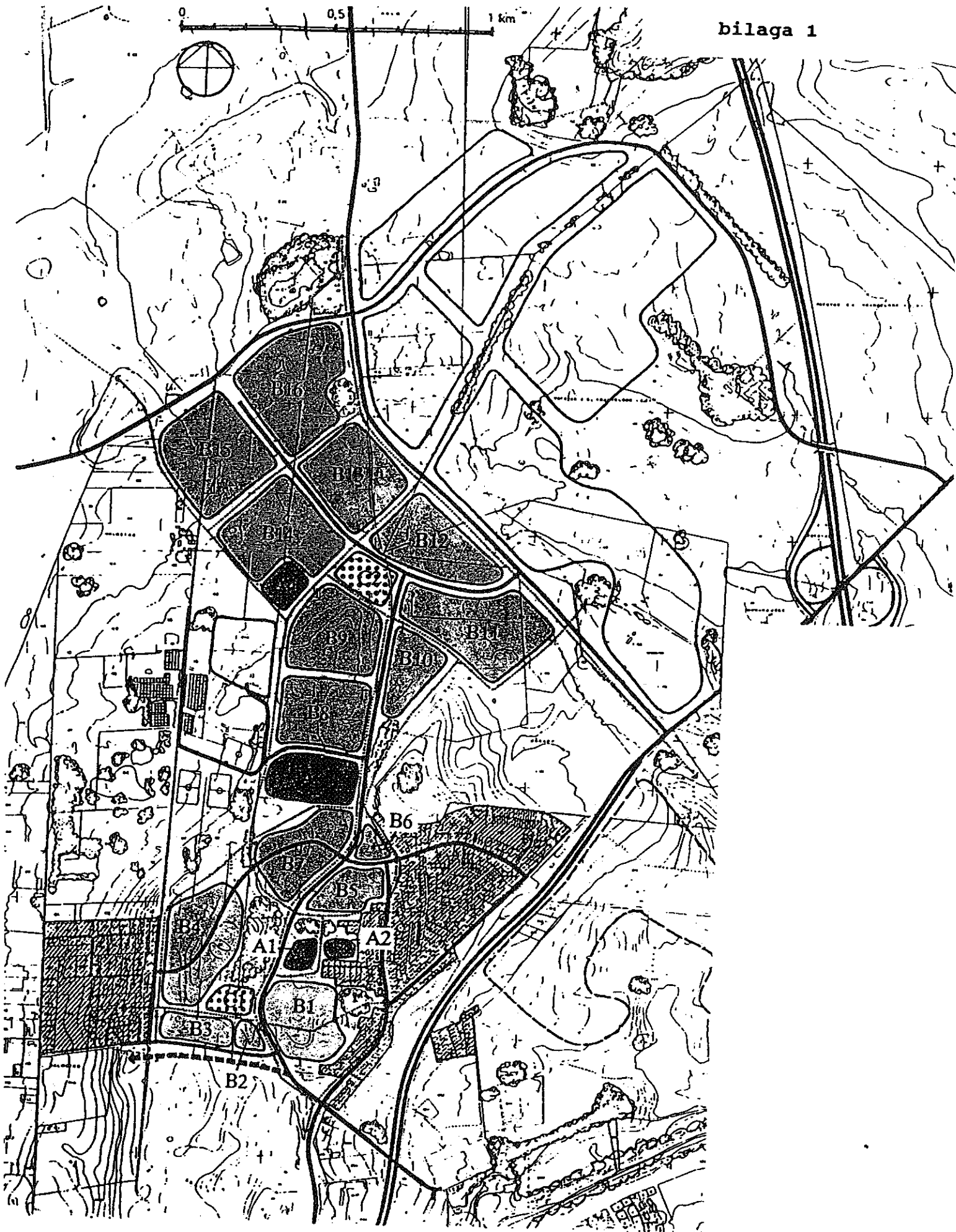
Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES L

Halmstad beslut... 1996-01-25

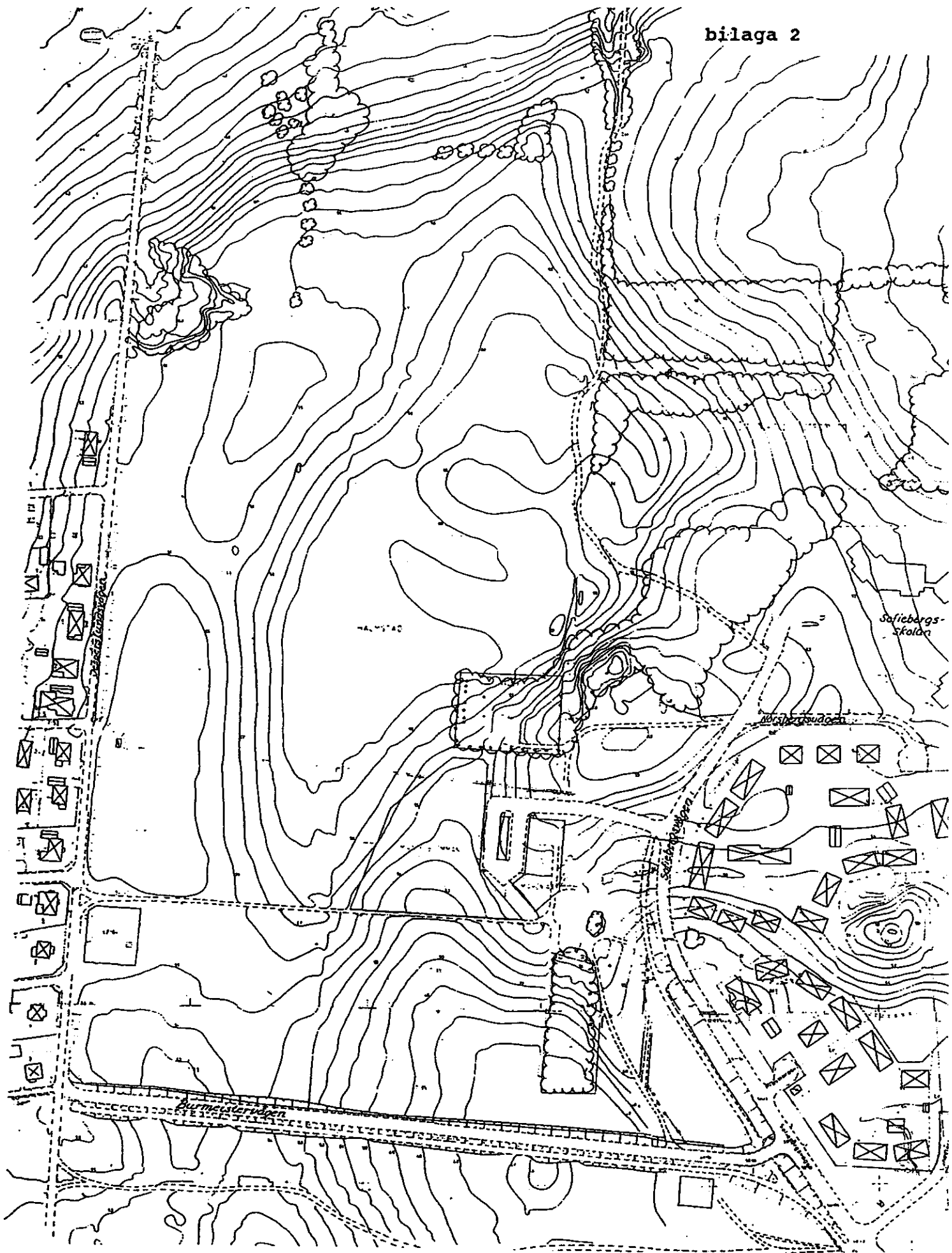
§.....

