

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

SNÖSTORP 19:30 och 19:79



SNÖSTORP , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1081 K

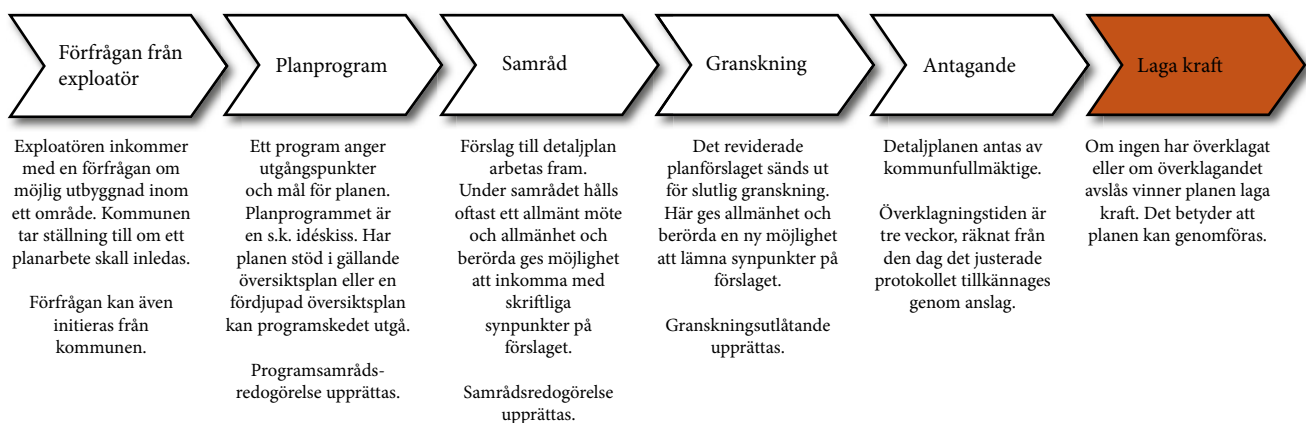
Normalt förfarande, KS 2014/0118
Kommunstyrelsen, 2016-02-02
Laga kraft, 2016-02-29

PLANPROCESSEN

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.

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 del av Snöstorp 19:30 och 19:79 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samråd sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Efter granskning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande innan detaljplanen slutligen antas av kommunstyrelsen. Överklagandetiden är tre veckor, räknat från den dag det justerade protokollet tillkännages genom anslag. Om ingen har överklagat eller om överklagandet avslås vinner planen laga kraft.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
14	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
19	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2016-01-04
- Granskningsutlåtande, 2016-01-04
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, 2016-01-04
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2014-11-25
- Samrådsredogörelse, 2015-09-08

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2014-10-06, rev. 2015-07-07)
- Grundkarta, (2014-03-24, rev. 2015-04-17)

Övriga handlingar/utredningar:

- Snöstorpsgården, f d Kyrkskolan, utredning av kulturhistoriska värden, Kulturmiljö Halland (2014-04)
- Bullerberäkning Snöstorp 19:30 av Teknik- och fritidsförvaltningen (2014-11-21)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt infogad illustrationskarta och planbeskrivning. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva del av fastigheten Snöstorp 19:30 och 19:79 för centrum- och bostadsändamål. Detaljplanen syftar också till att bevara befintlig byggnad Snöstorpsgården så att dess kulturhistoriska värde ska behållas. Syftet med planen är även att möjliggöra för avstyckning av befintlig fastighet. Detaljplanen medger en ökad byggrätt för att stödja etablering av verksamhet.

Huvuddrag

Detaljplanen säkerställer ett bevarande av den befintliga Snöstorpsgårdens kulturhistoriska värden genom att reglera tomten från park eller plantering till centrum- och bostadsändamål, samt genom att införa ett rivningsförbud r samt k för varsamhetsbestämmelse.

Planen föreslår även att en del av parkmarken öster om Snöstorpsgården ska användas som kvartersmark. Inom planområdet finns kommunala dag- och spillvattenledningar skyddas med ett u-område.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2014-02-25 KSU § 43 i uppdrag att i detaljplan pröva del av fastigheten 19:30 och 19:79 för centrum- och bostadsändamål.

Granskning har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-09-22 § 259 genomförts under tiden 1 - 30 oktober 2015.

miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö: Planförslaget medför ett skydd av den kulturhistoriska bebyggelsen Snöstorpsgården, vilket ger stöd till en god bebyggd miljö.
- Begränsad miljöpåverkan: Planförslaget medger centrumverksamhet och bostadsändamål med en god koppling till befintlig kollektivtrafik samt en gång- och cykelväg med god standard, vilket tillgodoser en effektiv användning av den befintliga strukturen och gynnar en begränsad miljöpåverkan.

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. Behovsbedömning är antagen av kommunstyrelsens utskott.

Ställningstagande

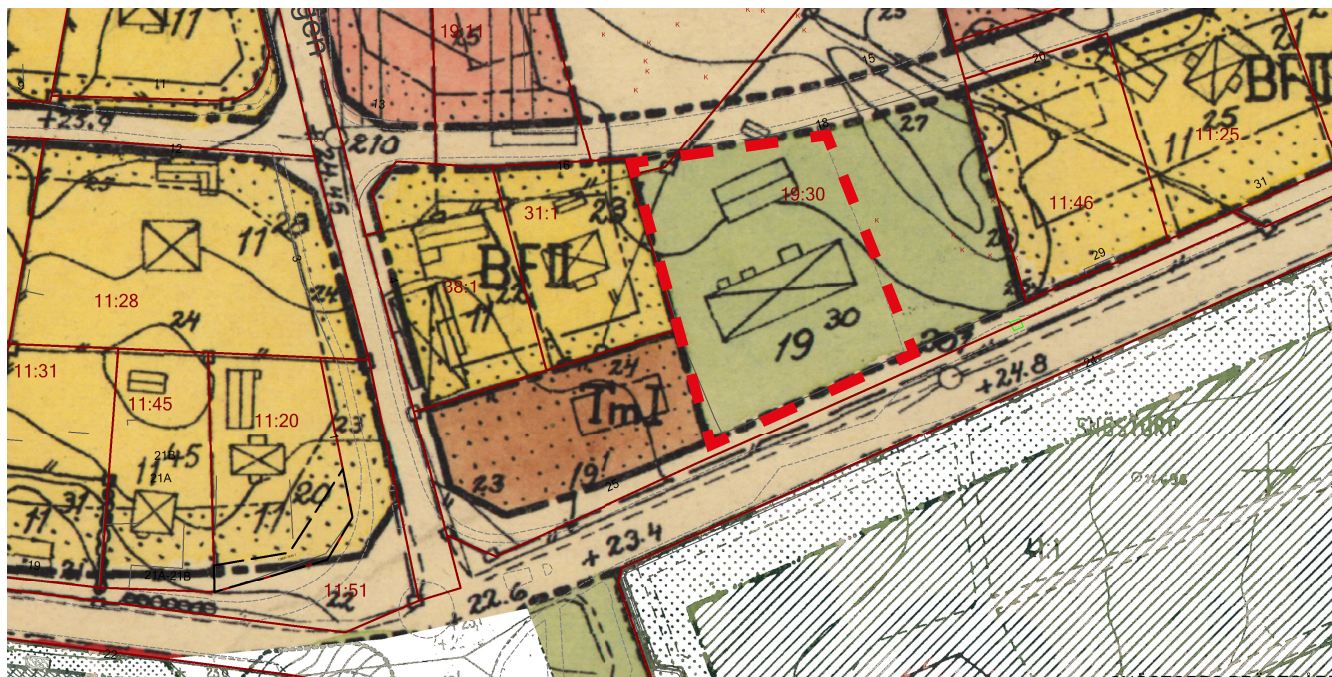
Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Planen är förenlig med gällande översiktsplanens intentioner.



