



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

OSKARSTRÖM 4:225 m fl.

Santagårdsvägen och Kolarstigen
Oskarström, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2009-05-27

Plan E 250 K

INNEHÅLL

DETALJPLANEPROCESSEN	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	4
PLANDATA	5
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
KÄLLOR	10
MEDVERKANDE TJÄNSTERMÄN	10

DETALJPLANEPROCESSEN

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL) från 1987. Lagen innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. En detaljplan upprättas i syftet att ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön avser förändras eller bevaras. Genom planläggning garanteras olika intressenter insyn och inflytande och kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Plan blir sedan ett verktyg för utveckling och prövning av framtida bygglovsärenden.

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

Planförfarande

Detaljplanen Oskarström 4:225 m fl. handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Särskilt utlåtande
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelse).

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetskontoret har ansökt om att gällande detaljplan ändras så att planområdet kan bebyggas med friliggande enbostadshus. Idag är området planlagt för bostäder i två våningar uppförda som småhus i grupp eller flerbostadshus samt lokaler för lägenhetsdaghjem eller villadaghjem. Det finns en efterfrågan på stycktomter med byggrätt för villor i kommunen, vilket motiverar planändringen. Ändringen avses kunna handläggas med enkelt planförfarande.

En utbyggnad enligt planen innebär att 10 tomter mellan 850-1040 kvm kan bildas på området som främst utgörs av fastigheten Oskarström 4:225. Planen medger friliggande enbostadshus i ett och ett halvt våningsplan för bostadsändamål. Inom planen anordnas lokalgata i ett centralt läge och tomterna placeras på båda sidor. På fastigheten Oskarström 4:244, som också ingår i planen finns idag ett privat villadaghjem. Till fastigheten finns en infart som i gällande plan går över utfartsförbud. Planen innebär en ändring så att området med utfarten överförs till kvartersmarken för Oskarström 4:244. Området kan användas för in- och utfart samt parkering.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

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

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen medför en liten ökning av trafiken när det blir möjlighet till 10 nya hushåll. Men utbyggnaden bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser i och intill området.

För området föreligger normal radonrisk.

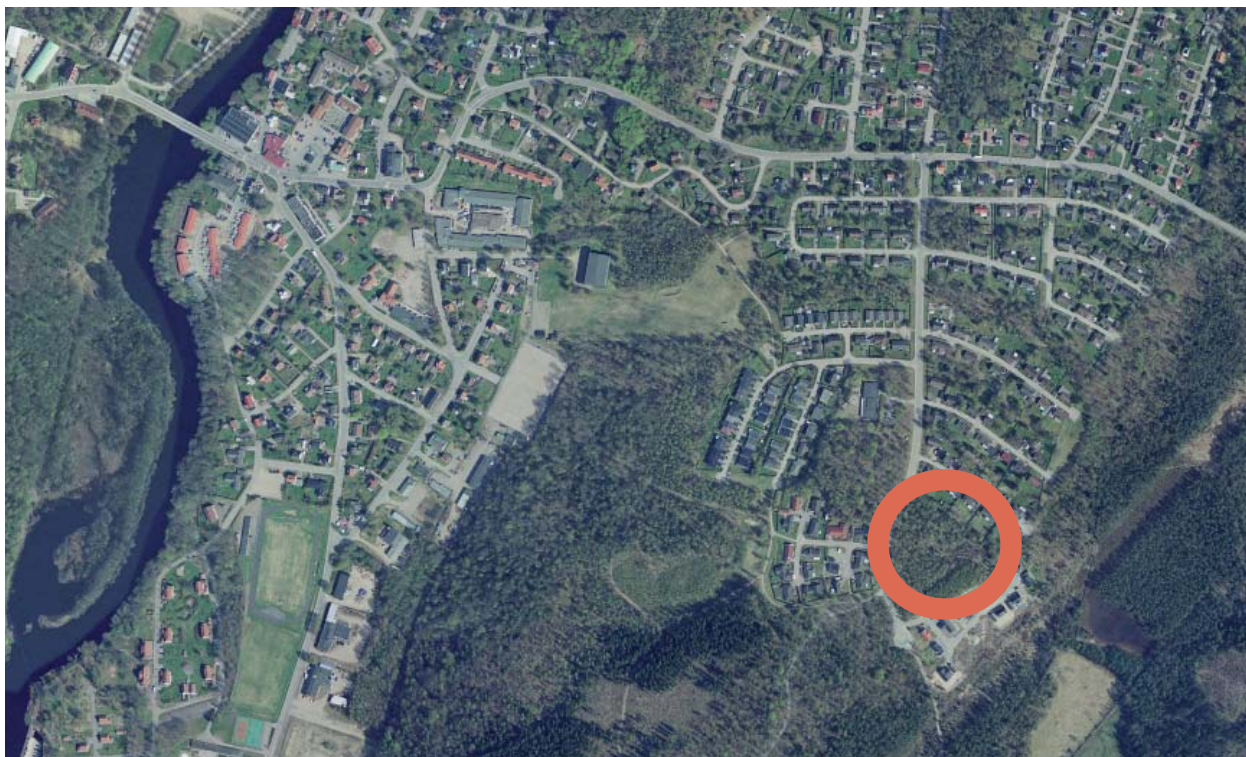
Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Planen tar inte i anspråk mark utanför detaljplanelagt område.