I tjänsten

Janet Larsson

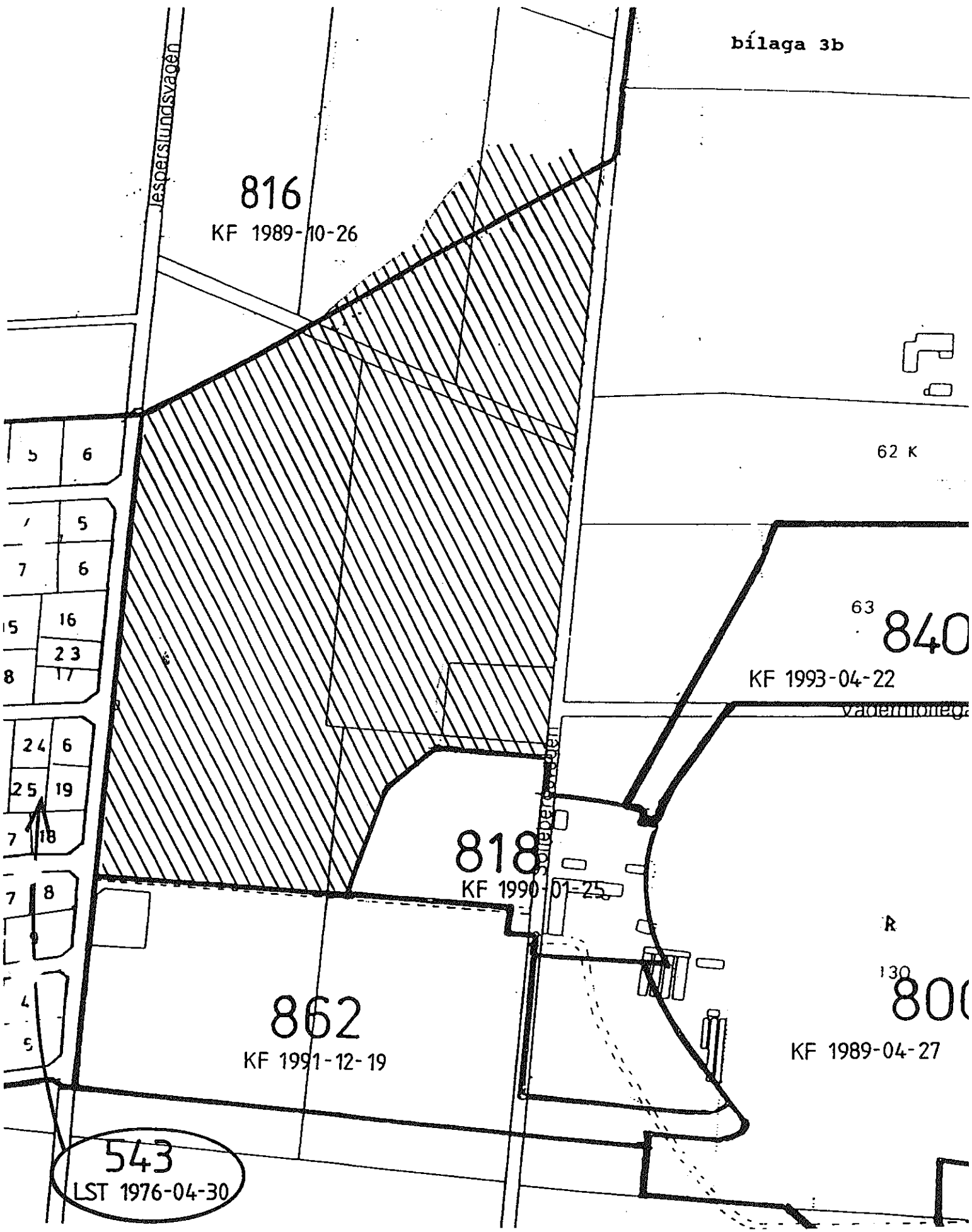


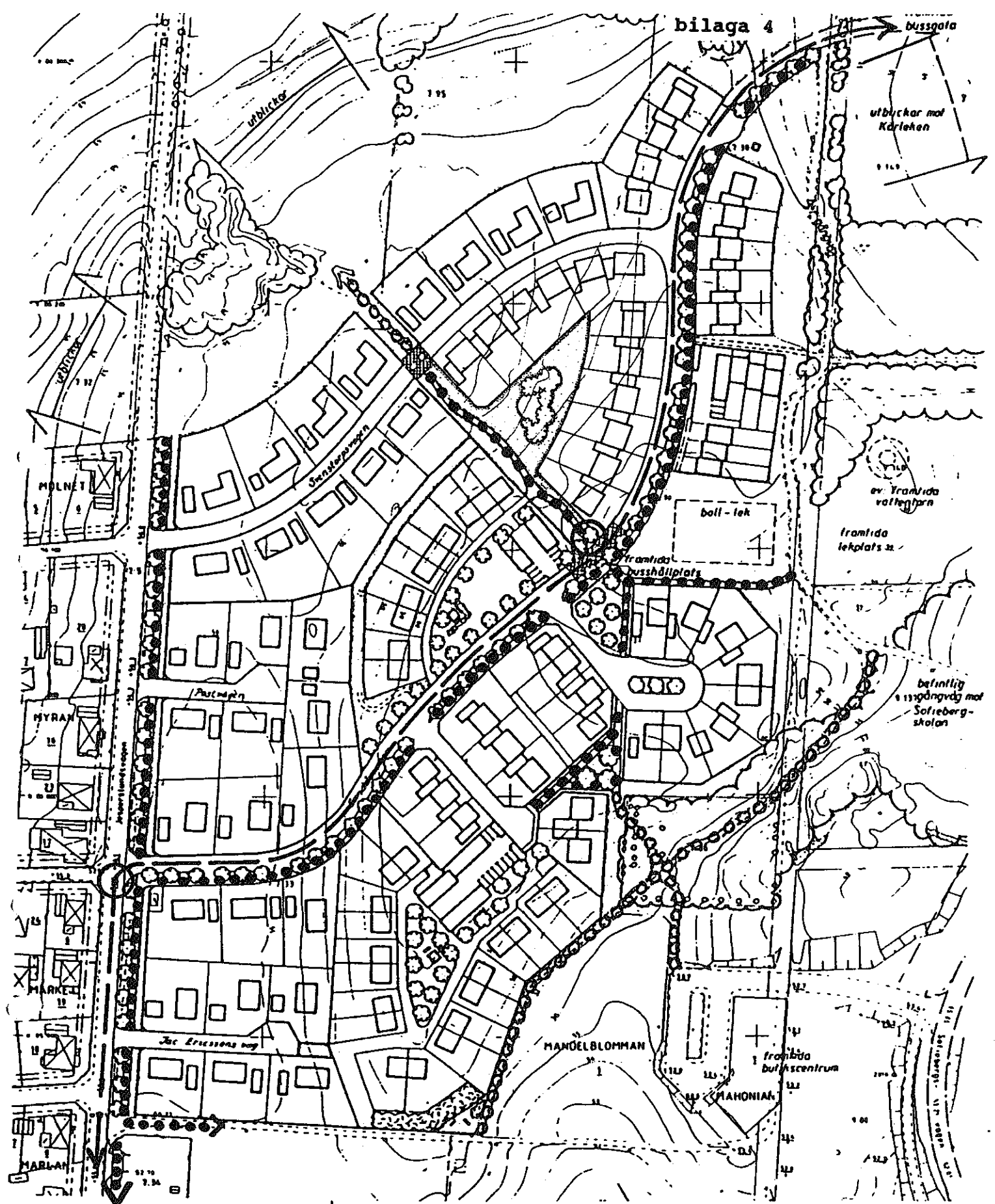
Översiktsplan för Kärleken och Kårarp, KF maj 1991