Gällande byggnadsplan 1380-SNÖ3 för Snöstorps Kyrkby, fastställd av länsstyrelsen 14 juli 1952.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller byggnadsplan 1380-SNÖ3 för Snöstorps Kyrkby (Fastställd av länsstyrelsen 14 juli 1952). Byggnadsplanen har ingen genomförandetid kvar. Inom planområdet står en äldre skolbyggnad Snöstorpsgården från 1850- talet på mark som är planlagt för park eller plantering. Pågående verksamhet på Snöstorpsgården är för närvarande planstridig och byggnaden är inte skyddad i gällande byggnadsplan.

Kulturmiljöprogrammet 2014

Halmstads kommun har antagit en ny översiktsplan där ett nytt kulturmiljöprogram ingår. Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun 2014 beskriver de miljöer och kvalitéer som finns i ett antal särskilt värdefulla områden i kommunen samt föreslår hur kan bevaras och utvecklas. Planområdet ligger inom den värdefulla kulturmiljön Snöstorps kyrkby som ingår i ovanstående program.

Rekommendationer från Kulturmiljövårdsprogrammet 2014 som berör planen:

- *Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur, historia och ursprungliga utformning.*
- *Ny bebyggelse anknyts till befintlig vad gäller placering, skala och proportioner.*

I samband med framtida detaljplaner bör kommunen efterhand skydda den värdefulla bebyggelsen. I enlighet med Plan- och bygglagen har kommunen i samband med bygglovsärenden möjlighet att även styra utvecklingen utanför detaljplanlagt område, bl a genom begreppet värdefull miljö.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv antagen av Kommunfullmäktige 2008-03-27

Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet omfattas inte av några riksintressen och inom detta område finns, enligt kommunens uppgifter, ingen mark med gällande 113 § BL-förordnande.

Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Ca 550 meter sydöst från planområdet ligger Fylleån, som är ett utpekat Natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) samt ramsar-område (internationellt skydd för våtmarker). Området kring Fylleån är även av riksintresse för naturvård och för friluftsliv.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken norr och söder om skolbyggnaden är belagd med asfalt. Det finns enbart en liten grön remsa i planområdets östra del som ingår i parkmiljön öster om planområdet. Hela planområdet har tidigare använts som skolgård tillsammans med parkmarken i öster. Marken sydost om planområdet har gräsbevuxna ytor och några höga uppvuxna lönnar. Marken sydväst om planområdet består av omväxlad vegetation i form av klippt gräsyta varierat med enstaka trädgrupperingar och buskage.

Under arbetsgång har parkavdelningen på teknik- och fritidsförvaltningen gjort en trädinmätning samt trädinventering i anslutning till planområdet och bedömer att de stora träden, framför allt de fyra stora och bevarandevärda lönnar på parkmark öster om planområdet samt en blodbok direkt sydväster om planområdet, är viktiga för kulturmiljön runt kyrkan. Både lönnar och blodbok står på kommunägd mark med allmänt användningsändamål. Tillsammans med Snöstorp kyrkogården samt allén, ger dessa träd som står direkt intill planområdet en vacker miljö för kommande verksamhet. Om frågan gällande trädfällning ställs, görs konkret bedömning av värdet på enstaka träd samt eventuella skyddsåtgärder av Teknik- och fritidsförvaltningen.

Planområdet är i huvudsak plant med en marknivå på ca +25 m. Direkt nordost om planområdet är marken något kuperad med marknivåer på upp till ca +27,5 m. Marken i planområdet utgörs av sand. Inga intresseområden vad 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.

Planområdet ligger i gränsen mellan avrinningsområdet för Nissan mot väster och Fylleån mot sydväst. Bedömningen är utifrån den topografiska kartan att avrinningen från planområdet i huvudsak sker i riktning sydväst mot Fylleån.

Vattenområden och strandskydd

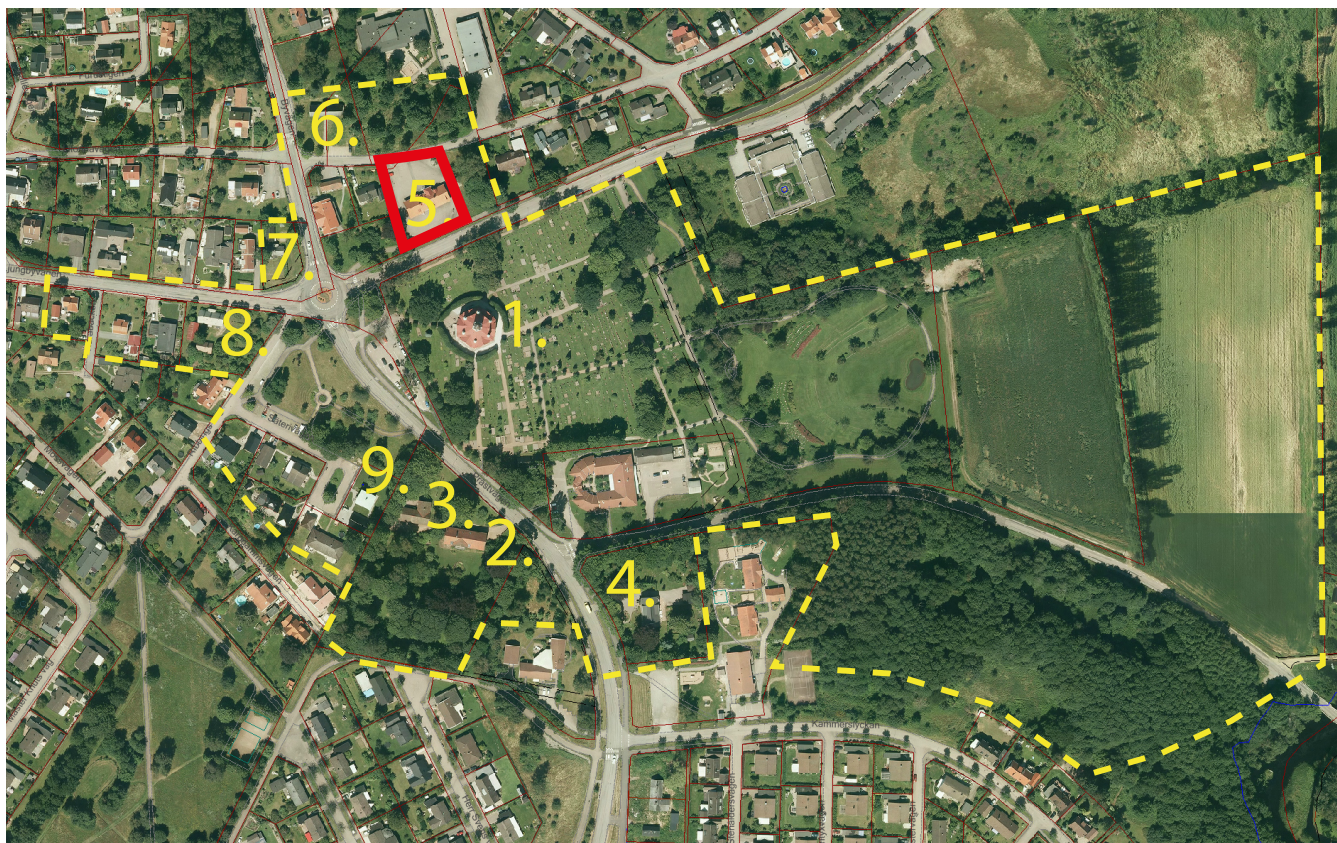
Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden och markmiljö

Ingen geoteknisk utredning är genomförd i området. Enligt SGU består jordlagren till största del av Svallsediment, mellansand-grovsand.

Inom planområdet finns inga kända föroreningar. Skrotningsintyg finns för markförlagd oljetank. Intyget är utfärdat i augusti 1994. En oljecistern kan innebära att det finns risk för föroreningar lokalt i anslutning till denna. Detta bör man ha beredskap för och sanera förorenad jord om sådan påträffas i samband med en byggnation. Ca 30 meter öster om planområdet på fastigheten Snöstorp 11:25 har det tidigare legat ett gammalt metallgjuteri.

