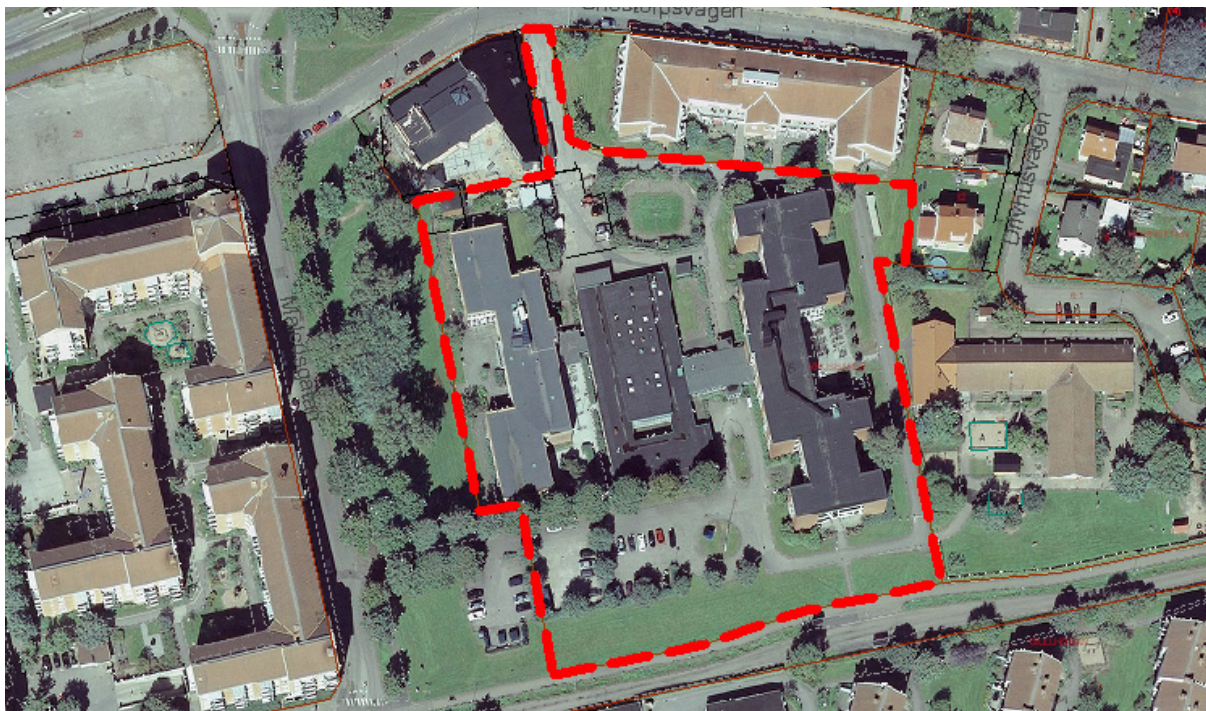


PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

KRUSBÄRET 1

NYHEM, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2012/0509

Kommunfullmäktige 2013-10-22

Plan 1062 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
11	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
14	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
17	FRÅGOR MED BEHOV AV UPPFÖLJNING
17	KÄLLOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning. Efter samråd respektive granskning har samrådsredogörelse respektive utlåtande över inkomna synpunkter tillkommit.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan, avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Krusbäret 1. För att planen ska bli mer flexibel provas även kontor i bottenvåningen.

På fastigheten Krusbäret 1 finns idag tre sammankopplade byggnadskroppar, två av dessa används till studentbostäder men den tredje står tom. I detaljplanen provas möjligheten att dels omvandla bottenvåningen till kontor och dels att utöka bostadsandelen genom en omdisponering av byggrätten.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

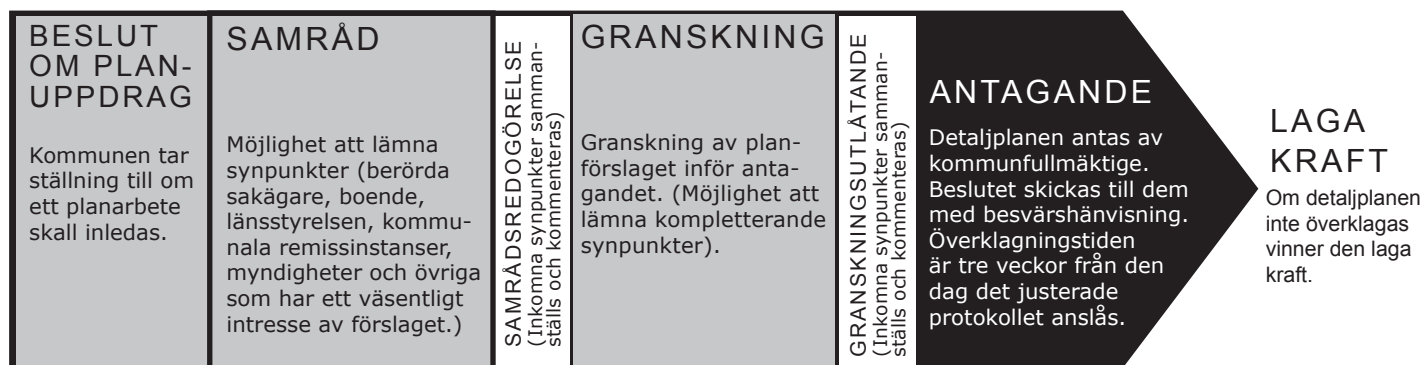
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-01-29 § 24 att ge samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för Krusbäret 1. Samråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut 2013-02-26 § 51 genomförts under tiden 11 mars - 12 april 2013. 2013-05-28 § 150 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att granskning ska ske av detaljplaneförslaget, vilket har genomförts under tiden 10 juni - 5 juli 2013.

Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen för Krusbäret 1 handläggs med normalt förfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Det innebär att detaljplanen är föremål för både samråd och granskning innan den antas av kommunfullmäktige. Inkomna synpunkter från samrådstiden har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. De synpunkter som inkom under granskningstiden, 10 juni - 5 juli 2013, har sammanställts och kommenterats i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2013.