PLANDATA

Lägesbestämningen och areal

Planområdet ligger i sydöstra delen av Oskarström, som ligger ca 2 mil norr om Halmstad. Planen avgränsas delvis i befintlig fastighetsgräns för bostäder i nordost och sydost samt mot Santagårdsvägen i väster. Planområdet är ca 17700 kvm varav ca 4800 kvm utgör naturmark, ca 11200 kvm kvartersmark och ca 1700 kvm lokalgata.



Kartan visar planområdets läge i Oskarström

Markägoförhållanden

Planen omfattar fastigheterna Oskarström 4:244 och Oskarström 4:225 samt del av fastigheten Oskarström 4:52. Förstnämnd fastighet är privatägd medan övriga två ägs av Halmstads kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

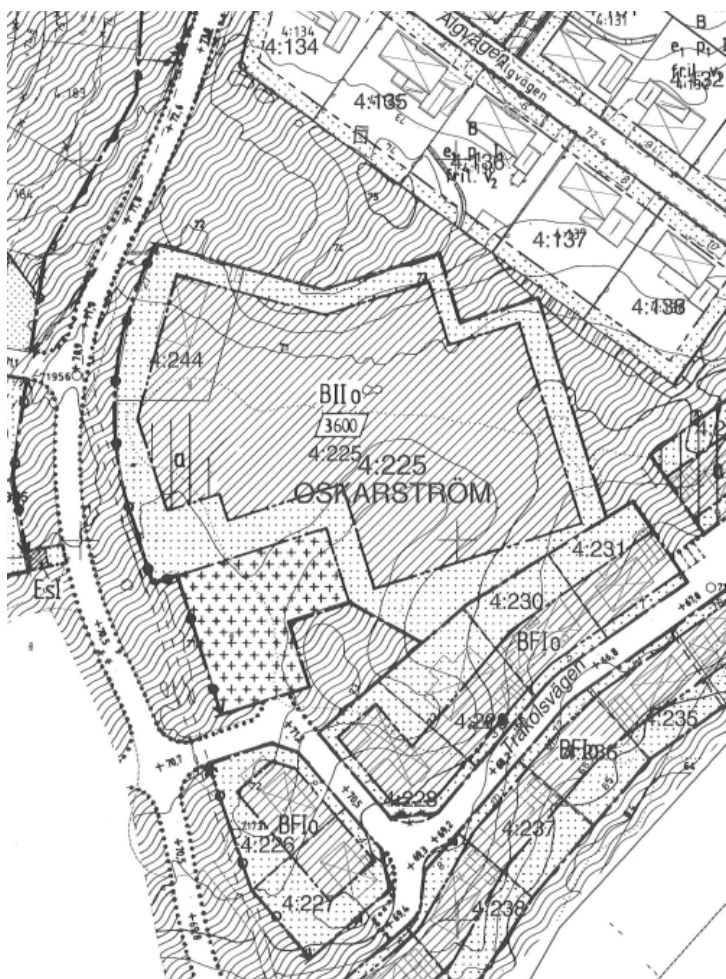
ÖP 2000

Planförslaget är förenlig med översiktsplanen för Halmstad, ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25. I översiktsplanen, delöversikt för Oskarström är området utpekad som område för bostäder och allmän bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Dp 709

Detaljplan 709 gäller i området. Länsstyrelsen fastställde planförslaget 1983-04-20. Den planen tillåter bostäder i två våningar uppförda som gruppbyggda småhus eller flerbostadshus. Planen medger även att lokaler för lägenhetsdaghem eller villadaghem inreds där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.