Planområdet ligger inom normalt lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.



Område för Kulturmiljövårdsprogram markerat med gul streckad linje, planområdet är markerat med röd linje. Nr. 1-9 är byggnader vilka pekats ut i programmet. Nr. 6 är Scoutgård, f d Backagård.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i planområdet. Snöstorpsgården är utpekad i Kulturmiljövårdsprogrammet för Halmstads kommun 2014, Snöstorps kyrkby, Snöstorps socken.

Snöstorp kyrkby utgör en väl sammanhållen bebyggelsemiljö, belägen kring ett par gamla vägsål i östra utkanten av Halmstad. Bebyggelsen uppvisar flera typiska drag för ett gammalt halländskt sockencentrum. Förutom den unika, dominerande centralkyrkan från 1880-talet med tillhörande kyrkogård, finns även prästgård, prästlöneboställe och en äldre skola, så kallad Snöstorpsgården. Ett par bevarade gårdsmiljöer markerar fortfarande kyrkbyns agrara ursprung. Karakteristiskt för miljön är också inslaget av äldre träd och stenmurar samt den fina vyn mot Fylleån i öster.

I kulturmiljöprogrammet omnämns byggnaden (Nr.5). ”I mitten av 1800-talet uppfördes ett skolhus (Snöstorpsgården) norr om kyrkan. Fasaden är i rödmålad stående locklistpanel med vitmålade snickerier.”

En milstolpe klassad som fornminnen står på Ljungbyvägens gatumark knappt 20 meter sydost om planområdet.

Parker och torg

Hela planområdet ligger i parkmark enligt gällande byggnadsplanen för Snöstorps kyrkby 1951, dock är Snöstorpsgården planstridig. Ett litet torg ligger knappt 100 meter nordost om planområdet.



Den ursprungliga byggnaden, f. d. Kyrkskolan(nuvarande Snöstorpsgården), Snöstorps folkskola runt sekelskiftet 1900. Elever och skolpersonal har samlats för fotografering framför skolbyggnaden.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av ett gammalt skolhus, byggd 1856, idag kallas byggnaden Snöstorpsgården. Byggnaden ägs av Halmstad kommun och har tidigare använts som fritidsgård/ungdomsgård. Byggnaden används i dagsläget som uthyrningslokal i varierad omfattning.

Den gamla skolbyggnaden är uppförd i en och en halv våningar med rödmålad stående locklistpanel med vitmålade snickerier. Byggnaden har en byggnadshöjd på cirka 4,0 meter med ennockhöjd på ca 8,5 meter. Taket är ett sadeltak, ca 45° taklutning, täckt med enkupigt lertegel. Byggmaterialet är av trä. De kringliggande byggnaderna består främst av friliggande villor i två plan. De är utförda i huvudsak med träfasader och branta sadeltak som en del av den äldre Snöstorps socken bebyggelsen, men det förekommer också andra material så som tegel och puts. I söder ligger Snöstorps kyrka från 1883.

Kulturvärde

Byggnaden inom planområdet, Snöstorpsgården är utpekad som bevarandevärd, klass B, i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering 2006. Klass B innebär att byggnaden eller bebyggelsen är mycket kulturhistoriskt värdefull och bör skyddas enligt Plan- och bygglagen genom q-märkning eller motsvarande, i enlighet med PBL 8:13-14§§ och 4:16§ (förvanskningförbud, underhållskrav, rivningsförbud). De värden som redogörs i byggnadsinventeringen 2006 är: dokumentvärde – byggnadshistoriskt, upplevelsevärde – miljöskapande och identitetsvärde samt att byggnaden har ett pedagogiskt värde.



Kvarvarande äldre byggnadsdelarna; stensockel, källarnedgång, trappa, takskägg med klädselbräder, vindskidor och taktassar samt farstufönster är viktiga att bevara.

En utredning av det kulturhistoriska värdet är genomförd under april 2014 av kulturmiljö Halland (Snöstorpsgården, f d Kyrkskolan, utredning av kulturhistoriska värden). Utredningens slutsats är att byggnadens kulturhistoriska värde är främst knutet till dess funktion som skola. Det visuella sambandet med gammal vägsträckning och kyrkan ger ett högt miljöskapande liksom pedagogiskt värde. Samhällshistoriskt och byggnadshistoriskt har den ett högt värde såsom uttryck för de tidiga fasta

skolbyggnaderna på landsbygden och för utbildningens ökade betydelse. Byggnadens ursprungliga yttre volym är i huvudsak bevarad men mycket få ursprungliga eller äldre byggnadsdetaljer har bevarats.

Enligt utredningen 2014 gäller det generella varsamhetskravet 8 kap 17§ PBL, vilket innebär att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. För ny bebyggelse på samma fastighet finns då kulturhistoriska värden att anpassa sig till genom varsamhetsbestämmelser.

Samhällsservice

Det finns ingen kommersiell, offentlig eller social service inom planområdet. Närmaste lokal servering är en pizzeria som ligger ca 30 meter väst om planområdet. Ca 100 meter nordost om planområdet finns ett litet torg med viss service. Närmaste vårdcentral, BVC, tandläkare, apotek och bibliotek finns i Vallås, mindre än en kilometer från planområdet.

Närmaste grundskola är Snöstorpsskolan, inom 350 meter från planområdet. På Snöstorpsskolan går ca 370 elever i årskurserna F-5. Vallåsskolan som är belägen inom en kilometer från planområdet och består av tre byggnader, två för skolår F-3 och en för skolår 4-9. Totalt har skolan cirka 600 elever. Inom ett avstånd på två kilometer finns även Sannarpsgymnasiet. Närmsta äldreboende finns inom 350 meter från planområdet, Snöstorps servicecenter.

Livsmedelsbutiker finns såväl i Vallås (Ica supermarket och Euro minimarket) som i Stenalyckans handelsområde (City Gross). Dessa livsmedelsbutiker är belägna inom en kilometer från planområdet. Inom två kilometer är även Eurostop handelscentra beläget, med flertalet butiker, restauranger etc.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

I *Transportplan för Halmstad* (antagen av KF 2012-03-27) framgår att cykelnätet ska utvecklas med "superstråk". Detta ska utformas med hög standard avseende framkomlighet, trygghet, trafiksäkerhet, bekvämlighet och underhåll. Ett befintligt superstråk finns utmed Ljungbyvägen, söder om planområdet, som sammankopplar b.l.a. Snöstorp med Halmstads centrala delar. Superstråket, så kallade huvudstråk för cyklister sträcker sig utefter Prästvägen samt längs med Växjövägen. Delar av sträckan längs med Byvägen skall enligt Halmstads kommuns cykelplan byggas ut för att skapa bättre kopplingar till superstråket.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 40 och 31. Hållplatserna är lokaliserad direkt söder om planområdet till Snöstorps kyrka (linje 40, Kärleken - Centrum - Brogård), busshållplatsen Backagård för busslinje 31 vid korsningen mellan Byvägen och Litorinavägen, som ligger ca 70 meter från planområdet, samt Sockenvägen (linje 40, Kärleken - Centrum - Brogård och 31, Eurostop - Vallås - Brogård) som ligger ca 200 meter söder respektive öster om planområdet. Den närmaste turtätheten är 2 turer/timme för båda busslinjerna under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Planområdet angränsar i norr till Litorinavägen och i söder till Ljungbyvägen. Skyltad hastigheten på dessa gator är 30 km/h respektive 40 km/h. Litorinavägen ingår i Snöstorps vägförening. Både Ljungbyvägen och Byvägen har varit statliga vägar, men idag är det kommunen som är väghållare.