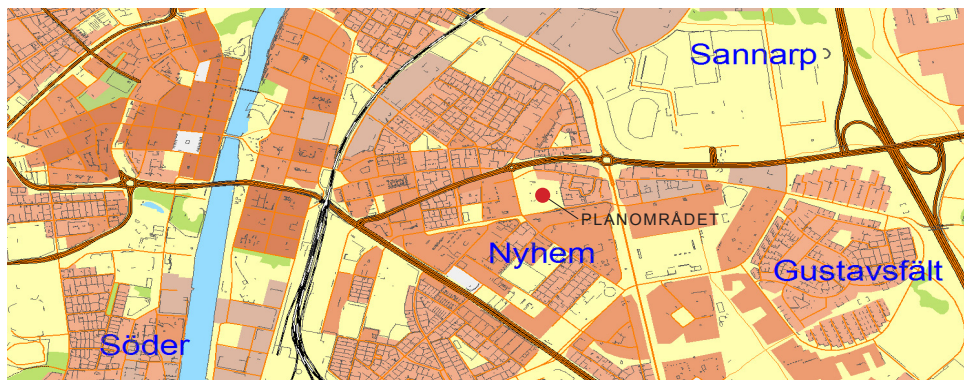


Planprocessen - normalt planförfarande

Plandata

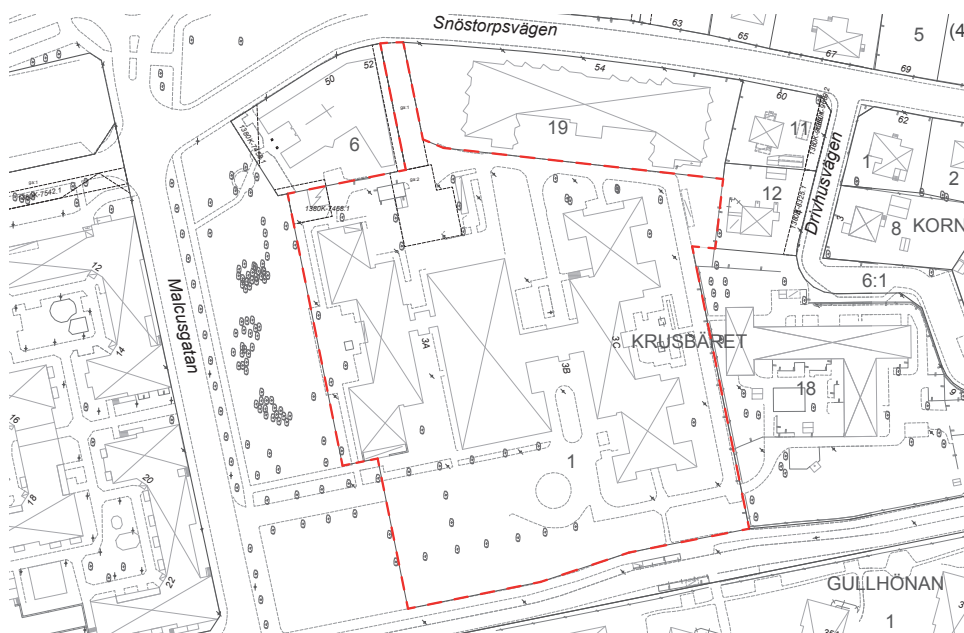
Lägesbestämning och areal

Planområdet består av fastigheten Krusbäret 1 och är beläget vid Malcusgatan i Nyhem cirka 1 km österut från Halmstad centrum.



Översiktskarta

Planområdet avgränsas i norr av fastigheterna Krusbäret 6 och Krusbäret 19 vid Snöstorpsvägen och i söder av bussgatan. I öster avgränsas planområdet av fastigheterna Krusbäret 18 och Krusbäret 12 och i väster av grönytan intill Malcusgatan. Planområdet omfattar ca 1,5 ha.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

Markägoförhållanden

Fastigheten Krusbäret 1 är i privat ägo.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. Inga miljömål bedöms direkt eller indirekt påverkas av detta planförslag.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. 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 med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret har studerat vilken miljöpåverkan de i planen föreslagna förändringarna kan få. Med hänvisning till resultatet av genomgången i *Behovsbedömning av miljöbedömning tillhörande detaljplan för Krusbäret 1* bedömer samhällsbyggnadskontoret att de förändringar som föreslås inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte kommer att upprättas.

Skälen 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 kan medföra en viss ökning av trafik, de negativa effekterna bedöms dock inte vara betydande i förhållande till dagens användning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