Gällande detaljplan 709

Kommunala beslut i övrigt

2007-06-40 beviljades Oskarström 4:244 bygglov för uppförande av villadaghem, bygglov 0431/2007. Etableringen innebär att angöringen till fastigheten blir planstridig. Men byggnadskontoret ansåg att det inte var ett hinder för att bevilja bygglov.

2007-12-03 Fastighetskontoret ansöker om ändring av detaljplanen för fastigheten Oskarström 4:225. Detaljplanen medger idag bostäder i två våningar uppförda som småhus i grupp eller

flerbostadshus samt lokaler för lägenhetsdaghem eller villadaghem. En ändring medger enbart byggrätt för friliggande villor. Fastighetskontoret, mark- och exploateringsenheten, gör bedömningen att det inte finns någon marknad för detta i denna del av Oskarström, dock finns intresse för stycktomter. Stadskontoret, enheten för samhällsbyggnad, har tagit del av denna begäran.

2008-01-30 Byggnadsnämnden har vid sammanträde beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheten Oskarström 4:255, planärendenummer 0063/2007, med syftet att ändra gällande detaljplan för rubricerad fastighet till enbart byggrätt för friliggande enbostadshus.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området utgör en del av Santagårdsområdet som ligger på en höjdplatå där terrängen sluttar mot väster. Inom planområdet sluttar det svagt mot centrum i planen. Mot söder höjs marknivån och avslutas i en slänt där befintlig bebyggelse tar vid. Enligt byggnadsgeologisk översikt, upprättad 1981-06-25 av K-Konsult Lund, utgörs planområdet av god byggnadsgrund ur både bärighets- och sättningsaspekter. Denna handling upprättades i samband med att området planlades tidigare. Marken utgörs av morän med några block i dagen på höjdpartierna i området. Vegetationen utgörs av blandskog med främst små björkar och inslag av ek, asp och rönn. Markvegetationen är gles och utgörs av bland annat lingon- och blåbärsris.

Planförslaget

Marken kan komma att bli svår schaktad i vissa partier pga blockförekomsten. Det kan även bli aktuellt att spränga större block. Planens intentioner gällande vegetation är att bevara den lummiga karaktär som finns på platsen. Här finns flera mindre ekar och aspar som kan ge områden värden. Planen innehåller inga bestämmelser som reglerar bevarandet av vegetationen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet utgör inte del av ett kulturmiljöprogram och är inte heller område av riksintresse för kulturmiljövård. Inga kända fornlämningar finns i planområdet. Det finns registrerade fornlämningar nordväst om planområdet som utgörs av ett område med fossil åkermark där det även finns ett gravfält inom samma område. Planförslaget gör ingen påverkan på detta område.

Markanvändning

Bebyggelse och utformning

Bebyggelsen i kringliggande området utgörs av friliggande enbostadshus som har byggts ut efterhand. De befintliga villorna ligger samlade kring lokalgator som kopplas till Santagårdsvägen som är huvudinfarten till området. Tomterna söder om planområdet är det senaste tillskottet. Fasadmaterialen i den delen varierar från puts till trä i olika färger och våningsantalen är 1-1½.

Planförslaget

Planen medger utbyggnad av tomter för bostadsändamål. Planen utgörs av ca 11200 kvm kvartersmark, varav 990 kvm redan idag utgör en fastighet för villadaghem, som föreslås utökas med ca 380 kvm. Illustrationen till planen visar 10 tomter med en area mellan 850-1040 kvm, vilket ger en snittarea på ca 990 kvm. De nya bostäderna placeras längs lokalgata, förgårdsmark om 6,0 m regleras med prickmark och 4 meter från granntomt. Förråd, garage och uthus skall placeras 6,0 m från lokalgata och minst 1,0 m från granntomt, detta gäller även vid sammanbyggnad med bostadshuset. Bebyggelsen kan uppföras i friliggande enbostadshus i 1 till 1 1/2 våningsplan, med endast en huvudbyggnad per tomt. Fasadens uttryck regleras inte i planen. Området bedöms som heterogent i utformning, varav en variation i den nya bebyggelsens uttryck ses som positivt. Villorna placeras längs med den nya lokalgatan som har namnet Kolarstigen. Gatan är föreslagen i gällande detaljplan för Santagårdsområdet (antagen 1983-04-20) och kommunfullmäktige (KF) antog gatunamnet 1985-02-28. Tillsammans med Träkolsvägen har Kolarstigen sitt ursprung i att här har förekommit kolarverksamhet.