Befintliga förhållanden

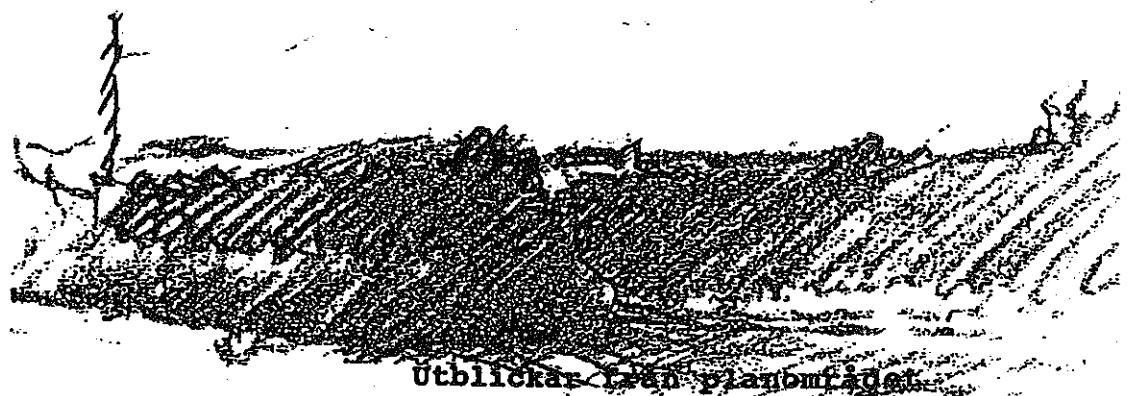
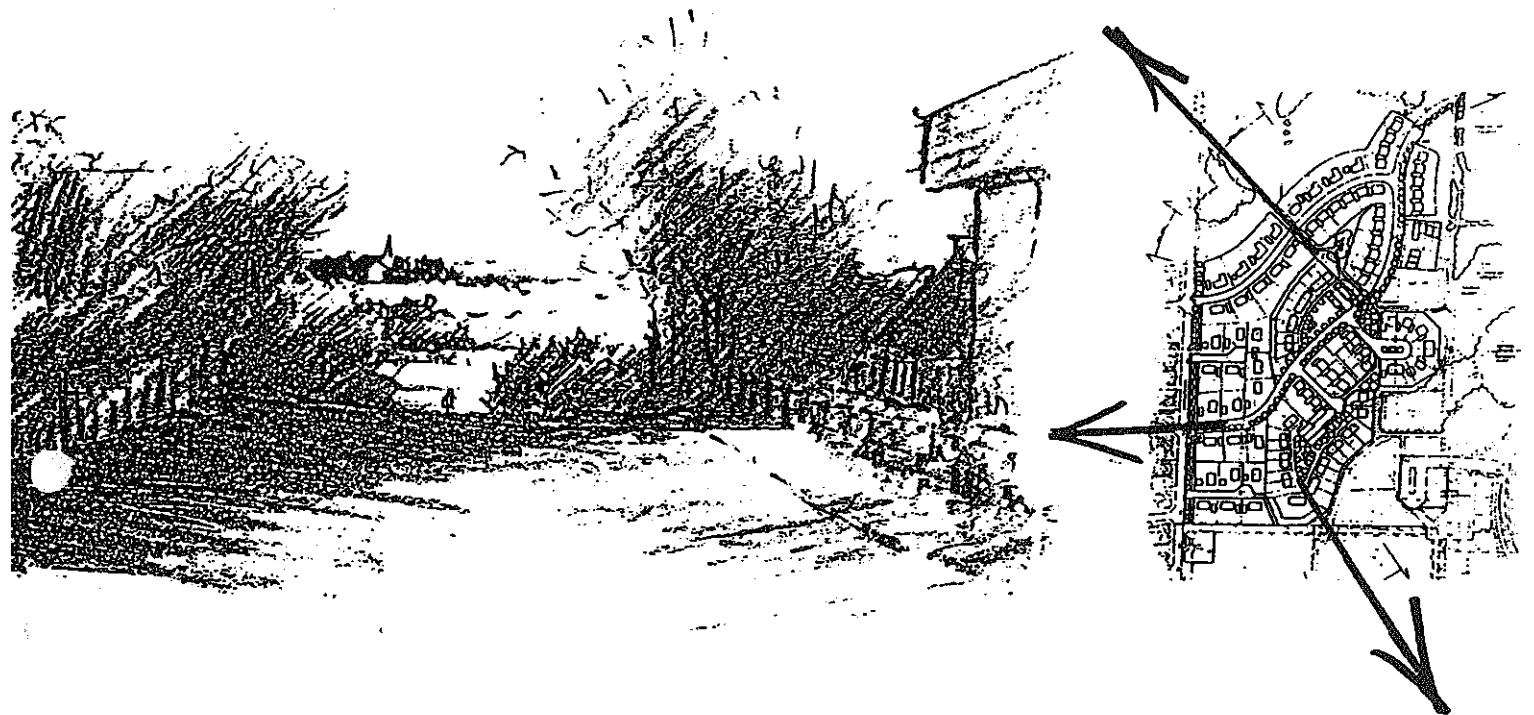
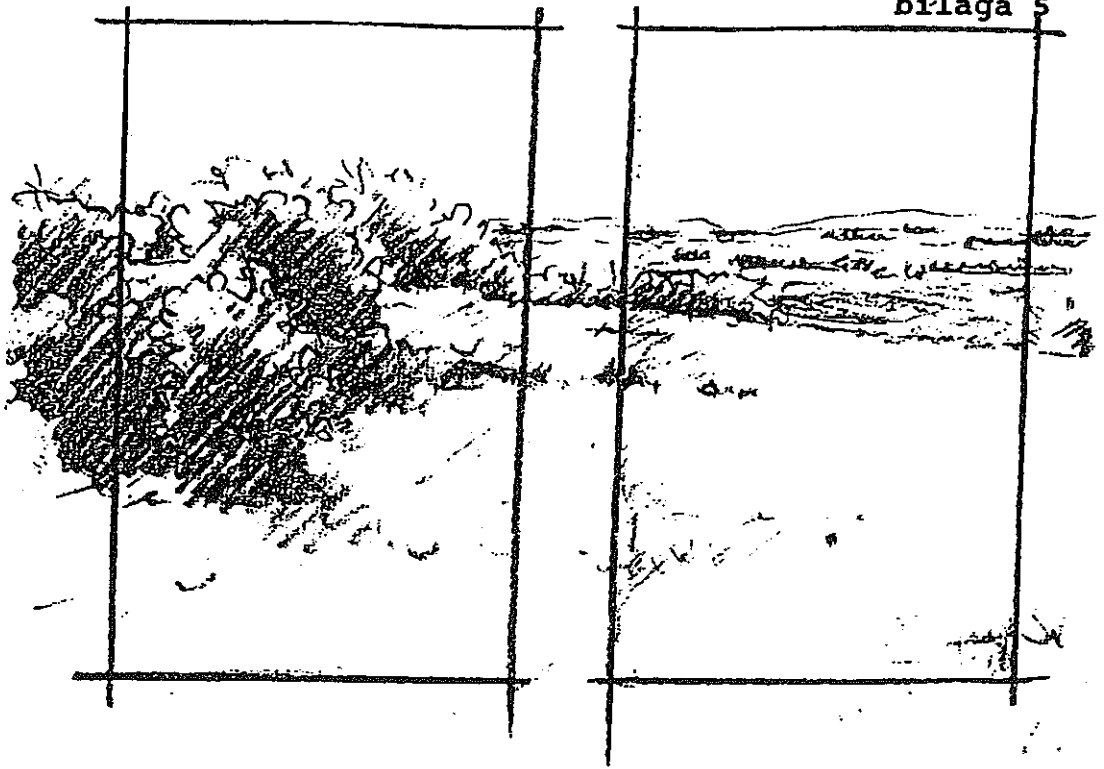