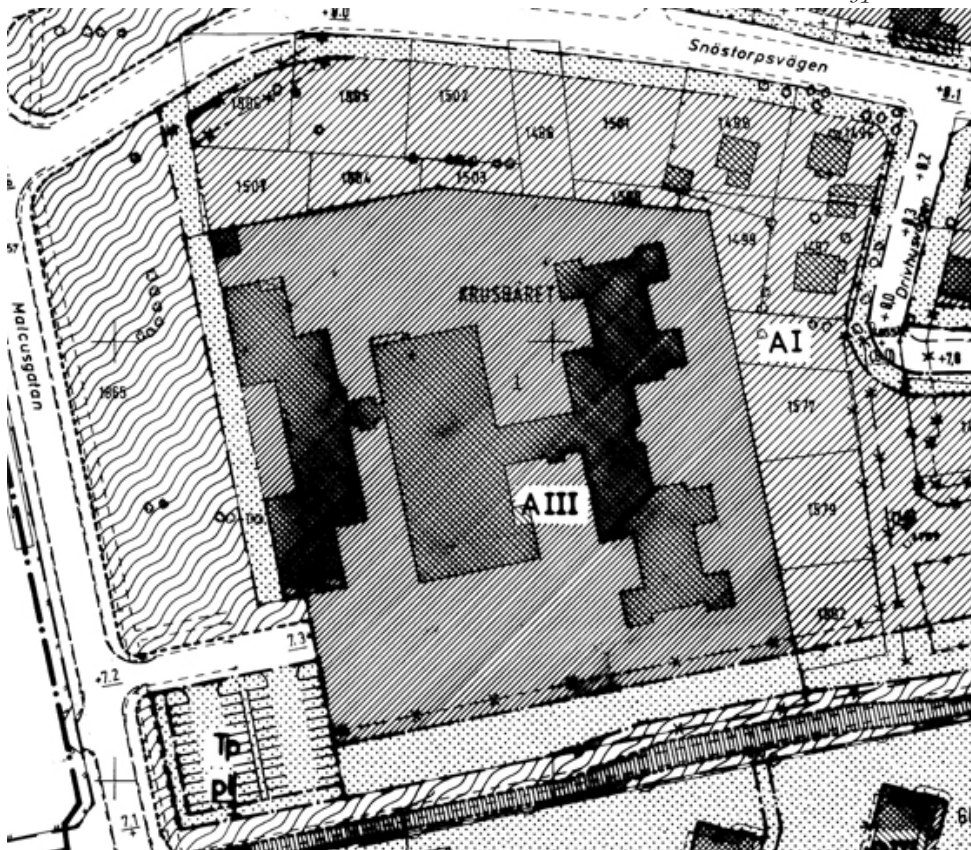
I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekat som befintlig bebyggelse. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 674 och 779, laga kraft 1980-12-15 respektive 1988-01-13. Planerna har ingen genomförandetid kvar. Detaljplan 674 medger för Krusbäret 1 allmänt ändamål i tre våningar vilket inte får överstiga en höjd på 10,5 meter. Ingen begränsning av bruttoarea eller avstånd till tomtgräns finns angivna för Krusbäret 1 i planen. I detaljplan 779 anges att ytan i anslutning till Krusbäret 19 ska användas till bostäder och äldreboende som enbart får bebyggas med uthus och dylikt samt även skärmtak över förbindelsegångar med en högsta takfotshöjd på 3,5 meter. Bestämmelsen är placerad på plusmark där uthus får placeras med en högsta takfotshöjd på 3 meter. Övriga bestämmelser för Krusbäret 1 i detaljplan 779 utgörs av prickmark dvs. mark som inte får bebyggas.



Utsnitt ur detaljplan 779



Utsnitt ur detaljplan 674

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstads kommun såsom *Värdegrund Halmstad 2020* och *Planeringsdirektiv med budget 2013-2015*, vilka anger förutsättningarna för kommunens arbete.

Riksintresse och förordnande

Inga riksintressen berörs och ett genomförande av planen påverkar inte Natura 2000 områden. Närmaste Natura 2000 område är Aleskogen som ligger över 2 km från planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Fastigheten är bebyggd med tre större huskroppar som omges av buskar, planteringar, gräsytor och träd. Övrig mark består till största delen av asfalterade parkeringsytor.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger normallåg radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelse

Historik

Krusbärets äldreboende byggdes under 1960-1970-talet på fastigheten Krusbäret 1. 2006 såldes fastigheten av kommunen och är nu i privat ägo. Verksamheten flyttade 2009 till nya Vallås äldreboende och fastigheten blev tom på hyresgäster. Under 2009-2010 byggdes delar av lokalerna inom Krusbäret 1 om till studentbostäder. För dessa ombyggnader söktes och erhöles tidsbegränsade bygglov som går ut 2014.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Bebyggelsen inom fastigheten Krusbäret 1 är klassificerad som arkitekturhistoriskt värdefull av klass C i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering.

Bostäder

Befintlig bebyggelse i omgivningen består både av flerbostadshus och friliggande villor. Väster om planområdet ligger kvarteret Klotet från slutet av 1980-talet som består av flerbostadshus i fyra till sex våningar. Kvarteret Gullhönan ligger söder om planområdet och är ett flerbostadshusområde från 1950-talet med höga arkitektoniska värden där bebyggelsen består av lamellhus i puts i tre våningar. Norr och öster om planområdet finns främst friliggande villor i två våningar från slutet av 1940-talet.



Kvarteret Klotet



Kvarteret Gullhönan

Kommersiell, offentlig och social service

I direkt anslutning till Krusbäret 1 finns en förskola. Nyhems torg ligger cirka 400 meter från planområdet och där finns bl.a. dagligvarubutiker, apotek, vårdcentral samt grundskola (Nyhemsskolan). Från planområdet är det cirka 500 meter till Sturegymnasiet och cirka 750 meter till högskolan.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 40, 65 och 73. Hållplatsen är lokaliserad vid bussgatan på Järnvägsgatan precis intill planområdet. Turtätheten är sex 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

Planområdet ansluter till Malcusgatan i väst och Snöstorpsvägen i norr. Snöstorpsvägen trafikerades 2011 av ca 300 fordon/dygn. Dessa gator ansluter till Enslösvägen norr om planområdet som 2012 trafikerades av ca 10500 fordon/årsmedeldygn.

Friytor

Parker och torg

Söder om planområdet ligger Hagelhusparken och Östergårdsparken. Nordost om planområdet ligger Sannarps idrottsområde.

Parkering

Inom planområdet finns cirka 40 parkeringsplatser.

Allmän platsmark

Ingen del av planområdet är idag allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning och fibernät

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Fjärrvärme finns framdraget i området.

Lågspänningskabel och signalkabel korsar fastigheten i norr.

Halmstads stadsnät har fiberanslutning till mittenhuset på Krusbäret 1. Möjlighet finns till fler anslutningar.

Dricks- och spillvatten

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I omgivande gator finns det dragna ledningar för vatten-, spill- och dagvattenhantering. Spill- och dagvatten för fastigheten är anslutet via gemensam förbindelsepunkt till kombinerat ledningssystem.

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 som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns precis intill planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

Fastigheten Krusbäret 1 består av tre sammankopplade byggnadskroppar där två av dessa idag används till studentbostäder. Den mittersta delen står idag tom men fungerade som kök och samlingslokal då fastigheten användes till äldreboende. I detaljplanen prövas möjligheten att omvandla bottenvåningen till kontor. Detaljplanen utformas flexibelt så att möjligheten finns att utöka bostadsandelen om en omvandling med kontor i bottenvåningen inte är möjligt.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Gräsytan närmast bussgatan har idag inte så stort rekreativvärde, en omstrukturering av friytorna kan därmed bli positivt för området då bättre miljöer kan skapas i anslutning till husen. Detta kommer utgöra en stor kvalitet för området.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning görs i samband med projekteringen.