Befintlig bebyggelse söder om planområdet

Kommersiell, offentlig och social service

Oskarström tjänar som stadsdelscentrum och på orten finns en god servicenivå. Här finns handel, livsmedelsbutiker, kiosker, banker och post mm. Annan service på orten är tandläkare, apotek, vårdcentral. Skolor, förskolor och daghem finns. Inom planområdet ligger ett privatdaghem.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Oskarström kan erbjuda fina grönområden och ett varierat fritidsutbud. Till exempel finns här utomhusbad, idrottsplats, slalombacke och fritidsfiske. Intill planområdet finns stora naturområden som i dag utnyttjas flitigt av de boende för rekreation och utomhussporter. Väster om planområdet finns ett elljusspår.

Planförslaget

Planområdets närhet till naturen är ett av dess starkaste kvalitéer. Inom planområdet finns befintlig naturmark som till stor del försvinner när planen byggs ut. Planen bevarar ca 4300 kvm naturmark som sparas mot befintliga bostäder i nord, nordöst. Detta bildar en grönkil mellan bostadsområdena. Naturmarken kan bli en plats för spontan lek och därmed en tillgång för barnen i området. Även en zon med naturmark planläggs mellan Santagårdsvägen och kvartersmarken. Detta för att behålla gatans tidigare gestaltning.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät, cykel och mopedtrafik

Huvudgatan i området utgörs av Santagårdsvägen. Santagårdsvägen ansluts till Årniltsvägen i norr. Santagårdsvägen är en återvändsgata som avslutas i en vändplan som används bland annat av kollektivtrafiken. Hållplats för kollektivtrafik finns precis intill planområdet. Bussen som försörjer området i dag är linje 316, med den tar det ca 30 minuter att åka till centrala Halmstad.

Planförslaget

Trafik till planområdet matas via Santagårdsvägen in på Träkolsvägen vidare norr ut på ny lokalgata, som försörjer planområdet. Lokalgatan som ansluter till de nya tomterna utgör 1300 kvm ny gata. Lokalgatans bredd är 6,5 m. I slutet på gatan anläggs en vändplan. Vändplanen gränsar till naturmark vilket underlättar vid snöröjning.

Parkering anordnas i garage, carport eller på tomten, dessa placeras 6,0 m från lokalgatan så att möjlighet finns för uppställningsplats.

Teknisk försörjning

Avfall

Återvinningsstation finns vid avfarten till Santagårdsvägen, ca 500 meter från planområdet.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utdraget till planområdet.

Planförslaget

VA- utbyggnaden till de 10 nya hushållen kommer att ske från en anslutningspunkt som i dag ligger inom planområdet i öster via lokalgatan. Det innebär att ca 200 m nya vatten- och avloppsledning byggs ut.

Det finns en befintlig vattenledning som tangerar tre planerade tomter i väster. Den kommer att tas ur bruk. Istället byggs nya ledningar via ett "u"-område genom kvartersmarken och ansluter mot Santagårdsvägen. Detta medför även att det blir möjligt att ersätta befintlig avloppspumpanläggning på fastigheten Oskarström 4:244 med självfallsledning samt ansluta fastigheten till dagvattensystemet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap.

KÄLLOR

Halmstad, ÖP 2000, KF 2002-04-25. Delöversikt för Oskarström

MEDVERKANDE TJÄNSTERMÄN

Carl-Åke Agne, Tekniska kontoret
Maria Bergström, Tekniska kontoret
Leif Eriksson, Tekniska kontoret
Per-Åke Larsson, Fastighets kontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lisbeth Thurnäs
Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 250 K
Detaljplan för
OSKARSTRÖM 4:225 m fl,
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-05-27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär ändring av byggnadssätt och byggrätt i en gällande detaljplan.