- gc-vägar
- oooooo mindre gångväg (ej belagd)
- busslinje med hållplats

Förslag till gc-vägar och kollektivtrafik, skala 1:2000



utblickar från planområdet

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i västra delen
 Kärleken, S:t Nikolai Halmstad

Byggnadskontoret 1995-12-06

*Planbestämmelserna
 har ändrats genom
 beslut som vunnit laga
 kraft 2005-07-14.
 Se akt Å22 k.*

 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd	augusti, september 1995
Utställning	oktober, november 1995
Antagande i kommunfullmäktige	januari 1996
Utbyggnaden kan påbörjas tidigast	mars 1996
Etapp 1 (ca 50 lgh) 10-15 lgh/år	1996-1999

GENOMFÖRANDETIDEN

Genomförandetiden föreslås bli 15 år.

ANSVARSFÖRDELNING

Handläggare i detaljplaneskedet anges inom parantes.

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande- och driftsansvarig</u>
Gata, park och gång-cykelvägar inom allmän plats	Tekniska kontoret (gator: Leif Eriksson, park: Barbro Johansson)
Allmänt VA-nät	Tekniska kontorets VA-avd (Carl-Åke Agne)
El	Halmstads Energiverk
Fjärrvärme	Halmstads Energiverk
Tele	Telia AB
Bostadsmark	Försäljning genom stadsbyggnadskontoret

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger idag alla fastigheter inom planområdet.

För kvarteren **B₁** och **B₂** gäller att varje tomt skall utgöra en särskild fastighet med endast en huvudbyggnad per fastighet. För kvarteren **B₃-B₇** gäller minimikravet att varje kvarter skall utgöra en särskild fastighet. Vid önskemål om att indela dessa kvarter i fastigheter skall dock varje tomt utgöra en särskild fastighet. En förutsättning för att indela kvarteren **B₄**, **B₆** och **B₇** i fastigheter är att en gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening bildas inom respektive kvarter för förvaltning av gemensamma garage och friytor inom kvarteret.

Inom **u-område** i kvarteren **B₆** och **B₇** skall utrymme för ledningarna upplåtas med ledningsrätt.

PLANEKONOMI

Områdets allmänna gator, grönområden och tekniska anläggningar kommer att etappvis byggas ut genom kommunens försorg och handläggs av stadsbyggnadskontoret. En preliminär kostnadsbedömning, som bygger på uppgifter från respektive förvaltning, har gjorts i samarbete med stadsbyggnadskontoret (Tommy Palm).

Utbyggnadskostnader:

Mark	1200 kkr
Gator	2200 kkr
Park och GC-vägar	1400 kkr
Belysning av GC-vägar	275 kkr
Fastighetsbildning	570 kkr

5645 kkr

Administration och räntor	2450 kkr
---------------------------	----------

Summa: 8100 kkr

Försäljningsintäkter:

9500 kkr

Kostnaderna ovan omfattar inte kostnader för redan utbyggda generalplaneanläggningar för Sofieberg. Kostnader för planläggning tas ut i samband med bygglov.

VA: Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp beräknas uppgå till ca 3300 kkr. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter som tas ut enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR OCH UTBYGGNADSORDNING

Vatten och avlopp

Preliminär VA-utredning har gjorts av tekniska kontoret. En skissartad redovisning visas på bilaga 1. För dagvatten gäller i första hand lokalt omhändertagande inom tomten. Utredningen: "Inledande undersökningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, K.M. 1995-12-01" visar på sämre infiltrationsmöjligheter inom delar av i första hand de lägre liggande villaområdena. Där infiltration inte är möjlig föreslår tekniska kontoret att lokalt fördröjningsmagasin anläggs inom tomt före anslutning till dagvattenledning i Jesperslundsvägen. Till planbestämmelserna om dagvatteninfiltration fogas därför en uppmaning till samråd med tekniska kontoret.

Värme

Både fjärrvärme och gas är framdraget i områdets närhet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden och energiverken förordar fjärrvärme som uppvärmningssystem i området.

El

Inom området finns idag en transformatorstation vid Jesperslundsvägen. Anslutande luftledning från öster kommer att grävas ner i södra delen om området. I norra delen har energiverken föreslagit läge för ytterligare en transformator. Denna avses försörja etappdel 3 (se bilaga 2) och delar av framtida område i nordost.