Bebyggelse

Användning

Planförslaget syftar till att fastställa den befintliga användningen - bostäder samt ge möjlighet till kontor i bottenvåningen. Om det inte är möjligt att inrymma kontor i bottenvåningen kan istället en omdisponering av byggrätten ske på fastigheten.

Utformning

Högsta exploateringsgrad (bruttoarea per fastighetsarea) är 0,8 och största tillåtna byggnadsarea är 30% av fastighetsarean. Bruttoarean är idag ca 11000 m². Om en omdisponering av byggrätten sker och nya byggnader uppförs medger planen en bruttoarea på ca 12000 m². Gällande detaljplan anger tre våningar vilket motsvarar en byggnadshöjd på 10,5 meter. För att inte intrycket av fastigheten ska förändras avsevärt föreslås byggnadshöjden vara densamma i detta planförslag.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet gränsar till befintliga gång- och cykelbanor.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik, de negativa effekterna bedöms dock inte vara betydande i förhållande till dagens trafikmängder. Detta beror på att planområdet har ett centralt läge med mycket goda kollektivtrafikförbindelser samt ansluter till ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät.

Friytor

Grönytor

Ytor omkring bebyggelsen ges förslagsvis en grön utformning då detta kommer bli en stor kvalitet för området.

Parkering

Befintlig parkering finns idag i den sydvästra delen av planområdet. Antalet p-platser ska följa den p-norm som gäller för området, beroende på hur många kvm BTA som kommer bebyggas kan behovet av p-platser variera. Om byggrätten utnyttjas maximalt behövs en yta på ca 1800 kvm för parkering. Planen utformas flexibelt och reglerar inte specifika ytor för parkering men yta finns för att rymma samtliga p-platser och samtidigt möjliggöra tillräckliga friytor. Exploatören ansvarar för att redovisa utformningen av parkeringsytorna vid ansökan om bygglov.

Allmän platsmark

Andelen allmän platsmark påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

Folkhälsa

Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggande stadsplanering är klara rumsliga ansvarsförhållanden, 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. Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

Risk

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

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Tillkommer byggnader inom planområdet föreslås dessa anslutas till fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Detaljplaneförslaget innebär en möjlighet till omDispositionering av byggrätten. Om utnyttjandet av denna möjlighet bidrar till ökad hårdgörandegrad skall fördröjningsåtgärder vidtas så att dagvattenflödet från planområdet inte ökar i förhållande till dagens flöde.

Avfallshantering

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
Mars -13	Samråd
Juni -13	Granskning
Okt -13	Antagande
Nov -13	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät
El och fjärrvärme
Bredband
Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritidsförvaltningen
HEM
Halmstads stadsnät
Fastighetsägaren

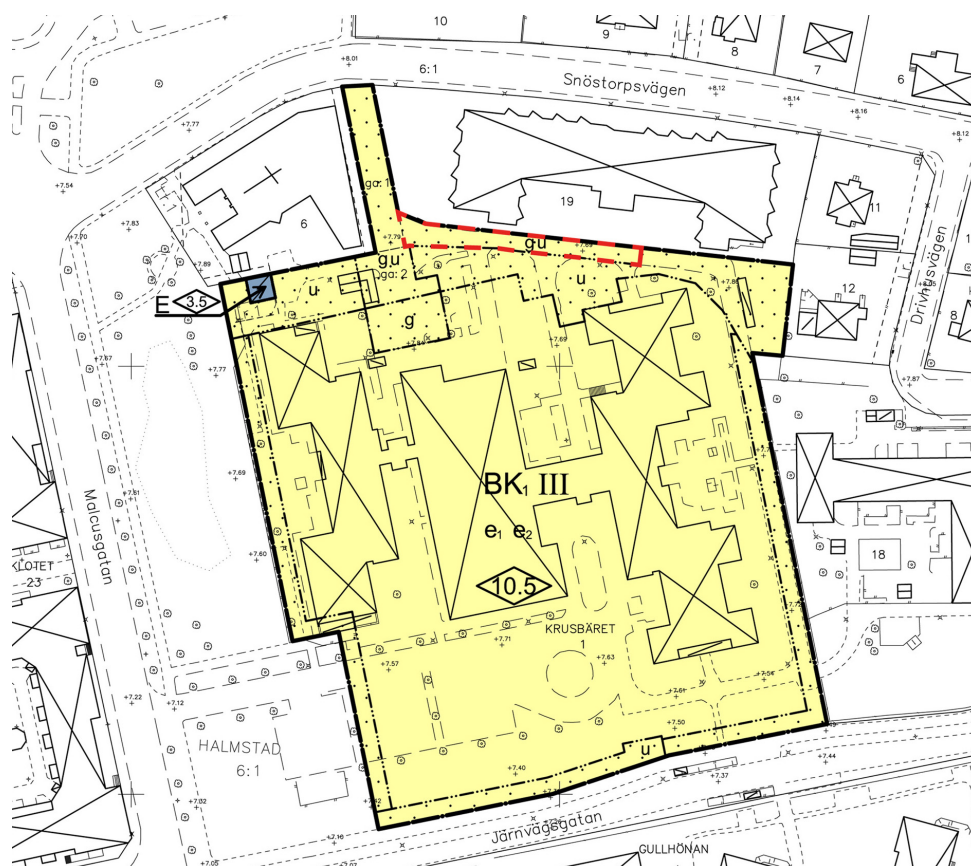
Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Inom planområdet har ett antal u-områden lagts ut för befintliga ledningar. U-områdena redovisas i kartan nedan.



Krusbäret GA:2 är en anläggning som syftar till gemensam parkering för två andra fastigheter och är belägen på fastigheten Krusbäret 1. Deltagande fastigheter är Krusbäret 6 och 19. Båda gemensamhetsanläggningarna skapades efter anläggningsbeslut, vilket innehåller andelstal för både utförande och drift. Anläggningarna är genomförda. Gemensamhetsanläggningarna ges planbestämmelsen "g" i denna detaljplan.