Antal fordon per dygn utmed Ljungbyvägen är 1300 f/d, varav andel tung trafik i form av bussar är 8%. För att säkerställa hastigheten 40 km/h på lokalgatan Ljungbyvägen, utformas gaturummet mellan kyrkan och Snöstorpsgården med snedställd timglashållplats, vilket smalnar av till ett körfält med bredden i 3,5 meter.

Cykel- och bilparkering

Cykel- och bilparkering sker idag på den egna fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i Plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Störande verksamheter och farligt gods

Området berörs inte av någon störande verksamhet eller ligger i anslutning till någon väg där farligt gods förekommer. E 6 som är en farligt gods-led ligger ca 140 meter öster om planområdet.

Vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Fylleån. Avståndet till ån samt platsens förutsättningar gör dock att områdets känslighet samt påverkan på Fylleån bedöms som liten.

Risk

Inga risker bedöms föreligga inom området gällande översvämning, skred, förorenad mark, lukt, brand etc.

Buller

Området bedöms inte påverkas av buller i någon större omfattning. En bullerberäkning utmed Ljungbyvägen har genomförts. Ekvivalent ljudnivå vid fasad är 49 dBA, samt maximal ljudnivå vid fasad är 73 dBA enligt bullerberäkningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Elledningar och fjärrvärmeledningar finns utbyggd i Litorinavägen. E.ON Elnät har endast lågspänningsledningar i mark längs med Littorinavägen samt en servisledning in till befintlig skolhusbyggnad, Snöstorpsgården.

Dricks- och spillvatten

Dricks- och spillvattenledning finns i Litorinavägen. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

I nuläget finns inget system för omhändertagande av dagvatten för Snöstorpsgården inom planområdet. Det finns dagvattenledningar som har hand om gatudagvatten från Littorinavägen samt Ljungbyvägen på östra sidan av tomten. Dagvattenledningar för gatudagvatten sedan rinner ut öster om planområdet.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintliga återvinningsstationer finns inom 500 meter på Agravägen och vid Ica Jätten i Vallås som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att andelen allmän plats minskar och används som kvartersmark. Marken utgörs idag av park, dock är marken runt om Snöstorpsgården asfalterad. Inom planområdets södra del kan med fördel planteras små buskar som skyddar mot insyn från vägen. Tillsammans med omkringliggande parkmark med höga lövträd kan Snöstorpsgården präglas av en lummigare karaktär i södra delen av planområdet.

Vattenområden och strandskydd

Planförslaget berör inte vattenområdet eller strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning ska göras i samband med nybyggnation.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Fornminnen skyddas av Lag (SFS 1988:950) om kulturminnen m.m. benämnd Kulturmiljölagen. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med länsstyrelsen.

Påverkan på kulturmiljön bedöms som liten då hänsyn tagits i detaljplanen till den utredning angående kulturhistoriska värden som genomfördes under april 2014 av Kulturmiljö Halland. Snöstorpsgården får ett rivningsförbud samt en varsamhetsbestämmelse, för att skydda byggnadens kulturhistoriska värde.

Parker och torg

Del av parkmark ianspråkats för centrum- och bostadsändamål för den befintliga Snöstorpsgården. Planförslaget innebär att allmänplats för park och plantering ersätts av kvartersmark för centrumverksamhet och bostadsändamål.

BEBYGGELSE

Användning

Användning centrum- och bostadsändamål medges för kvartersmarken där befintlig Snöstorpsgården står.

Gestaltning - Snöstorpsgården

Hänsyn tas till den kulturhistoriska utredningen som genomförts av Kulturmiljö Halland för Snöstorpsgården, f d Kyrkskolan. Hänsyn tas även till de rekommendationerna för den omkringliggande kulturhistoriska miljön vid Snöstorpsgården samt nybyggnationen som helheten på kulturmiljöprogrammet 2014. I anslutning till planområdet återfinns också Backagård, Snöstorps scoutgård.

Det är viktigt att ny bebyggelse inte ska påverka Snöstorpsgårdens visuella samband med Snöstorp kyrkan och landsvägen i söder, samt den äldre Backagård, Snöstorps scoutgård i norr. Detta är viktigt för förståelsen och läsbarheten både av den enskilda byggnaden och av Snöstorps kyrkby som kulturmiljö.

Planbestämmelse placering (p) införs på plankartan för att reglera lämplig placering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse ska placeras med gavel mot gata. Placering av ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga huvudbyggnaden och bidra till ett välformat gårdsrum. Den nya bebyggelsen föreslås vara fristående. En eventuell mindre förbindelsesgång mellan den föreslagna nybyggnaden och Snöstorpsgården ger våderskydd och förstärker gårdsrummet. Parkering och angörningsplats i anslutning till entré, ska vara fullt tillgängliga.

Det är viktigt att den nya byggnaden inte upplevs dominant i sitt förhållande till skolbyggnaden. Därför ska den nya bebyggelsen vara mindre till ytan, ha lägrenockhöjd samt ha sadeltak med en taklutning mellan 27 och 45 grader.

Parkmarken öster om planområdet skapar en koppling mellan Snöstorps kyrka i söder och det lilla torget i norr. Markbeläggningen runt om Snöstorpsgården är asfalterad, förutom ett litet kuperat gräs- och trädbevuxet parti öster om Snöstorpsgården. Markbeläggningen ska förändras i samband med nybyggnationen, så att dagvatten kan omhändertas genom markinfiltration inom egen fastigheten.

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse

Byggnadens kulturhistoriska värde är främst knutet till dess funktion som skola. Det visuella sambandet med gammal vägsträckning och kyrkan i söder samt Snöstorps scoutgård i norr, har ett högt miljöskapande pedagogiskt värde. Dessa värden har skyddats genom reglering av placering för ny bebyggelse, samt genom att marken söder om Snöstorpsgården inte får bebyggas.

Det kulturhistoriska värdet på den befintliga byggnaden skyddas av rivningsförbud och en varsamhetsbestämmelse. Rivningsförbud (r) ges för den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden, Snöstorpsgården. Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde får inte förvanskas.

Varsamhetsbestämmelse (k) säkerställer värdefulla karaktärsdrag hos den befintliga Snöstorpsgården. Snöstorpsgården har redan renoverats i flera omgångar. Byggnadens ursprungliga yttre volym är i huvudsak bevarad men mycket få äldre byggnadsdetaljer har bevarats. Byggnadens karaktärsdrag med äldre utförande, material och färgsättning ska vara vägledande vid eventuell framtida förändring/

renovering. Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess kulturhistoriska karaktär beaktas vid förändring.

Huvudformen med bl a brant utskjutande tak får inte förändras. Takmaterialet ska vara enkupigt tegel. De kvarvarande äldre byggnadsdelarna: stensockel, källarnedgång, trappa, takskägg med klädselbrädor, vindskivor och taktassar samt farstufönster ska särskilt beaktas vid underhåll.

Detaljplanen avseende befintlig Snöstorpsgården tillåter användningen centrum- och bostadsändamål, vilket möjliggör anpassning av byggnaden för nya verksamheter. Byggnadens ursprungliga gestaltning har gått förlorad en hel del under renovering i flera omgångar. Vid framtida underhåll och renoveringsinsatser bör man sträva efter att särskilt beakta byggnadens och närmiljöns kulturhistoriska värde.

Utseende för nybyggnation (f)

Ny bebyggelse skall vara fristående. Ny bebyggelse ska anknytas till karaktärsdrag hos befintlig byggnaden. Tak ska utformas med sadeltak.

Samhällsservice

C- centrumändamål skapar en möjlighet till ökad service inom området. Planområdet ligger i bra skyltläge till Ljungbyvägen, supercykelstråket samt nära till busshållplats, vilket gör det lätt tillgängligt. Området idylliska karaktär och utsikt över kyrkan ger ett mervärde till platsen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär en betydande förbättring gällande gång- och cykeltrafiken genom att utfartförbudet mot Ljungbyvägen säkerställer superstråket.