Utbyggnadsetapper

Utbyggnaden av området planeras ske från sydväst. Bilaga 2 visar ett förslag på utbyggnad i tre etapper med möjlighet till mindre deletapper.

Utfyllnader

För vissa låga markpartier kan utfyllnader krävas. Detta gäller i första hand den sydvästra delen. Se bilaga 3. Lämpliga nivåer har utretts och plushöjd på gata har införts på utställningsförslaget. Vid utbyggnaden kan ev. vissa massförflyttningar göras inom området. (Överskott kan uppkomma vid anläggning av norra lokalgatan.) Höjdsättning och markplanering av grupphusområdena bör göras i nära samarbete med tekniska kontoret med tanke på massbalanseringar och höjdsättning av gång-cykelvägar och grönremsor. På så sätt kan områdets mjuka karaktär bevaras och fördyrande stödmurar och svårskötta slänter undvikas.

Avfall

För villor och kedjehus förutsätts soptömning ske vid varje eller varannan tomt. För de tre grupphusområdena som har samlad parkering föreslås sopförråd byggas i anslutning till dessa. Återvinningsstation finns i hörnet Burmeistervägen- Jesperslundsvägen.

Halmstad dag som ovan



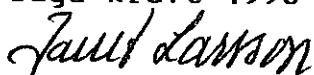
Anders Sennerdal



Finn Aurell

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1996-02-22



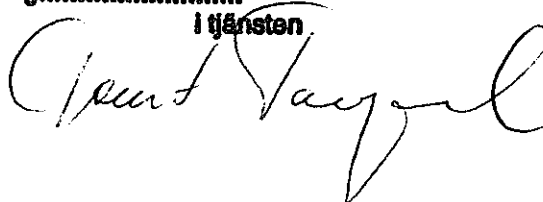
Janet Larsson

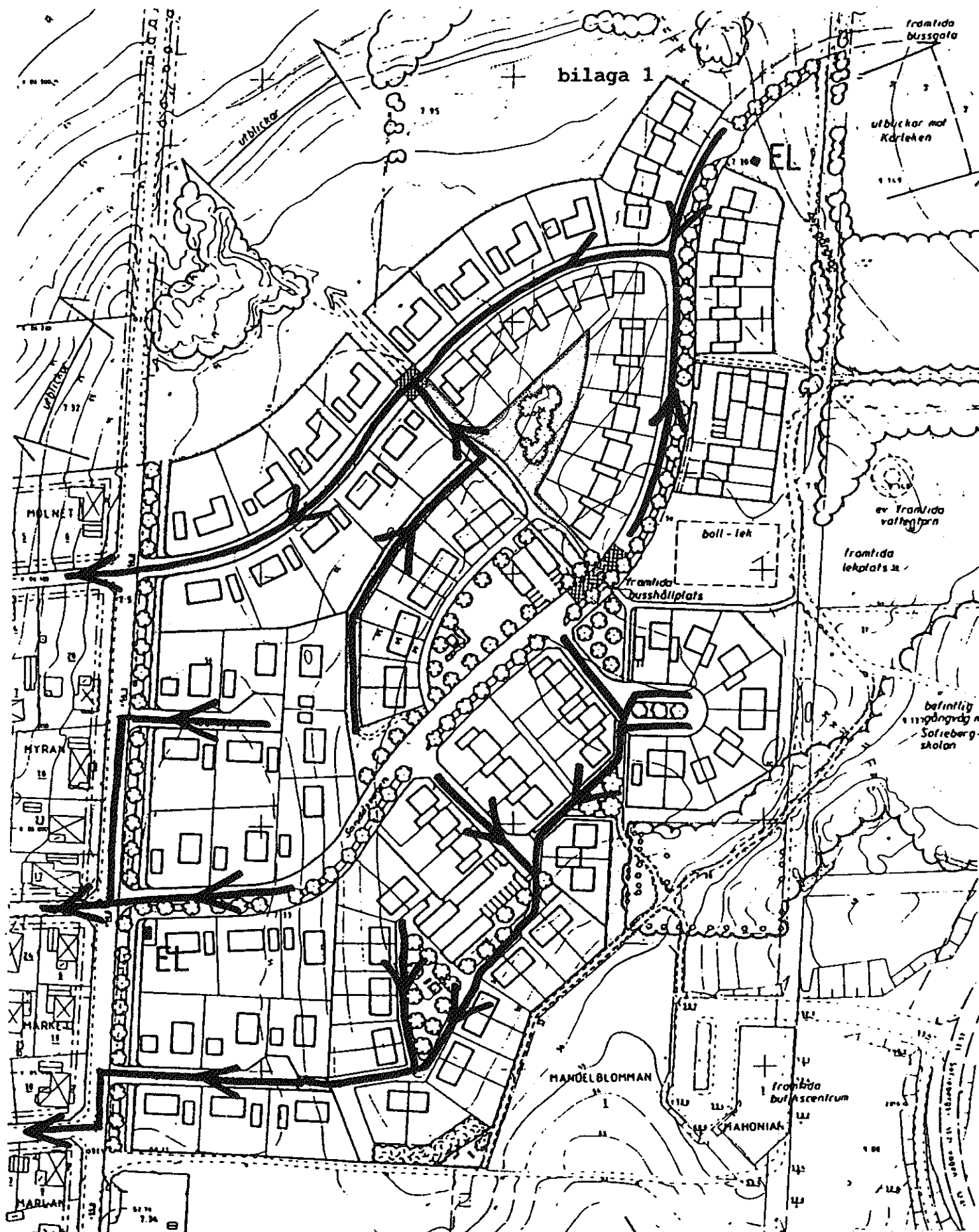
Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1996-01-25