Deltagande fastigheters parkeringsbehov omfattar gemensamhetsanläggningens 16 parkeringsplatser och det finns därmed inte utrymme för Krusbäret 1 att delta i befintlig gemensamhetsanläggning. Krusbäret 1 får lösa behov av ytterligare parkeringsplatser genom att utöka parkeringsytorna i fastighetens södra del.

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning planeras inom detaljplaneområdet till följd av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark initieras, ansvaras för och bekostas av berörd fastighetsägare.

Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om och bekosta säkerställandet av rättigheten genom servitut alternativt ledningsrätt.

Halmstads kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövningen av Krusbäret GA:1 enligt förslag ovan.

Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering inom planområdet). Avgiften erläggs av fastighetsägaren. Avgift för elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering inom planområdet). Avgiften erläggs av fastighetsägaren.

Halmstads kommun bekostar planändringen enligt överenskommelse vid försäljningen.

Detaljerade undersökningar, avseende t.ex. geologi, markens bärighet och markradonförekomst, som kan krävas vid nybyggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

FRÅGOR MED BEHOV AV UPPFÖLJNING

Ansökan om omprövning av Krusbäret GA:1 lämnas in till Lantmäterimyndigheten efter detaljplanens antagande.

Medverkande tjänstemän

- Sara Jakobsson, Samhällsbyggnadskontoret

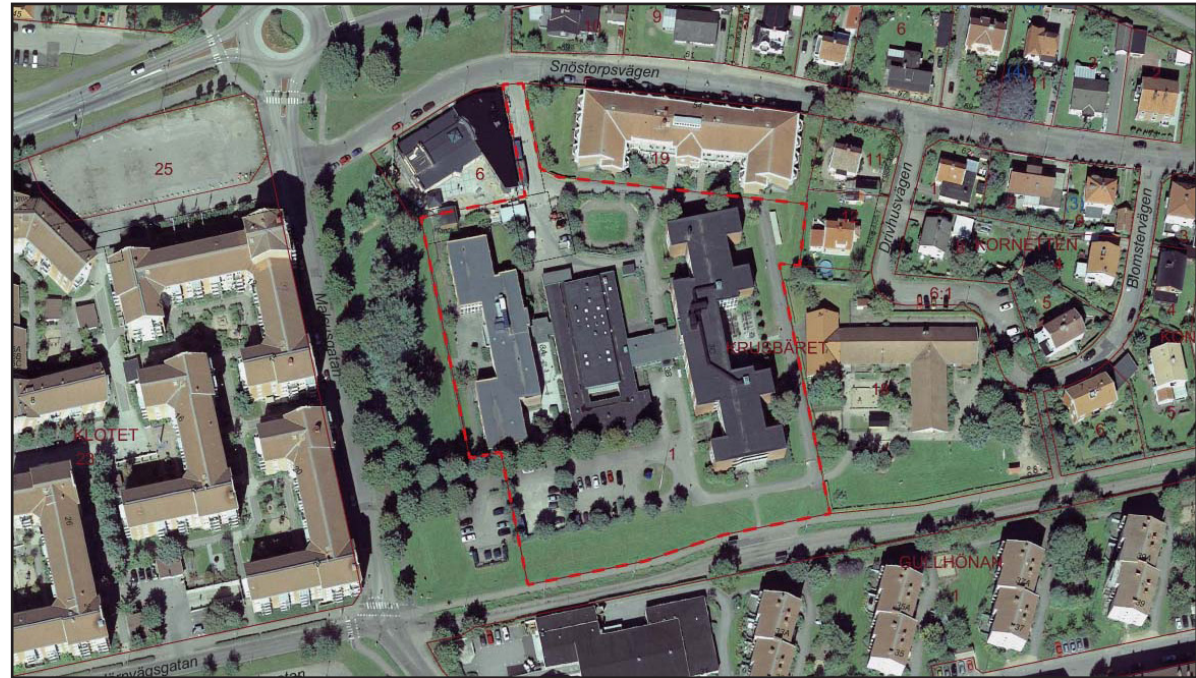
KÄLLOR

- Handlingsprogram för hållbar energi
- Planeringsdirektiv med budget 2013-2015
- Värdegrund Halmstad 2020

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Henrik Eliasson
Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

KRUSBÄRET 1

NYHEM, HALMSTADS KOMMUN
KS 2012/0509 Plan 1062 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2013-02-26
reviderad 2013-05-28

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Vid enkelt förfarande: En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med enkelt förfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Krusbäret 1. För att planen ska bli mer flexibel prövas även kontor i bottenvåningen.

Planområdet består av fastigheten Krusbäret 1 och är beläget vid Malcusgatan i Nyhem cirka 1 km österut från Halmstad centrum.