Kollektivtrafik

Planförslaget ger ett bättre underlag för befintlig kollektivtrafik genom att möjliggöra verksamheter i nära anslutning till befintlig hållplats direkt söder om Snöstorpsgården.

Biltrafik och gator

Planförslaget genererar inte några nya gator. Den nya bebyggelsen kan generera en viss ökad mängd biltrafik. Ökningen bedöms dock inte vara påtaglig.

Cykel- och bilparkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten från Litorinavägen. Södra delen av planområdet ska inte användas som parkeringsplats. Parkeringsplatser ska täcka verksamhetens behov och följa Halmstads kommuns parkeringsnorm.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms ge en marginell påverkan på luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Störande verksamheter och farligt gods

Planförslaget berör inte någon störande verksamhet eller farligt gods.

Risk

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

Buller

För buller anges riktvärden för befintlig byggnad, dvs. Snöstorpsgården. Enligt bullerberäkningen, är ekvivalent ljudnivå vid fasad utmed Ljungbyvägen 49 dBA, medan maximal ljudnivå vid fasad är 73 dBA. För befintlig miljö, är riktvärde för trafikbuller 65 dBA ekvivalentnivå utomhus avseende vägtrafikbuller. Ekvivalent ljudnivå vid fasad ligger under riktvärdet, däremot maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad överskrider riktvärdet 70 dBA. Enligt Förordning(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 5§, om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivå dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Bullerkällan kommer från trafikbuller av bussar på Ljungbyvägen söder om planområdet. Bussarna som trafikerar utmed Ljungbyvägen har en turtäthet om 2 turer/timme för busslinjen 40 under dagtid vardagar, därför kan utplatsen vid Snöstorpsgården anläggas både i norr mot Litorinavägen, och i söder mot Ljungbyvägen.

Värdena förutsätter att ytan mellan huset och gång- och cykelbanan inte är hårdgjord med grus eller asfalt, annars ökar den ekvivalenta ljudnivån med två dBA och maxnivån med en dBA. Därför bör en mjuk yta mellan Snöstorpsgården och gång- och cykelvägen tillskapas för att minimera trafikbuller från Ljungbyvägen.

Vid nyetablering, är riktvärden för trafikbuller 55 dBA vid fasad, samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Planförslaget genererar biltrafikbuller i begränsad omfattning. Planområdet ligger nära infarten på gatan, så att in/utfart till centrumverksamheten i planområdet berör inte övriga bostadsområden i närheten. Bullerökning av verksamheten bedöms som liten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

”Handlingsprogram för hållbar energi” utgör kommunens strategidokument för hållbar energiomvandling i Halmstad perioden 2010-2014 (antagen av KF 2010 § 105) och anger mål och riktlinjer för effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme utgör förstahandsvalet där sådan finns utbyggd, vilket är fallet i Snöstorp. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

E.ON Elnät har endast lågspänningsledningar i mark längs med Littorinavägen samt en servisledning in till befintligt skolhusbyggnad, Snöstorpsgården.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintliga servisledningar för dricks- och spillvatten som idag tillhör Snöstorpsgården. Anläggningsavgift avseende VA-anslutning för den nya bebyggelsen regleras enligt gällande VA-taxa.

Dagvatten

Detaljplanområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Den befintliga dagvattenledningen som korsar planområdet har en begränsad kapacitet som idag avleder enbart

gatuvatten från del av Litorinavägen och del av Ljungbyvägen. Därför bedöms det att utökning av verksamhetsområde för dagvatten i samband med detaljplanen är olämplig i dagsläget. Med tanke på dimensionering av ledningar kan det inte säkerställas att dagvattenledningarna ska kunna belastas med ytterligare dagvatten. Laholmsbuktens VA föreslår att utökning av verksamhetsområde för dagvatten ska ses över senare i ett större sammanhang där även omkringliggande område tas med i utredningen.

Omkringliggande fastigheter som ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, är inte hellre anslutna till det kommunala dagvattensystemet. Dessa fastigheter betalar avgift för avledning av gatuvatten via dagvattensystemet, dagvatten från fastigheter hanteras lokalt inom fastigheter via infiltration i mark eller på annat sätt med gott resultat. Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller även för den befintliga "tomten" för Snöstorpsgården i dagsläget.

Markens beskaffenhet som sand är en god förutsättning för markinfiltration. Markbeläggningen runtom Snöstorpsgården kan förändras i samband med nybyggnation och att den södra delen av tomten kan utformas för att möjliggöra markinfiltration för dagvattenhantering inom egen fastighet. Andelen av asfalterad mark inom fastigheten ska minskas. Dagvatten inom planområdet ska omhändertas genom markinfiltration.

Avfallshantering

HEM ansvarar för omhändertagande av avfall från verksamheten. Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

Vill verksamhetsutövaren ha återvinningsmöjligheter i Snöstorpsgården, så används tjänsten Fastighetsnära insamling av återvinningsmaterial (FNI) som HEM kan stå till tjänst med.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena: Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, Friska vatten och God hushållning med mark.

Följande mål påverkas:

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Planförslaget ger en positiv påverkan för hållbara transporter såsom kollektivtrafik och gång- och cykelväg. Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Planförslaget medför centrum- och bostadsändamål för en befintlig bebyggelse Snöstorpsgården. Planområdet är lokaliserat centralt i tätort Snöstorp. Närheten till ett befintligt supercykelstråk i söder erbjuder en effektiv användning av gång- och cykelväg till stadens centrum. Närmaste bushållplatsen ligger direkt söder om planområdet, vilket skapar underlag för ett ökande resande med kollektivtrafik.

Sund boende miljö - Kulturmiljöer

Snöstorpsgården bevaras genom ett rivningsförbud och en varsamhetsbestämmelse. Den befintliga

bebyggelsen tillsammans med den värdefulla kulturmiljön får inte förvanskas. Planförslaget säkerställer Snöstorpsgårdens kulturhistorisk värde och bidrar till tätortens förtätning samt tillskapar en möjlighet för centrumverksamhet.

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelsen i aktuell detaljplan planeras i en befintlig tätortsstruktur, vilket kan ha en positiv effekt på målet ett rikt odlingslandskap. Genom förtätning i Snöstorps centrum, tas inte jordbruksmark i anspråk.

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

I Planeringsdirektiv med budget preciserar kommunfullmäktige visionen genom övergripande inriktningar och konkretiserade mål. Planeringsdirektivet är inte detaljerat och täcker inte alla kommunens verksamheter utan lyfter fram ett antal områden som politiken anser är extra viktiga för kommunfullmäktige och nämnderna/bolagsstyrelserna att arbeta med inom kommande planperiod.

Aktuell detaljplan bidrar till att uppfylla den övergripande inriktningen för bygga och bo: Hållbar utveckling i hela kommunen. Kommunen fortsätter satsningarna på centrumutveckling både i Halmstads stadskärna och i tätorterna. Ambitionen är att skapa möjligheter för orterna utanför Halmstad tätort att växa av egen kraft. Snöstorp tätortens centrum utvecklas genom att marken planläggs för bostäder och centrumverksamheter.

Detaljplanen bidrar även till att uppfylla den övergripande inriktningen för resor och trafik: Cykel- och kollektivtrafik för miljöns och säkerhetens skull. Cykeln och kollektivtrafiken måste kunna konkurrera med bilen om att vara de primära sätten att ta sig fram. Planområdet ligger i tätort Snöstorps centrum och ha god tillgänglighet till kollektivtrafik samt supercykelstråket. En cykelparkering inom planområdet samt närheten till bushållplatser gynnar cykel- och kollektivtrafiken.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid

December 2014- januari 2015

September - oktober 2015

Januari 2016

Februari 2016

Planprocessen

Samråd

Granskning

Antagande

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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El

Fjärrvärme

Kvartersmark

Genomförande, drift

Halmstads kommun - Laholmsbuktens VA

E.ON Elnät

HEM

Fastighetsägare/Verksamhetsutövaren

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den föreslagna tomten bildas lämpligen genom avstyckning från Snöstorp 19:30 och reglering av ett mindre område från Snöstorp 19:79 till styckningslotten.