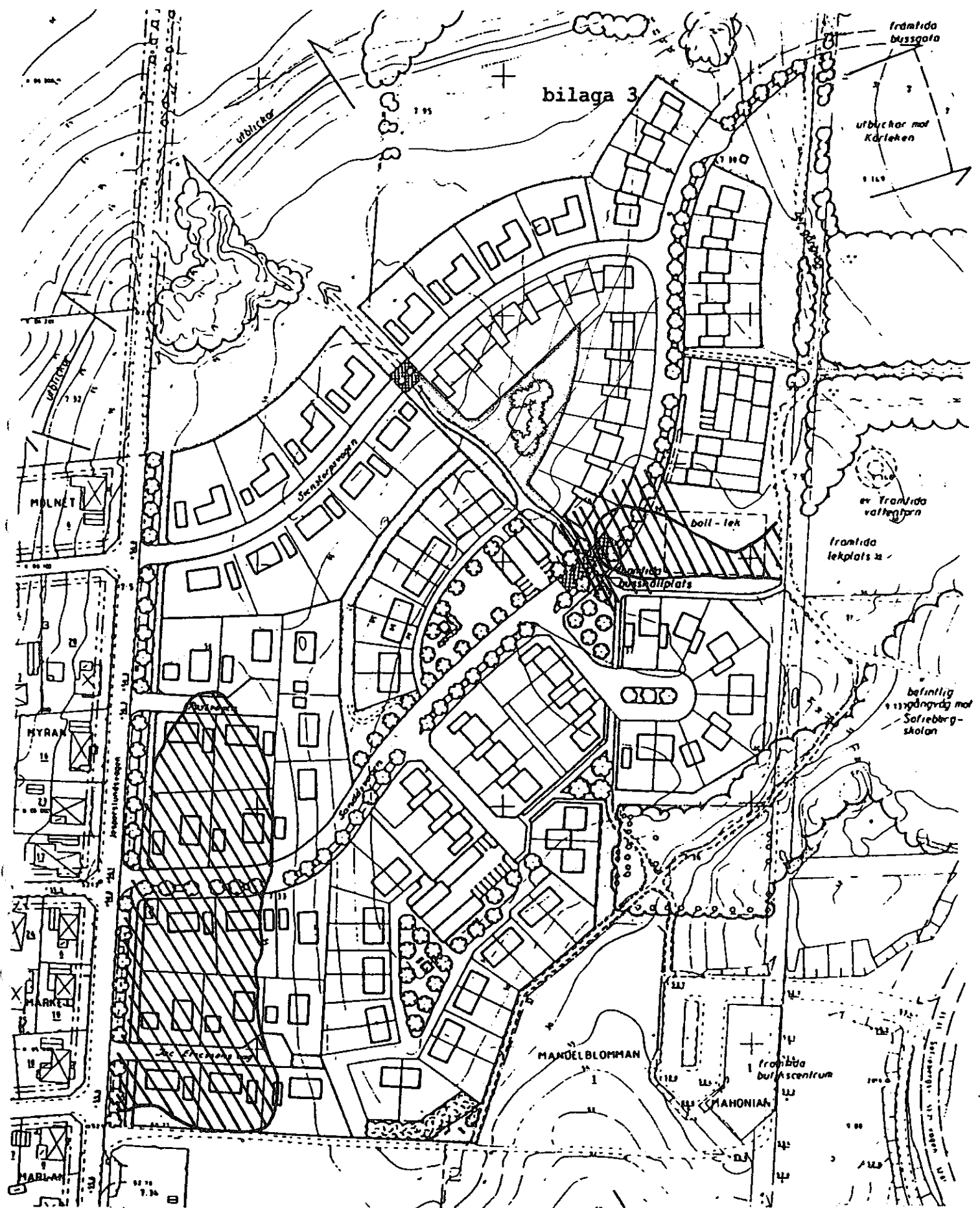
§ 2

I tjänsten





Skiss till VA-utbyggnad i skala 1:2000



Låga markpartier som lämpligen
bör fyllas ut. Skala 1:2000

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i västra delen
Kärleken, S:t Nikolai Halmstad

Byggnadskontoret 1995-10-11

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1995-08-09, § 292, att godkänna rubricerad detaljplan för samråd.

Fullständiga planhandlingar sändes den 14 augusti till berörda remissinstanser. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 20 september 1995.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte den 28 augusti 1995. 8 berörda var närvarande. Från kommunens sida deltog byggnadsnämndens ordförande, representant från stadsbyggnadskontoret och undertecknade planförfattare.

Alla remissinstanser har yttrat sig. Inga ytterligare skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING

Enligt gjorda kommentarer föreslås planförslaget ställas ut efter följande ändringar:

-Planområdet utökas med Halmstad 7:36 att ingå i allmän plats (NATUR). Gångväg mot centrum och promenadväg/skolväg föreslås korsas här vilket redovisas på illustrationen.

-Park inom B₃ ändras till gemensamhetsanläggning att ingå i kvarteret. Mindre parkremsa i söder utgår. Delar av parkmarken ges beteckningen NATUR.

-Inom tre områden införs alternativ planbestämmelse som möjliggör byggande av gruppbostad.

-Föreskrivna antal tomter inom B₆ korrigeras till 10. Ytterligare hörnavskärningar införs.

-Illustrerade småbarnslekplatser på allmän plats utgår. Viss korrigering av illustrerade tomtgränser och hus.

-I planbestämmelserna möjliggörs lägenhetsdaghem i villa. Krav på dagvatteninfiltration införs. Beteckningen tomtplats utgår.

-Beskrivningen justeras enligt gjorda kommentarer.

-Stadsbyggnadskontoret gör en ekonomisk kalkyl med utgångspunkt från föreslagen etapputbyggnad.

-Enligt bilagda skrivelser framför länsstyrelsen krav om ett formaliserat godkännande av planen av I16/Fo31, vilket lämpligen sker i samband med utställningen.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttrande

Ingen erinran från: **landsantikvarien, Hallands-
trafiken, renhållningsbolaget, räddningsnämnden,
polismyndigheten och hyresgästföreningen.**

Länstyrelsen anser att närheten till den militära övningsverksamheten och störningar från målflygningar innebär att kommunen och de militära myndigheterna måste vara överens om vilken grad av störning/påverkan som kan accepteras från respektive parter. Det måste anges i detaljplanen att denna godkänts av försvarsområdet I16/Fo31. Om så ej sker föranleder detta länsstyrelsen att med stöd av PBL 12:1 kalla in planen för prövning av om hälso- och säkerhetsaspekterna tillgodosetts planförslaget.

Kommentar: Skrivelsen bifogas samrådsredogörelsen. Under programskedet av planförslaget skedde ett antal samråd mellan militären och kommunen vilket framgår av nedanstående yttrande från I16/Fo31.

I överensstämmelse med länsstyrelsens krav översänds planhandlingarna till I16/Fo31 i samband med utställning för ett formellt godkännande.

Chefen I16/Fo31 har ingen erinran mot föreliggande detaljplan. Han vill dock fästa uppmärksamhet på att förutsättningarna ändrats sedan den fördjupade översiktsplanen antogs vilket kan komma att innebära behov av en översyn av densamma.

Kommentar: Yttrandet bifogas denna samrådsredogörelse. Övlt J Wallefors bekräftade vid telefonkontakt ovanstående tolkning av yttrandet. Länsstyrelsen efterlyser dock ett, från försvarsenheten, mer formaliserat godkännande av detaljplanen

Fastighetsbildningsmyndigheten skriver: "Generellt gäller att små gemensamhetsanläggningar av typ fri- ytor med karaktär av allmän plats insprängda i ett planområde med kommunalt huvudmannaskap knappast blir varaktigt lämliga. Tydliga anläggningar av privat karaktär typ garage och interna "återvändsgränder" kan accepteras men knappast grönytor, i synnerhet som det får anses vara relativt ont om grönytor inom planområdet."