På fastigheten Krusbäret 1 finns idag tre sammankopplade byggnadskroppar, två av dessa används till studentbostäder men den tredje står tom. I detaljplanen prövas möjligheten att dels omvandla bottenvåningen till kontor och dels att utöka bostadsandelen genom en omdisponering av byggrätten.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Inom planområdet finns idag tre sammankopplade byggnader i en till tre våningar. Omgivande mark består till stor del av vegetationsytor och bilvägar för att ta sig till byggnaderna. På den östra sidan av byggnaden finns en gång- och cykelväg. Den sydvästra samt den norra delen av fastigheten inrymmer parkering.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekade som befintlig bebyggelse. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet eller dess närhet. Närmaste Natura 2000 område är Aleskogen som ligger över 2 km från planområdet och anses inte påverkas om planen genomförs.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Marken är lämplig att användas till bostäder och kontor då den ligger i ett befintligt bostadsområde. Marken anses inte vara känslig varken ur ekologiska eller hushållningsmässiga synpunkter.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Området ligger varken inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB eller inom riksintresse för friluftslivet.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.						Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej
						<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
						<u>Naturreservat</u> Nej
						<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Bebyggelsen inom fastigheten Krusbäret 1 är klassificerad som arkitekturhistoriskt värdefull av klass C i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Enslövsvägen är en av infartslederna till Halmstad med ca 10500 fordon/årsmedeldygn. Vägen ligger dock ca 100 m norr om byggnaderna inom Krusbäret 1 och påverkas inte av bullret.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) överskrids inte i och med planens genomförande.
		x			x	<u>Trafik</u> Ett genomförande av planförslaget kan medföra en viss ökning av trafik, de negativa effekterna bedöms dock inte vara betydande i förhållande till dagens användning.
		x			x	<u>Radon</u> För området föreligger normallåg radonrisk.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Risken för olyckor, skred, ras och översvämningar är liten inom planområdet.
Förorenad mark		x			x	Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.
Landskapsbild		x			x	Det finns inga utblickar eller dylikt som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm i och med planens antagande.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad Klimatpåverkan	Begränsad klimatpåverkan - en utökning av bebyggelsen genom förtätning kan bidra till ökad trafik i området. Planområdet har dock ett centralt läge i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelbanor och goda kollektivtrafikförbindelser så trafikökningen bedöms vara marginell jämfört med dagens situation.
- God bebyggd miljö	God bebyggd miljö - påverkas positivt då det handlar om förtätning och ianspråktagande av mark i ett redan exploaterat område, vilket är resurseffektivt.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Om en omfördelning av byggrätten sker inom Krusbäret 1 och nya bostäder uppförs kan antalet lägenheter utökas med ca 50 stycken. Detta är en relativt låg andel vilket inte kommer bidra till någon kraftig utökning av antalet trafikrörelser i området. Planområdet har ett centralt läge i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelbanor och goda kollektivtrafikförbindelser. Behovet av bil i ett sådant här läge bedöms därmed vara låg.
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten är stor att det endast kommer bli en marginell ökning av antalet trafikrörelser i området.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna kommer inte ha någon större betydelse för kringboendes hälsa och välbefinnande.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Planförslaget innebär att ny bebyggelse kan uppföras som förväntas bestå i många år framöver. Effekterna av planens genomförande är alltså varaktiga.

Medverkande tjänstemän:

Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret
Ellinor Tjernström, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Henrik Eliasson
Planarkitekt

UTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för

KRUSBÄRET 1

NYHEM, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2012/0509

Kommunfullmäktige 2013-10-22

Plan 1062 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDSSKEDENA

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-02-26 § 51 genomförts under tiden 11 mars - 12 april 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden inkom från 14 berörda remissinstanser varav 8 med erinringar mot planförslaget. Synpunkterna berörde i huvudsak:

- Parkering
- Kulturmiljö
- Genomförandefrågor

Granskning - aktuellt skede

Granskning har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut 2013-05-28 § 150 genomförts under tiden 10 juni - 5 juli 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem.

Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 7 berörda remissinstanser varav 3 med synpunkter på planförslaget. Synpunkterna berör i huvudsak:

- Kulturmiljö
- Förorenad mark

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under samrådsskedet ledde till följande justeringar och kompletteringar av granskningsförslaget. Planbeskrivningen förtydligades med hur parkeringsfrågan kan lösas. I genomförandebeskrivningen kompletterades genomförandefrågorna enligt inkomna synpunkter. Behovsbedömningen justerades med kulturhistoriska värden. Slutligen tillfördes byggnadshöjd för E-anläggningen på plankartan.

Synpunkter under granskningsskedet har inte lett till några justeringar av planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Kulturmiljö

Befintlig byggnad finns med i den länsomfattande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som klass C. C är den lägsta klassen men det bör understrykas att det bara är tio procent av länets totala bebyggelse som överhuvudtaget finns upptagen i inventeringen. Byggnader som finns upptagna bör skyddas. Byggnaden bör omfattas av en varsamhetsbestämmelse som att byggnadens karaktärsdrag, proportioner, färg- och fönstersättning ska vara vägledande vid ombyggnad. Vad detta innebär bör specificeras i planbeskrivningen.

Förorenad mark

Vid planläggningen av marken tar kommunen ställning till att föreslagen markanvändning är lämplig. I lagkommentarerna till 4 kap 14 § PBL står ”Redan vid planläggningen behöver man således göra de analyser om markförorenings omfattning och innehåll som krävs för att det ska gå att bedöma om marken efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga.”

Förorenad mark är en fråga som ska beaktas både i ärenden enligt miljöbalken och enligt PBL. Läs gärna mer på Boverkets hemsida. Länsstyrelsen står fast vid sin bedömning att markprover bör tas för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig.

Kommentar

Kulturmiljö

Kommunen anser att regleringar av varsamhetsbestämmelser är överflödigt i detaljplanen. Enligt 4 kap 32 § PBL får detaljplanen inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Reglering av karaktärsdrag etc. kommer därför inte tillföras detaljplanen.

Förorenad mark

Då det inte har bedrivits någon verksamhet inom planområdet som föranleder misstanke om behov av sanering bedömer kommunen att markprover inte behövs och att föreslagen markanvändning är lämplig.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkter:

Vi hänvisar till vårt tidigare yttrande i ärendet.

Kommentar

Noteras. Ert yttrande besvarades i samrådsredogörelsen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

HEM (Halmstads Energi och Miljö)

Refererande till handlingen över ovannämnda ärende meddelas att Halmstads Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

Vid framtida utbyggnad inom fastigheten, måste hänsyn tagas till befintliga ledningsrätter och E område.

Fjärrvärmeledningar finns i området.

Halmstad Stadsnät finns med fiber i området.

I övrigt inga fler synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Byggnadskontoret

Lantmäterimyndigheten

Räddningstjänsten

Teknik- och fritidsförvaltningen och LBVA

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit under granskningsskedet.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Varsamhetsbestämmelser
- Markprover

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Henrik Eliasson
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

KRUSBÄRET 1

Nyhem, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2012/0509

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-05-28

Plan 1062 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-02-26 § 51 genomförts under tiden 11 mars - 12 april 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadskontoret
- Hemvårdsnämnden
- HEM (Halmstads Energi och Miljö)

- LBVA (Laholmsbuktens VA)
- Teknik- och fritidsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Parkering
- Kulturmiljö
- Genomförandefrågor

Följande justeringar och kompletteringar föreslås i planförslaget med utgångspunkt i inkomna synpunkter:

- Planbeskrivningen förklarar mer ingående hur frågan om parkering kan lösas
- Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter, en illustration som visar vad u-områdena avser tillförs planbeskrivningen
- Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt Hemvårdsnämndens synpunkter, ”g” tillförs plankartan på den del som GA:1 föreslås utökas
- Texterna under Teknisk försörjning kompletteras enligt LBVAs synpunkter
- Behovsbedömningen justeras med kulturhistoriska värden
- Bestämmelse om byggnadshöjd införs på plankartan för E-anläggningen

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Kulturmiljö

Befintlig byggnad finns med i den länsomfattande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden bör omfattas av en varsamhetsbestämmelse som att byggnadens karaktärsdrag, proportioner, färg och fönstersättning ska vara vägledande vid ombyggnad. Vad detta innebär bör specificeras i planbeskrivningen. I behovsbedömningen står felaktigt att det inte finns några kulturhistoriska värden inom planområdet.