Befintliga ledningar inom u-område säkerställs genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Halmstads kommun ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Halmstads kommun bekostar planen.

Detaljerade undersökningar såsom geoteknik, geologi, markens bärighet, markradonförekomst m.m. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Det åligger berörd fastighetsägare att bekosta och tillse att dagvattnet omhändertas lokalt genom infiltration inom den egna fastigheten.

Ersättningsskyldighet

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

En befintlig byggnad Snöstorpsgården har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse/rivningsförbud. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 7§. Halmstads kommun är fastighetsägare och därmed blir det inte aktuellt med några ersättningar.

Medverkande tjänstemän

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| • Per Åke Larsson | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Lasse Sabell | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Marie-Louise Andersson Rosenberg | Byggnadskontoret |
| • Kajsa Sparrings | Byggnadskontoret |
| • Per-Anders Olsson | Miljö- och hälsoskyddskontoret |
| • Maria Bergström | Teknik- och fritidsförvaltningen |
| • Leif Eriksson | Teknik- och fritidsförvaltningen |
| • Stina Alexandersson | Teknik- och fritidsförvaltningen |
| • Anneli Johansson | Teknik- och fritidsförvaltningen |
| • Agron Musaj | Laholmsbuktens VA |

KÄLLOR

- Kulturmiljöprogrammet 2014
- Ekohandlingsprogram 2014-2018
- Planeringsdirektiv med budget 2015 - 2017
- <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Halland/Bebyggelseinventering/>

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för del av

SNÖSTORP 19:30 och 19:79



SNÖSTORP, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1081 K

Normalt förfarande, KS 2014/0118
Kommunstyrelsen, 2016-02-02

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva del av fastigheten Snöstorp 19:30 och 19:79 för centrum- och bostadsändamål. Detaljplanen syftar också till att bevara befintlig byggnad Snöstorpsgården så att dess kulturhistoriska värde bibehålls. Detaljplanen ökar byggrätt för att stödja etablering av verksamhet.

Planområdet är beläget i centrum av tätort Snöstorp som ligger ca 3,4 km från Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av Litorinavägen, i söder av Ljungbyvägen med ett separat supercykelstråk. I väster gränsar planområdet till villabebyggelse. I öster anslutar planområdet till parkmark. Planområdet omfattar ca 1 890 m².

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

Planområdet omfattas av byggnadsplan 1380-SNÖ3 för Snöstorps Kyrkby (Fastställd av länsstyrelsen 14 juli 1952). Där hela planområdet är planlagt för park och plantering men upptas idag till största del av en gammal skolbyggnad Snöstorpsgården från mitten av 1800-talet.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintligt område för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner. Planförslaget bedöms inte ligga i konflikt med gällande översiktsplan.

I förslag till ny översiktsplan för Halmstad Framtidsplan 2030 (antagen av kommunfullmäktige 2014-06-17, har ännu inte vunnit laga kraft) är området utpekad i kulturmiljöprogrammet.

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 program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Ca 550 meter sydöst från planområdet ligger Fylleån, som är ett utpekat Natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) samt ramsarområde (internationellt skydd för våtmarker). Området kring Fylleån är även av riksintresse för naturvård och för friluftsliv.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget bedöms som en god hushållning av mark eftersom: • Marken inom planområdet är sedan tidigare bebyggd. • Planområdet är lokaliserad centralt och i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. • En planläggning är främjande för områdets kulturmiljö. • Marken inom planområdet anses inte vara känslig ur ekologiska synpunkter.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Inom planområdet finns det inte några riksintressen enligt miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2. Fylleån som ligger ca 550 meter sydöst om planområdet som är utpekat riksintresse för naturvård och friluftsliv. Planområdet ligger inom Fylleåns avrinningsområde. Avståndet till ån samt platsens förutsättningar gör dock att områdets känslighet samt påverkan på riksintressen bedöms liten.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Berör inte planområdet.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Berör inte planområdet.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Berör inte planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Naturreservat Berör inte planområdet.
		x			x	Biotopskydd Berör inte planområdet.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga byggnadsobjekt eller fornlämningar inom planområdet som är utpekade som byggnads- eller fornminnen. Bygganden inom fastigheten dvs. Snöstorpsgården är utpekad som bevarandevärd klass B, i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering.
Kulturhistorisk miljö	x				x	Snöstorpsgården är utpekad i Kulturmiljövårdsprogrammet (1992) för Snöstorps socken. I utredningen (kulturhistoriska värden av Snöstorpsgården, f d kyrkskolan, Kulturmiljö Halland 2014:11), säkerställs Snöstorpsgårdens kulturhistoriska värde.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Bullerstörningar mm Bullerstörningar kan förekomma från busslinjer utmed Ljungbyvägen. En bullerberäkning på Snöstorpsgården utmed Ljungbyvägen har genomförts. Ekvivalent ljudnivå vid fasad är 49 dBA, vilket ligger under riktvärde 55 dBA vid fasad, medan maximal ljudnivå vid fasad är 73 dBA, något över riktvärdet 70 dBA utomhus. Uteplatsen ska anläggas på tyst sida på baksidan av Snöstorpsgården. Verksamheten bedöms endast tillföra en liten bullerökning.
		x			x	Luftkvalitet Planförslaget medför en marginell påverkan på luftkvalitet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Trafik Ett genomförande av planförslaget kan medföra en viss ökning av trafiken. Antalet fordon per dygn utmed Ljungbyvägen är 1300 f/d, varav andel tung trafik i form av bussar är 8%. Det finns goda möjligheter att nå planområdet med kollektiva transportmedel och genom gång- och cykeltrafik.
		x			x	Radon Planområdet ligger inom normalt lågriskområde för markradon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Låg skred-, ras-, och översvämningrisk bedöms föreligga inom planområdet.
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända markföroreningar i området. Skrotningsintyg finns för markförlagd oljetank. Intyget är utfärdat i augusti 1994. En oljecistern kan innebära att det finns risk för föroreningar lokalt i anslutning till denna. Detta bör man ha beredskap för och sanera förorenad jord om sådan påträffas i samband med en byggnation. Förorenad mark finns 30 m öster om planområdet på Snöstorp 11:25. Detta berör ej planområdet.
Landskapsbild	x				x	Detaljplanen innebär en positiv utveckling av en central plats i tätort Snöstorp. Ny bebyggelse kommer att vara mindre dominant än befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse Snöstorpsgården ska bevaras. Därför påverkas inte landsskapsbilden i någon större omfattning.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten i någon större omfattning. Detaljplanen medger centrum- och bostadsändamål som kan innebära en visst trafiktillskott. Tillskottet bedöms dock som mindre eftersom planerade verksamheter på fastigheten är i liten omfattning och fastigheten har tidigare använts som både skola, fritidsgård och samlingslokal.
Miljö kvalitetsnormer för buller	Planförslaget medför inte någon större trafikökning, vilket innebär ett genomförande av planen förorsakar endast marginellt ökade bullernivåer.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten inom Fylleåns huvudavrinningsområde.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- God bebyggd miljö	Planens genomförande medför ett bättre utnyttjande av en redan ianspråktagen plats. Planförslaget ger en positiv påverkan genom att befintlig bebyggelse tas tillvara, används och vidareutvecklas. Utpökade kulturvärden och befintlig historisk bebyggelse bevaras genom skydd- och varsamhetsbestämmelser.
- Begränsad klimatpåverkan	Planområdet är lokaliserat centralt i tätort Snöstorp. Närheten till ett befintligt supercykelstråk i söder erbjuder en effektiv användning av gång- och cykelväg till stadens centrum. Närmaste bushållplatsen ligger ca 200 meter i sydväst om planområdet, vilket gynnar ökande andel resande med kollektivtrafik.