Vidare påpekas att ordet tomt konsekvent kan användas i planbestämmelserna eftersom begreppet tomt i PBL numera inte har någon fastighetsrättslig betydelse. Samtidigt föreslås en tydligare skrivning i genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Önskad omvandling av gröna gemensamhetsytor till parkmark föreslås ej beaktas. Se tekniska nämndens yttrande jämte kommentar.

Ordet tomtplats ändras till tomt i planbestämmelserna och genomförandebeskrivningen förtydligas.

Kommunstyrelsen föreslår ett antal hörnavskärningar för att trygga sikten i gatukorsningar.

Kommentar: Kartorna ändras.

Barn- och ungdomsnämnden har ingen erinran mot planförslaget men i en omfattande skrivelse understryker förvaltningen nödvändigheten av ett helhetsgrepp på barnomsorg och skola i området. Vid en utbyggnad av de 105 lägenheterna skulle ett större daghem för cirka 55 barn behövas. Kärlekens skola kommer ej heller att klara förväntat behov för barn 10- 12 år. För att underlätta förvaltningens långsiktiga planering efterlyses en realistisk tidplan för utbyggnaden.

Kommentar: En byggklar daghemstomt finns söder om området. Skolfrågan synes mer komplex. Att bedömma den framtida efterfrågan på småhus är ytterst osäkert så att i planförslaget redovisa en mer långsiktig tidplan är ej meningsfullt. Skrivelsen översänds till stadsbyggnadskontoret och servicekontoret för kännedom.

För eventuella framtida behov införs i planbestämmelserna möjlighet till lägenhetsdaghem i villaområdena.

Energiverken förordar fjärrvärme som uppvärmningsform. Den nu utbyggda etappen försörjs med fjärrvärme.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras. Angränsande detaljplanlagd mark är i "Värmeplan för Halmstads tätort" planerat för fjärrvärme. Skrivelsen översänds till stadsbyggnadskontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förordar också att området ansluts till fjärrvärmenätet, då denna uppvärmningsform är något mer kretsloppsanpassad än naturgasen.

Gemensam sopuppsamling för mindre grupper av villor och kedjehus bör undersökas; liksom plats för gemensam kompost.

Kommentar: Förordad uppvärmningsform antecknas i genomförandebeskrivningen.

Gemensam sopuppsamling kräver del av kvarter för gemensamhetsanläggning som också skall vara debiterbar anser renhållningsbolaget. Detta föreslås i detaljplan för de grupper som har gemensamt garage men motsvarande arrangemang med endast sopförråd synes skapa mer nackdelar än fördelar. Vill man pröva gemensam sopuppsamling bör detta vara med redan på programstadiet. För villor och kedjehus finns den generella möjligheten att parvis dela sopkärl. Gemensam kompost inom föreslagna gemensamhetsanläggningar rekommenderas. Eventuell större kompost placeras lämpligen på parkmark i anslutning till bilväg. Ovanstående efter samråd med parkavdelning och renhållningsbolag.

Socialnämnden tillstyrker föreslaget med tillägget att tomter bör reserveras för gruppboende. Dessa tomter bör vara större än normaltomter för gruppboende.

Kommentar: I samråd med handikappomsorgen har tre alternativa lägen för gruppboende utretts. Dessa har förlagts i utkanten av området med ett läge inom varje utbyggnadsetapp. Föreslagna tomters storlek är cirka 2200m², 1750m² resp. 1850 m². Dessa ges en alternativ planbestämmelse som gör det möjligt att bygga en sammanhängande byggnadskropp. Det är naturligtvis av stor vikt att denna anpassas till övrig bebyggelse och ges en småskalig karaktär.

Handikapprådet påpekar att färdtjänst och andra fordon måste nå samtliga entréer.

Kommentar: För gruppbyggelsen med entrégångbanor kommer begränsad bilangöring att tillåtas på dessa.

Tekniska nämndens synpunkter sammanfattas enligt nedan:

Park och natur:

Tillgång på allmänt tillgänglig park och naturmark får betecknas som god genom de i norr och öster planerade naturparkområdena. Allmänna parkfunktioner bör i första hand förläggas till dessa områden.

Friytor för t.ex. lek i omedelbar anslutning till bebyggelsen, bör med hänsyn till tekniska kontorets framtida skötselresurser, avsättas som gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Så även de mindre gångstråken som x- märks för att medge allmän tillgänglighet.

Beteckningen NATUR bör användas för de friytor som gränsar till omgivande naturparker. Det vore fördel ur skötselsynpunkt om den gamla trädgården norr om centrum kunde medtas i förslaget som NATUR.

Kommentar: I överensstämmelse med skrivelsen föreslås grönytan inom bostadsgruppen B₃ utgöra gemensamhetsanläggning inom kvarteret. Denna ger ett värdefullt och varaktigt tillskott för de angränsande bostäderna.

En smal parkremsa i söder föreslås utgå. Denna smitväg är inte angelägen eftersom det södra grupphusområdet (B₇) inom eget kvarter kan ordna smitväg mot centrum.

I övrigt bör den mark som är tänkt att nyttjas av allmänheten ligga kvar som allmän plats. Ytorna har delvis tillkommit i samband med tekniska kontorets VA-planering. x-markering för gångpassage används endast i undantagsfall. Illustrerade småbarnslekplatser på allmän plats har fått utgå. Tekniska kontoret avser anlägga en central lekplats inom grönområdet i öster, eventuellt som provisorium i anslutning till bolleken. Planbeteckningen NATUR införs enligt yttrandet och planområdet utökas med den gamla trädgården Halmstad 7:36.

VA:

Tekniska kontoret poängterar att den planerade bebyggelsen inte kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Detta framgår av beskrivningen men bör skrivas mer tydligt. Före utställning bör markundersökning genomföras som kan ligga till grund för utformning och dimensionering av de anläggningar som behövs för lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Kommentar: "Dagvatten skall infiltreras" införs i planbestämmelserna. Markundersökning beställs av stadsbyggnadskontoret. Denna bör vara slutförd till byggnadsnämndens godkännande av planen i december.

Gata:

Föreslår förtydliganden i beskrivningstexten, bl.a. att fartdämpande åtgärd bör vara förhöjda ytor med avvikande färg och/eller material.

Kommentar: Texten föreslås ändrad till: att fartdämpande åtgärd bör vara förhöjda ytor med avvikande material. (Annan färg på asfalten, t.ex. gul, skulle innebära en påtaglig förfulning av området.)

Kontorets höjdsättningsförslag på gator införs på plankartan.

Telia AB har kabel och kanalisation utefter Jesperslundsvägens östra sida.

Kommentar: Kan troligen ligga kvar i föreslagen parkmark att beaktas vid trädplantering och anläggning av gc-väg. Vidarbefodras till tekniska kontoret.

INFORMATION- OCH SAMRÅDSMÖTE 1995-08-28

Framförda synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Samtliga

Skall Jesperslundsvägens förlängning genom parken stängas och i så fall när? Detta, liksom utbyggnaden av det nya området, bidrar till en ökning av trafiken på Jesperslundsvägen. Mycket trafik redan idag. Gatan bildar lång raksträcka. Även på Jesperslundsvägen behövs farthinder. Vi har tidigare fått avslag vid ansökan hos tekniska kontoret. Kan inte det nya området få infart direkt från Burmeistervägen i söder?