Ur arkeologisk synvinkel finns inget att erinra.

Buller

I behovsbedömningen skriver kommunen att planområdet inte påverkas av buller från Enslövsvägen då det ligger ca 100 meter från vägen. Kommunen bör göra en beräkning för att vara säkra på att bullersituationen är acceptabel inom området.

Förorenad mark

Det har tagits prover vid den f.d. bensinstationen som var lokaliserad intill fastigheten Krusbäret 1. Resultaten visade inte på någon förorening enligt miljö och hälsa i Halmstad.

Enligt EBH (efterbehandlings)-stödet finns det ett riskklass 3 objekt ca 110 meter ifrån planområdet. Enligt den genomförda MIFO-inventeringen har det varit gjuteriverksamhet på platsen som startade 1917 och avslutades någon gång mellan 1955 och 1965. Enligt inventeringen har det bedrivits verksamhet inom branscherna ytbehandling av metaller, tillverkning av plast och polyester samt verkstadsindustri på objektet. Det är idag bostadsbebyggelse på platsen där verksamheterna tidigare bedrevs och schaktmassor ska, i och med bostadsbebyggelsen, ha blivit bortschaktade enligt uppgift från MIFO-blanketterna. Det gjordes ingen miljöteknisk markundersökning på platsen i och med bostadsbebyggelsen.

Cirka 170 meter sydväst om planområdet finns ett MIFO-inventerat objekt som har tilldelats riskklass 2. Det har bedrivits verksamhet på objektet inom branscherna ytbehandling av metaller samt verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Då det under inventeringen inte har framkommit tillräckligt med information om verksamheten har riskklassen baserats utifrån objektets branschklasser. Dock står det i MIFO-blanketterna att det troligtvis har skett förnickling av stolar på objektet.

Länsstyrelsen rekommenderar att provtagning genomförs inom planområdet, i första hand på den yta som kan komma att bebyggas,

med analys av branschtypiska föroreningar såsom klorerade kolväten. Provtagning bör lämpligtvis genomföras i grundvatten och i porluft för att upptäcka om flyktiga föroreningar kan ha spridit sig till planområdet Detaljplanen medger markanvändning för bostäder samt för viss nybyggnation inom planområdet Länsstyrelsen anser att det inte ska finnas föroreningsnivåer överstigande Naturvårdsverkets riktlinjer för (KM) känslig markanvändning.

Övriga synpunkter

I planbeskrivningen står att parkering ska anordnas inom fastigheten efter gällande p-norm. Det framgår inte hur många parkeringsplatser som krävs och om de ryms inom fastigheten. I PBL:s 8 kap 9 § står att om tomten som ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Kommentar

Kulturmiljö

I inventeringen har bebyggelsen delats in i tre klasser: A, B och C. Byggnaderna inom Krusbäret 1 är med i bebyggelseinventeringen som klass C dvs. av mer vardagskaraktär; av lokalhistoriskt intresse och viktiga för helhetsmiljön. Byggnaderna är varken byggnadsminne, av riksintresse eller ingår i kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan. Kommunen finner därmed ingen anledning att reglera karaktärsdragen med varsambetsbestämmelser.

Behovsbedömningen justeras med kulturbhistoriska värden.

Buller

I gällande detaljplan 779 gjorde Miljö- och hälsoskyddskontoret en beräkning av trafikbullernivåerna från Växjövägen för det västra bostadshuset i planen, placerat ca 40 meter från vägen. Utenivån beräknades bli 58-59 dBA inkl. fasadreflex. Planområdet ligger ca 100 meter från samma väg. Eftersom bullernivåerna avtar med ca 3 dBA om bullerkällan är en linjekälla (ekvivalent ljudnivå) och med ca 6 dBA om det är en punktkälla (maximal ljudnivå) vid en fördubbling av avståndet hamnar nivåerna på under 55 dBA vilket uppfyller riktvärdena för acceptabel bullernivå. Med anledning av detta samt att det dessutom finns ytterligare avskärmande bebyggelse mellan planområdet och vägen bedömer kommunen att en ny bullerberäkning inte behövs.

Förorenad mark

Det har inte bedrivits någon verksamhet inom planområdet som föranleder misstanke om behov av sanering eller annan reglering av markförorening genom planbestämmelse i detaljplan.

Om en skadegörande verksamhet som bedrivs på en annan fastighet orsakar störningar i sin omgivning faller det under miljöskada. Miljöskada regleras i Miljöbalken och den skadelidande har möjlighet att få sitt ersättningsanspråk prövat i domstol. Kommunen bedömer därmed inte att det föranleder åtgärd inom ramen för planprocessen.

Parkering

Gällande p-norm anger 8 p-platser/1000 kvm BTA för bostadsbebyggelse. Beroende på hur många kvm BTA som kommer bebyggas kan behovet av p-platser variera. Exploatören ansvarar för att redovisa utformningen av parkeringsytorna vid ansökan om bygglov. Kommunen har utifrån p-normen beräknat hur stor yta som skulle behövas för att täcka parkeringsbehovet om byggrätten utnyttjas maximalt vilket resulterar i en yta på ca 1800 kvm. Tillräckligt stor yta finns för detta i den södra delen av planområdet som idag är obebyggd. Läget intill bussgatan anses inte ha de kvalitéer som behövs för lek och utevistelse varför en placering av parkeringsplatser här kan anses vara lämplig. Vid en omstrukturering av byggrätten kan istället friytor av hög kvalitet skapas mellan husen där exempelvis lekredskap och grillplatser kan placeras. Detaljplanen begränsar den tillåtna byggnadsarean till 30% av fastighetsarean. 1800 kvm parkering utgör 12% av fastighetsarean, andelen friyta kommer således bli minst 58%. I närområdet finns dessutom ett flertal parker och rekreationsytor varför behovet av friytor anses vara tillräckligt.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland ser positivt på att anläggningen kan omvandlas till bostäder med kontor i bottenvåningen. I samband med planändringen bör dock även anläggningens särskilda karaktärsdrag med tegelfasader, platta tak, loftgångar, glasvägg etc tydliggöras och säkerställas genom varsamhetsbestämmelser.