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	<u>Kulturhistorisk miljö</u>: Vid ett genomförande av detaljplanen medger ändring av användningen till centrum- och bostadsändamål för befintlig Snöstorpsgården från park och plantering. Skydd- samt varsamhetsbestämmelser ges för att skydda och bevara Snöstorpsgårdens kulturhistoriska värde. <u>Landskapsbild</u>: Planområdet ligger centralt i tätort Snöstorp. Planförslaget innebär att nybyggnationen ska uppföras med en respektfull utformning till Snöstorpsgården. Nybyggnationen kommer att bidra till ett väl fungerande gårdsrum mot norr och en fin uteserveringsplats i söder.
Effekternas sannolikhet	<u>Kulturhistorisk miljö</u>: Sannolikheten är stor att detaljplanen skyddar Snöstorpsgårdens kulturhistoriska värde. Det finns liten sannolikhet att nybyggnation påverkar kulturmiljön, eftersom planbestämmelser regleras nybyggnationens placering, storlek, nockhöjd och taklutning så att huvudbyggnaden Snöstorpsgården fortsätter att vara dominant. Det finns liten sannolikhet att det visuella sambandet mellan Snöstorpsgården och kyrkan samt landsvägen Ljungbyvägen påverkas av genomförandet av detaljplanen. <u>Landskapsbild</u>: En nybyggnad på platsen kommer med stor sannolikhet påverka landskapsbild.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas betydelse och komplexitet	<u>Kulturhistorisk miljö</u>: Effekterna har viss betydelse för tätort Snöstorps centrumutveckling samt målet att förtäta staden. Planförslaget medför ett centrum- och bostadsändamål för den befintliga Snöstorpsgården, vilket kan öka antalet arbetsplatser och besökare i centrala Snöstorp. Den är redan ianspråktagen för kyrkskolan vid 1850-talet, och Snöstorpsgården har använts som kyrkskola samt fritidsgård. Ett genomförande av detaljplanen som medger centrumverksamhet såsom bageri, konditori och vandrarhem, bedöms att förstärka Snöstorps tätorts centrumutveckling. <u>Landskapsbild</u>: Förändringar av landskapsbilden påverkar alla som vistas i Snöstorps centrum. Med god utformning kan nybyggnaden gynna till ett förbättrande tillskott till landskapsbilden.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	<u>Kulturhistorisk miljö</u>: Effekterna kommer att ha en lång varaktighet med hjälp av skydd- och varsamhetsbestämmelser som tydligt regleras i detaljplanen. <u>Landskapsbild</u>: Förändringen av landskapsbilden måste ses som permanent då avsikten är att nybyggnaden ska stå länge. Om byggnaden skulle tas bort kan platsen återställas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Per Åke Larsson
- Per -Anders Olsson
- Anneli Johansson

KÄLLOR

- Snöstorpsgården, f d Kyrkskolan, utredning av kulturhistoriska värden, Kulturmiljö Halland 2014:11 (2014-04)
- 2014_Bullerberäkning Snöstorp 1930 av Teknik- och fritidsförvaltningen 2014-11-21

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

SNÖSTORP 19:30 och 19:79



SNÖSTORP , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1081 K

Normalt förfarande, KS 2014/0118
KSU, 2016-01-19

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-12-09 § 280 genomförts under tiden 19 december 2014 - 30 januari 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns hemsida. Inkomna synpunkter med kommentarer finns tillgängliga i samrådsredogörelsen, som godkändes av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-09-22 § 259.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-09-22 § 259 genomförts under tiden 1 - 30 oktober 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns hemsida.

14 yttranden har inkommit från berörda remissinstanser. Följande två remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Byggnadsnämnden
- E.ON Elnät Sverige AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- u-området bör kompletteras med ”prickad” mark.
- Bestämmelse p bör utgå.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under granskningstiden har byggnadsnämnden samt fastighetsägaren för Snöstorp 30:1 inkommit med ytterligare synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in under planens granskningsskede har redovisats och kommenterats under detta granskningsutlåtande. Inga justeringar av planförslaget har gjorts till följd av granskningen.

YTTRANDE 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.

Motiv för bedömningen

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.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiva till förslaget och har följande påpekande:

u-området bör kompletteras med ”prickad” mark.

Bestämmelse p bör utgå.

Kommentar

På plankartan är u-området redan markerad med ”prickad” mark. Beteckningen p införs för att reglera lämplig placering för ny bebyggelse. Detta för att siktlinjen mot Snöstorps scoutgård i nordväster ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras med gavel mot gata. På så sätt säkerställs det visuella sambandet mellan Snöstorpsgården och Snöstorps scoutgård.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON ELNÄT SVERIGE AB

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget ytterligare att tillägga än vad som påtalats i tidigare samråd, daterat 2015-01-22.

E.ON Elnät förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella kostnader för ombyggnation och flyttning av våra anläggningar bekostas av den som så begär.

Kommentar

Synpunkterna noterades i samrådsredogörelsen. Det bör dock förtydligas att ledningar i Littorinavägen ligger i kommunägd gatumark med enskilt huvudmannaskap. Gatan kommer inte att förändras och här gäller gängse regler för ledningar i gatumark. Om det blir aktuellt med några ombyggnader på planerad ny fastighet är det en sak mellan E.ON Elnät och abonnenten/fastighetsägaren.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Länsstyrelsen Halland

- Kulturmiljö Halland
- Lantmäterimyndigheten
- Räddningsnämnden
- Kommunala Handikapprådet
- Kulturnämnden
- Laholmsbuktens VA-nämnden/LBVA
- Snöstorps vägförening
- E.ON Gas Sverige AB
- Skanova / TeliaSonera Skanova Access AB
- Swedegas AB
- Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SNÖSTORP 30:1, CONNY KJELLSSON OCH MALIN JOHANSSON

Det är vi som äger och driver Litorinavägen 17/Snöstorp 30:1. Vi motsätter oss inte att detaljplanen ändras, och att det blir någon ny verksamhet där. Såvida det inte blir något nytt bageri eller café. Vi vill att ni informerar oss vad som händer och sker.

Kommentar

Detaljplanen medger centrumverksamhet samt bostäder, vilket betyder att ny verksamhet såsom bageri och café är tillåten. De konkreta användningarna på nybyggnation förtydligas först vid bygglovsskedet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Snöstorp 30:1 /(Litorinavägen 17)	Conny Kjellsson/Malin Johansson (Halmstad Partytält Mm)	KÄLLEVÄGEN 2 302 56 HALMSTAD

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| • Marie-Louise Andersson Rosenberg | Byggnadskontoret |
| • Kajsa Sparrings | Byggnadskontoret |
| • Per Åke Larsson | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Lasse Sabell | Samhällsbyggnadskontoret |

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

SNÖSTORP 19:30 och 19:79



SNÖSTORP , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1081 K

Normalt förfarande, KS 2014/0118
Samhällsbyggnadskontoret 2015-09-08

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-12-09 § 280 genomförts under tiden 19 december 2014 - 30 januari 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 21 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Kulturmiljö Halland
- Byggnadsnämnden
- Kulturnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Kommunala Handikapprådet
- Nämnden för Laholmsbuktens VA/LBVA
- E.ON Elnät Sverige AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Skyddsbestämmelse q bör kompletteras
- Varsamhetsbestämmelse k bör justeras och preciseras
- Minsta fastighetsstorlek bör regleras
- Hela den omkringliggande kulturhistoriska miljön bör beaktas vid nybyggnationen. Det visuella sambandet mellan den nya byggnaden och den äldre scoutgården bör lyftas in i planförslaget.
- Originaldetaljer bör återställas för att kopplingen till byggnadens kulturhistoria inte går förlorad.
- Tillgängligheten till- och i fastigheten förväntas genomföras med finesse utifrån fastighetens bevarandevärde.
- Tillgänglig parkering och angöringsplats i anslutning till entré och att nivåskillnader undviks vid etablering av verksamhet.
- Befintliga parkytan öster om f.d. skolbyggnaden föreslås ingå i detaljplanen.
- Grönytan väster om f.d. skolbyggnaden föreslås planläggas som park.
- Utökning av verksamhetsområde för dagvatten bör ses över senare i ett större sammanhang.
- Lågspänningsledningar i mark längs med Littorinavägen samt en servisledning bör ses över.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Syftet med detaljplanen är att pröva del av fastigheten Snöstorp 19:30 och 19:79 för centrum- och bostadsändamål. Detaljplanen syftar också till att bevara befintlig byggnad Snöstorpsgården så att dess kulturhistoriska värde ska behållas. Detaljplanen ökar byggrätt för att stödja etablering av verksamhet.