Planen bedöms/bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning har/inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	10 december 2008
Antagande i BN	Maj 2009
Laga kraft (tidigast)	Juni 2009

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för kvartersmark bostäder, naturmark samt en del som planläggs för förskola. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för utbyggnad av lokalgata, gatubelysning och övrig allmän plats samt VA-ledningar. EON ansvarar för elledningar inom området. Fastighetsägarna är ansvariga för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet skall lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Vid försäljning av tomter för villabebyggelse upprättas köpekontrakt.

Plankostnadsavtal

Fastighetskontoret står för plankostnaderna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För plangenomförandet föreslås att avstyckning och fastighetsreglering sker av Oskarström 4:52 och Oskarström 4:225 för de föreslagna tomterna. Delar av Oskarström 4:52 överförs genom fastighetsreglering till Oskarström 4:244 (förskoletomten).

Ledningsrätt och servitut

En markering om ”u-område” har lagts in på plankartan för att säkra att utrymme hålls tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar över kvartersmarken. Dessa områden i planen angivna u-områden skall säkerställas genom ledningsrätt.

Gällande utfartsservitut (1380K-9234.1) bör upphävas pga att området skall tillföras kvartersmarken för fastigheten Oskarström 4:244.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

En översiktlig kalkyl för genomförandet av området visar på att det kan uppstå ett underskott.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vid tidigare planläggning har en översiktlig geoteknisk undersökning upprättats av K-konsult.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per Åke Larsson
Göran Grimsmo

Fastighetskontoret
Kommunala lantmäterimyndigheten

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lisbeth Thurnäs
Planingenjör

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

OSKARSTRÖM 4:225 m fl.

Santagårdsvägen, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2008-12-10

Plan E 250 K

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetskontoret har ansökt om att gällande detaljplan ändras så att planområdet kan bebyggas med friliggande enbostadshus. Idag är området planlagt för bostäder i två våningar uppförda som småhus i grupp eller flerbostadshus samt lokaler för lägenhetsdaghjem eller villadaghjem. Det finns en efterfrågan på stycktomter med byggrätt för villor i kommunen, vilket motiverar planändringen. Ändringen avses kunna handläggas med enkelt planförfarande.

En utbyggnad enligt planen innebär att 10 tomter om ca 860-1040 kvm kan bildas på området som främst utgörs av fastigheten Oskarström 4:225. Planen medger friliggande enbostadshus i ett och ett halvt våningsplan för bostadsändamål. Inom planen anordnas lokalgata i ett centralt läge och tomterna placeras på båda sidor. På fastigheten Oskarström 4:244, som också ingår i planen finns idag ett privat villadaghjem. Till fastigheten finns en infart som i gällande plan går över utfartsförbud. Planen innebär en ändring så att utfart möjliggörs.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på området vid ett genomförande av planen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning			x			x	Området är tidigare planlagt för främst bostadsändamål. En del av området är utlagt som natur i gällande detaljplan. I planförslaget är området utlagt för bostadsändamål och natur
Översiktsplan			x			x	Området är utlagt som område för bostäder och allmän bebyggelse.
Internationella konventioner (Natura 2000 m.m.)			x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Rikshintressen			x			x	Planområdet berörs inte av några rikshintressen.
Miljöbalkens 3-4 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten			x			x	Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopsskydd, strandskydd etc			x			x	Inga biotopsskyddade objekt finns inom planområdet. Området berörs inte av naturreservat, strandskydd etc.
Byggnads- eller fornminnen			x			x	Inga kända fornminnen finns inom området.
Landskapsbild			x			x	Påverkan på landskapsbilden bedöms som försumbar. Bebyggelsen anläggs inom befintligt område för bebyggelse.
Miljökvalitetsnormer			x			x	Detaljplanen kan ge en marginell ökning av nuvarande fordonstrafik. Ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer inom planområdet bedöms finnas.
Störningar - buller - lukt			x x			x x	Planändringen kan medföra en något ökad fordonstrafik och därmed marginell ökning beträffande buller och lukt.
Förorenad mark			x			x	Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen tidigare.