Kommentar

Se ovanstående svar till Länsstyrelsen.

Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivning/Genomförandefrågor

På plankartan redovisas en befintlig ledningsrätt som avser transformatorstation med tillhörande ledningar, benämnd Lr 1, i nordvästra delen av Krusbäret 1. Ledningsrätten omnämns i

planbeskrivningens genomförandedel som utbyggd och utförd. Planbeskrivningen anger vidare att ledningsrättsområdet kommer ges planbestämmelsen "u" i detaljplanen. Förutom det befintliga ledningsrättsområdet enligt ovan finns mera omfattande u-områden redovisade på plankartan inom Krusbäret 1. Det framgår inte under rubriken genomförandefrågor om några nya ledningsrätter är avsedda att tillskapas varför det framstår som oklart vad dessa u-områden avser. Det kan lätt misstolkas som att den befintliga ledningsrätten Lr 1 gäller inom samtliga redovisade u-områden.

Planbeskrivning/Planförslag och konsekvenser/Genomförandefrågor

Under rubriken friytor anges att befintlig parkering idag finns på den norra samt den sydvästra delen av planområdet. Emellertid är parkeringsområdet i norra delen av Krusbäret 1 upplåtet till gemensamhetsanläggningen Krusbäret ga:2 med Krusbäret 6 och 19 som deltagande fastigheter. Krusbäret 1 ingår inte i gemensamhetsanläggningen och parkering inom det upplåtna området är enbart avsett för de deltagande fastigheterna. Texten bör omformuleras att motsvara redogörelsen i planbeskrivningens genomförandedel som beskriver omständigheterna på ett tydligare sätt. Även i det textavsnittet bör dock med större tydlighet framgå att parkering inom området som är upplåtet till Krusbäret ga:2 enbart gäller för de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har en fråga kring parkeringslösningen.

- Idag finns det en gemensamhetsanläggning som belastar fastigheten som berör två grannfastigheter, den ökade exploateringen kommer att skapa ett behov av fler parkeringsplatser hur tillgodoser man detta?
- Byggnadskontoret föreslår att man löser parkeringsfrågan med en samlad gemensamhetsanläggning för Krusbäret 1 och de två övriga

fastigheterna, avseende såväl utfart som parkering. Området som föreslås upplåtas för gemensamhetsanläggningen redovisas med g i planen.

Kommentar

Se ovanstående svar till Länsstyrelsen.

I beviljat bygglov för Krusbäret 6 (BN §321, 2009-09-16) baseras beräkningen av parkeringsbehovet för Krusbäret 6 på samtliga 16 parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen. Parkeringsbehovet går därmed inte att lösa inom ramen för gemensamhetsanläggningen enligt Byggnadskontorets förslag.

HEM (Halmstads Energi och Miljö)

Refererande till handlingen över ovannämnda ärende meddelas att Halmstads Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

Vid framtida utbyggnad inom fastigheten, måste hänsyn tagas till befintliga ledningsrätter och E område.

Fjärrvärmeledningar finns i området.

Halmstad Stadsnät finns med fiber i området.

I övrigt inga fler synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Hemvårdsnämnden

Planförslaget visar engemensamhetsanläggning från Snöstorpsvägen fram till parkeringsplats inom Krusbäret 1. Någon gemensamhetsanläggning för att säkra infart och räddningsvägar utmed södra delen av Krusbäret 19 redovisas inte. Hemvårdsnämnden vill peka på behovet av att i detaljplanen långsiktigt säkerställa infart och räddningsvägar till södra delen av fastigheten Krusbäret 19.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt Hemvårdsnämndens synpunkter. Krusbäret GA:1 föreslås utökas i enlighet med kartbild redovisad i genomförandebeskrivningen. Plankartan kompletteras med "g" på berörd del. Halmstads kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövning av Krusbäret GA:1 efter detaljplanens antagande.

LBVA (Laholmsbuktens VA)

Nämnden för Laholmsbuktens VA framför följande synpunkter:

Texten under Teknisk försörjning på sidan 10 kompletteras med ”Spill- och dagvatten för fastigheten är anslutet via gemensam förbindelsepunkt till kombinerat ledningssystem.”

Texten under Teknisk försörjning på sidan 13 kompletteras med ”Detaljplaneförslaget innebär en möjlighet till omDispositionering av byggrätten. Om utnyttjandet av denna möjlighet bidrar till ökad hårdgörandegrad skall fördröjningsåtgärder vidtas så att dagvattenflödet från planområdet inte ökar i förhållande till dagens flöde.”

Kommentar

Texterna kompletteras enligt LBVAs synpunkter.

Teknik- och fritidsnämnden

Befintlig angöringsgata planläggs som kvartersmark.

Kommentar

Anslutningsgatan utanför den sydvästra delen av planområdet är i gällande detaljplan planlagd som Allmän plats – Gata. Kommunen bedömer att det finns ett allmänt behov då gatan ansluter till både en parkeringsplats samt en återvinningsstation utanför planområdet som nyttjas av fler än boende på Krusbäret 1.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Fastighetsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningstjänsten
Skanova
Socialnämnden
Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit under samrådsskedet.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Varsamhetsbestämmelser
- Planläggning av angöringsgata som kvartersmark

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Henrik Eliasson
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-11-20

Dnr KS 2012/0509

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 oktober 2013, § 106, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **KRUSBÄRET 1, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1062 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 28 oktober 2013.

Länsstyrelsen har den 5 november 2013 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 19 november 2013**

Samhällsbyggnadskontoret den 20 november 2013.

Ann-Britt Thörner

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