Kommentar: Enligt detaljplan för Kärlekens naturpark bör geomfartstrafiken i parken på sikt upphöra. Någon tidpunkt är ej fastlagd.

Utefter Jesperslundsvägens västra sida ligger 12 villor cirka 12 m från vägmitt. Deras godsida vetter mot Vapnödalen bort från vägen. Cirka hälften har garageutfart mot Jesperslundsvägen. Föreslagen gång-cykelväg kommer att höja standarden på vägen. Jesperslundsvägen bedöms tåla den av planförslaget förväntade trafikökningen. Tekniska nämnden har flera kriterier som skall uppfyllas för att fartdämpande åtgärder skall genomföras.

Mattsson (Märket 6)

Förslaget ser annars bra ut. De nya villorna smälter in bra med befintlig bebyggelse med tillräckligt avstånd emellan. Bra att här inte blir hyreshus.

Kjellander

Kommer övriga området att lämnas orört medan de första etapperna byggs ut?

Kommentar: I möjligaste mån.

Kjellander

När skall planerade anläggningar i parkområdet byggas ut?

Kommentar: Enligt parkavdelningen sker en succesiv utbyggnad. För närvarande pågår utfyllnad av utsiktsplats/skidbacke och planteringar.

Karlsson (Märlan 8)

När skall grusvägen mot planerat centrum asfalteras?

Kommentar: Eventuellt i samband med ledningsdragning. Cykelvägen utefter Jesperslundsvägen kommer dock att anläggas vid utbyggnaden av området.

Dahlberg, Mattsson

Vad skall det nya området heta?

Kommentar: Ett antal namnförslag har översänts av Kurt Andréasson på Kärleken. I samråd med stadsingenjören har förslagen till gatunamn införts på illustrationskartan. Ett förslag till namn på området kunde vara "Sandåsen".

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Fastighetsbildningsmyndigheten önskar utökning av park.

Barn- och ungdomsnämnden önskar långsiktig tidplan

Tekniska kontoret önskar minskning av parkmark och avvikande färg som farthinder

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i västra delen
Kärleken, S:t Nikolai Halmstad

Byggnadskontoret 1995-12-06

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

SAMMANFATTNING

Rubricerad detaljplan har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 20 oktober till och med den 17 november 1995. Stadsbyggnadskontoret kallade till samråd den 28 november angående parkmarkens omfattning i planen. Mötet enades om nedan föreslagen revidering. Den 1 december inkom beställd undersökning av markens infiltrationsförmåga med avseende på lokalt omhändertagande av dagvatten. Alla remissinstanser har yttrat sig. Inga ytterligare skrivelser har inkommit.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt nedanstående kommentarer föreslås en revidering av utställningsförslaget enligt följande:

-Gemensamhetsytan i norra delen ändras till allmän plats med beteckningen NATUR. Gränsen justeras.

-Till planbestämmelserna om dagvatteninfiltration fogas en uppmaning till samråd med tekniska kontoret.

-Gatuhöjden justeras.

-Beskrivningen kompletteras.

Efter gjord revidering föreslås byggnadsnämnden godkänna det utställda förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Följande remissinstanser har ej haft någon erinran: **Länstyrelsen** (telefonbesked), **tekniska nämnden** och **chefen I16/Fo31** (yttrandet biläggs utlåtandet).

Barn- och ungdomsnämnden

Inga ytterligare synpunkter utöver samrådsyttrandet.

Kommentar: I samrådsyttrandet efterlystes ett helhetsgrepp på barnomsorg och skola jämte

tidplan för utbyggnaden. Yttrandet översändes till stadsbyggnadskontoret och servicekontoret för kännedom. Yttrandet föranledde inga ändringar i föreliggande detaljplan.

Kommunstyrelsens (stadsbyggnadskontoret) och **fastighetsbildningsmyndighetens** synpunkter presenterades vid **samrådsmöte 1995-11-28** med följande deltagare:

Torsten Rosenqvist	Tekniska kontoret
Barbro Johansson	"
Tommy Palm	Stadsbyggnadskontoret
Tommy Andersson	"
Solveig Koppang	"
Thomas Högberg	Byggnadskontoret
Anders Sennerdal	"
Finn Aurell	"

T.H., representerande fastighetsbildningsmyndigheten, vidhöll sin synpunkt från samrådet, med visst stöd från stadsbyggnadskontoret, att gemensamma grönytor i detaljplan bör betecknas som allmän plats. Tekniska kontoret däremot hade i samrådet hävdad att tillgången på park var god och att friytor i anslutning till bebyggelsen bör ingå i kvarteret som gemensamhetsanläggningar. Detta motiverades av tekniska kontorets minskade skötselresurser.

Kommentar: Mötet enades om att den norra gemensamhetsytan (del av B₃) skulle ändras till park i överensstämmelse med samrådsförslaget. För att minska skötselkraven betecknas den NATUR och illustrerad lekplats tas bort. Svårskötta gräsremсор bibehålls som kvartersmark. Även de två södra gemensamhetsanläggningarna diskuterades men ansågs kunna kvarstå inom kvarter eftersom de utgjorde gård i direkt anslutning till entréer och gemensamt garage. Det är angeläget att ta fram en gemensam policy så att frågan kan få en rättvis och konsekvent hantering inom hela kommunen.

Inledande undersökningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, K.M. 1995-12-01: Utredningen visar på sämre infiltrations-möjligheter inom delar av i första hand de lägre liggande villaområdena.

Kommentar: Där infiltration inte är möjlig föreslår tekniska kontoret att lokalt fördröjningsmagasin anläggs inom tomt före anslutning till dagvattenledning i Jesperslundsvägen. Till planbestämmelserna om dagvatteninfiltration fogas därför en uppmaning till samråd med tekniska kontoret.

För att undvika onödig uppbankning av den längsta lokalgatan föreslås, efter samråd med tekniska kontoret, en viss sänkning av

gathöjden i västra delen .

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR EFTER UTSTÄLLNING OCH SAMRÅD

Barn- och ungdomsnämnden önskar långsiktig tidplan

Halmstad som ovan


Anders Semnerdal


Finn Aurell

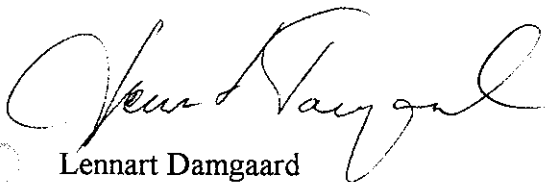
Lennart Damgaard

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 januari 1996 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Sofieberg (bostäder i västra delen)**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 31 januari 1996.

Länsstyrelsen har den 7 februari 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 22 februari 1996.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Blankett/lagakf

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282