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på området vid ett genomförande av planen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Hälsa och säkerhet - Allergi - Radon			x x			x x	<u>Allergi</u> Föreligger ej <u>Radon</u> Radonrisken är låg i området.
Risk för olyckor (ex skred, erotion, översvämning)			x			x	Risken för skred, erosion och översvämning bedöms som mycket liten.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer inom planområdet.
Miljömål	Planförslaget bedöms bidra till att nå miljömålet om en god bebyggd miljö.
Effekter av tillänt markanvändning	
Effekternas omfattning	Ett genomförande av planförslaget bedöms ge ringa eller obetydlig miljö påverkan.
Effekternas sannolikhet	-
Effekternas betydelse och komplexitet	Ringa.
Effekternas varaktighet, varaktighet och reversibilitet	Planförslaget medger nya bostäder i anslutning till befintlig tätortsmiljö. Planen slår fast en markanvändning och medger byggrätter, som när de väl är genomförda förväntas bestå i många år. Effekter av denna markanvändning kommer därmed ha lång varaktighet.

SAMMANFATTNING

Nya bostäder alstrar viss trafik främst vid morgon och eftermiddag. Då det redan finns många bostäder i närheten bedöms trafikökningen vara förhållandevis liten.

Planförslaget bedöms mot bakgrund av ovanstående, samt planområdets ringa storlek, inte medföra betydande miljö påverkan.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Linnea Carlsson
Planingenjör

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 250 K

Detaljplan för
OSKARSTRÖM 4:225 m fl
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-05-27

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samråds- skede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-12-10 § 527 genomförts under tiden 10 december 2008 – 30 januari 2009. Inget samrådsmöte har hållits. Planförslaget har varit tillgängligt på Rådhuset under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida under samma tid.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL.

Halmstads Energi och Miljö AB

Önskemål om att i framtiden förlägga fjärrvärme och optoslang i utlagt u-område mellan lokalgata och förskola.

Kommentar:

Enligt tekniska kontoret går det bra att använda u-området för fjärr- värme och optoslang förutom va-ledningar.

Tekniska nämnden

Befintlig förskola har inga anlagda parkeringsplatser för personal eller ”lämna/hämtaförälder”. Fordonen ställs på utfarten från förskolan. Eftersom uppställning av fordon i naturmark inte är tillåten enligt svensk lag föreslås att område N₂ tillförs kvartersmarken SB₁. För föräldrarna kan den långa busshållsplatsen kortas av och delvis medge tillfällig parkering.

Naturmarken i planförslaget minskar. För att kunna sköta naturområdet krävs att naturmarken iordningsställs före exploateringen p g a maskintillgängligheten.

Det triangelformade naturområdet mellan förskoletomten och föreslagna tomter föreslås övergå till kvartersmark för att underlätta skötseln och driftekonomin av naturområdet.

Grönremsan utmed Santagårdsvägen föreslås breddas så att befintliga solitära ekar kan bevaras.

Kommentar: Förskoletomten, Oskarström 4:244, skall utökas med området för natur₂ som kan användas för parkering. Det triangelformade naturområdet skall också tillföras förskolan. Grönremsan utmed Santagårdsvägen kan inte breddas och därmed kommer inte ekarna att bevaras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Hallandstrafiken AB	TeliaSonera
Kommunstyrelsen	E.ON Gas Sverige AB
Kulturmiljö Halland	E.ON Elnät Sverige AB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Swedegas AB
Räddningsnämnden	

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Jonas Oscarsson, Oskarström 4:199

Det finns inte någon parkeringsyta vid villadaghemmet på Oskarström 4:244. Föräldrar som hämtar/lämnar sina barn parkerar på Santagårdsvägen i båda riktningarna. Då uppstår det problem när buss och personbilar ska passera. Ett backkrön försvårar sikten och stor risk för olyckor finns när barnen springer ut till bilarna. Det borde anläggas en parkeringsyta i anslutning till förskolan så att inte barn utsätts för denna fara.

Vill att kommunen tar hänsyn till ett elljusspår som finns i området som ska bebyggas. Önskvärt att det anläggs en parkering i anslutning till spåret.

Kommentar: Förskoletomten ska utökas med området för natur₂ (naturområde där utfart får anordnas) som kan användas för parkering. Tekniska kontoret föreslår att den långa busshållsplatsen kan kortas av och delvis medge tillfällig parkering för föräldrar som lämnar/hämtar barnen på förskolan. Området för elljusspår berörs inte av planförslaget. Ingen parkering i anslutning till elljusspåret är planerad enligt tekniska kontoret.

Marcus Skoglund och Aggi-Line Hangaard, Oskarström 4:230

Undrar vilken nivå de nya tomterna hamnar på. De är också oroliga vart vattnet tar vägen när skogen försvinner och vill att kommunen dränerar mellan tomterna. Har krav på att det blir 1-planshus på de tomter som gränsar mot fastigheterna på Träkolsvägen. Tycker att de har blivit dåligt informerade om att detta område skulle bebyggas.

Kommentar: Tekniska kontoret har meddelat att gatuhöjderna för den nya gatan kommer att ligga på +71,3 vid anslutningen och på +70,0 vid planerad vändplats. Tomterna kan justeras för att ta upp nivåskillnader som gör det lättare att hantera dagvattnet. Exakt vilken nivå de nya tomterna skall ha bestäms i bygglovsskedet. Tekniska kontoret ansvarar inte för dränering inom kvartersmarken. Det är fastighetsägaren som ansvarar för omhändertagande av dagvattnet på sin tomt och även för att ingen annan får obehag. För att undvika att husen på tomterna som gränsar mot fastigheterna på Träkolsvägen placeras för nära den södra gränsen, har en prickzon på 10 meter lagts in. I planbestämmelserna står att högsta byggnadshöjd är 4 meter och högsta taknockshöjd är 7,5, vilket innebär att taklutningen blir ca 34 grader om huset är 10 meter brett. För området gäller idag en detaljplan, fastställd av länsstyrelsen 1983-04-20, som tillåter bostäder i två våningar uppförda som gruppbyggda småhus eller flerbostadshus. Byggnadshöjden är 7,5 meter, alltså betydligt högre än i planförslaget. Intresse finns för stycketomter i Oskarström och därför föreslås ändringen till 10 villatomter.

Renathe Ringström och Jörgen Nilsson, Oskarström 4:231

Motsäger sig 1½ plans hus. Undrar hur dräneringen blir när träden fälls. Hur blir nivåskillnaderna i förhållande mot husen som redan finns? När påbörjas byggnationen?

Kommentar: Planförslaget vinner laga kraft tidigast i juni 2009 och därefter skall tomterna avstyckas. Eftersom kommunen är fastighetsägare går försäljningen via tomtkön.
Se även ovan under Oskarström 4:230.

Lars Gustafsson, Oskarström 4:138, Peter Erlandsson, Oskarström 4:133, Leif Nilsson, Oskarström 4:135 och Lars Svensson, Oskarström 4:127

I en gemensam skrivelse har synpunkter på kloaklukt inomhus inkommit. Dålig hänsyn till behov av lekplatser samt behovet av grönområde. Vill minska antalet tomter för att få ett rimligt grönt område mellan husgrupperna.

Kommentar: Tekniska kontoret anser att det blir positivt med nya tomter i området, detta bidrar till att problemen som finns på Älgvägen med kloaklukt kommer att minska. Naturmarken söder om fastigheterna på Älgvägen får behålla ett stråk som ger möjlighet att lättare ta sig till andra större grönområden.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar.

- En del av N₁ (naturområde) överförs till kvartersmarken för Oskarström 4:244 (förskoletomten). Området N₂ (naturområde med utfart) överförs till Oskarström 4:244 och ger möjlighet till parkering.
- Byggrätten för Oskarström 4:244 ökas från 250 m² till 300 m².
- 10 meter prickzon tillförs de tomter som gränsar till fastigheterna på Träkolsvägen.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvärsmätt

Jonas Oscarsson	Oskarström 4:199	Dalshall 5, 313 30 Oskarström
Marcus Skoglund och Aggi-Line Hangaard	Oskarström 4:230	Träkolsvägen 5, 313 30 Oskarström
Renate Ringström och Jörgen Nilsson	Oskarström 4:231	Träkolsvägen 7, 313 30 Oskarström
Gemensam skrivelse från:		
Lars Gustafsson	Oskarström 4:138	Älgvägen 10, 313 30 Oskarström
Peter Erlandsson	Oskarström 4:133	Älgvägen 11, 313 30 Oskarström
Leif Nilsson	Oskarström 4:135	Älgvägen 4, 313 30 Oskarström
Lars Svensson	Oskarström 4:127	Älgvägen 5, 313 30 Oskarström

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lisbeth Thurnäs
Planingenjör

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 27 maj 2009, § 181 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **OSKARSTRÖM 4:225 m.fl., Oskarström, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 250 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 juni 2009.

Länsstyrelsen har den 22 juni 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 26 juni 2009**.

Byggnadskontoret den 6 juli 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se