Följande justeringar har gjorts i planförslaget som en följd av inkomna synpunkter:

- Minsta fastighetsstorlek regleras på plankartan.

- Beteckningen q_1 ändras till en ny beteckning r som innebär rivningsförbud enligt Boverkets allmänna råd.
- Beteckningen k_1 justeras till k för den befintliga byggnaden, Snöstorpsgården och bestämmelsen på utseende införs för att reglera ny bebyggelse i befintlig kulturhistorisk värdefull miljö.
- Beteckningen p införs för att reglera lämplig placering för ny bebyggelse.
- Bestämmelse på byggnadsteknik ges så att dagvatten inom planområdet ska kunna tas hand om lokalt genom markinfiltration.

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.

Motiv för bedömningen

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.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planens genomförande inte förväntas innebära betydande miljöpåverkan.

Ingen erinran.

Kommentar

Halmstads kommun noterar att Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

KULTURMILJÖ HALLAND

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

Det är mycket positivt att den gamla Kyrkskolan får rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Vi föreslår dock att man lyfter in de olika punkterna i planen (k_1 , k_2 osv) istället för att ha en hänvisning. I så fall bör dessa justeras något för att passa in.

Det kan diskuteras vilken beteckning (k eller q) som är mest lämplig för de olika bestämmelserna. Texten bör den sista punkten som gäller bevarande av vissa delar hänföras till q . Vad gäller den första punkten angående det visuella sambandet kan den kanske utgå då placeringen av ny bebyggelse har reglerats genom att man infört prickmark söder och öster om byggnaden.

Vidare bör varsamhetsbestämmelser införas även för nybyggnad. Dessa bör reglera att en ny byggnad ska ha fasader av träpanel, sadeltak samt, takmaterial av tegel.

Kommentar

Enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser 2014:5 DPB 1 preciseras beteckningen r för rivningsförbud istället för bestämmelse q. Varsamhetsbestämmelsen k₁ justeras så att byggnadens exteriör ska underhållas och dess äldre karaktär ska beaktas vid renovering. Snöstorpsgården har redan renoverats flera gånger. Byggnadens ursprungliga yttre volym är i huvudsak bevarad men mycket få ursprungliga eller äldre byggnadsdetaljer har bevarats. Huvudformen med bl. a. brant utskjutande tak ska särskilt beaktas. Takmaterialet ska vara enkupigt tegel. De kvarvarande äldre byggnadsdelar ska bevaras.

Plankartan justeras. Bestämmelsen på utseende införs för att reglera utseende för ny bebyggelse i befintlig kulturhistorisk värdefull miljö.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positiv till förslaget. Byggnadskontorets synpunkter bör beaktas enligt byggnadskontorets motivering.

Motivering:

1. På plankarta eller i planbeskrivning bör finnas lagparagrafhänvisning (Skydds-, varsamhet- och förvanskingsbestämmelser, Plan- och bygglagen § 8:13).
2. De fyra varsamhetspunkterna k₁ bör vara utskrivna i text i plankartan. Inte bara finnas som en hänvisning till planbeskrivningen.
3. De fyra varsamhetspunkterna ska kunna fungera tillsammans med vad som föreslås i planbeskrivningen om en mindre förbindelsegång till eventuell nybyggnation.
4. I planbeskrivningen bör Kulturmiljö Hallands förslag på framtida underhåll och renoveringsinsats vara med.
5. Hänvisa i planbeskrivningen till nytt Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun där Snöstorps kyrkby bedöms vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Här nämns bland annat att karakteristiskt för miljön är inslaget av äldre träd. Då bevarandevärda träd finns utanför föreslaget planområde kan denna hänvisning innebära visst skydd för träden även om planområdet inte avses utökas.
6. Byggnadskontoret föreslår en bestämmelse som anger minsta fastighetsstorlek till befintlig storlek. En liknande bestämmelse hindrar en avstyckning av fastigheten och säkrar ytterligare byggnadsvolymens bevarande även om befintlig byggnad av någon anledning skulle förstöras.
7. Symbol för högsta nockhöjd tangerar med symbol för taklutning.

Kommentar

1. *I planbeskrivningen kompletteras och förklaras lagparagrafhänvisningar vad gäller skydds- och varsamhetsbestämmelser i plan- och bygglag 2010:900.*
2. *De fyra varsamhetspunkterna har inarbetat i planförslaget. Den första punkten säkerställs med hjälp av placering av nybyggnad. Resten av punkterna regleras i beteckningen k på*

bestämmelsen varsamhet för befintlig bebyggelse. Hänvisningen till planbeskrivningen på varsamhetsbestämmelsen tas bort.

3. *Användningen på befintlig byggnad ändras till centrumverksamhet, vilket tillåter ett bredare utnyttjande av byggnaden. Bestämmelsen varsamhet för befintlig bebyggelse hindrar inte ett uppförande av en mindre förbindelsegång till eventuell nybyggnation.*
4. *Bestämmelsen varsamhet på plankartan justeras så att äldre utförande, material och färgsättning ska vara vägledande. Kulturmiljö Hallands utredning finns som underlag för planförslaget.*
5. *På planbeskrivningen ersätter ett nytt kulturmiljöprogram för Halmstads kommun 2014 det gamla kulturmiljövårdprogrammet.*
6. *Bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek införs på plankartan.*
7. *Symbol för högsta nockhöjd justeras på plankartan.*

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden ser positivt på att stor hänsyn tagits till den kulturhistoriska utredning som genomförts av Kulturmiljö Halland, samt att Snöstorpsgården ges både bevarandebestämmelse och varsamhetsbestämmelse. Det finns två punkter som kulturnämnden särskilt vill lyfta fram:

Hänsyn till den kulturhistoriska miljön

I planbeskrivningen framgår att den nya bebyggelsen inte ska påverka Snöstorpsgårdens visuella samband med Snöstorps kyrka och landsvägen. Kulturnämnden vill betona vikten av att hela den omkringliggande kulturhistoriska miljön tas i beaktande vid nybyggnationen.

I anslutning till planområdet återfinns också Backagård, Snöstorps scoutgård, med fastighetsbeteckning 19:13. Fastigheten utpekas för sitt miljöskapande och byggnadshistoriska värde enligt bebyggelseinventering Halland. Det visuella sambandet mellan den nya byggnaden och den äldre scoutgården bör därför också lyftas in i planförslaget.

Framtida renovering

I planbeskrivningen framgår att vid framtida renovering av Snöstorpsgården är det viktigt att byggnadens originaldetaljer bevaras. Snöstorpsgården har tidigare använts som skolbyggnad och har därför ett högt pedagogiskt värde. Kulturnämnden vill därför betona att originaldetaljer som försvunnit vid tidigare renovering bör återställas i så hög utsträckning som möjligt, för att kopplingen till byggnadens kulturhistoria inte går förlorad.

I övrigt har kulturnämnden inga invändningar mot detaljplanen.

Kommentar

Hänsyn till den kulturhistoriska miljön

Siktlinjer mot Snöstorps kyrkan i söder samt Snöstorps scoutgård i nordväster bevaras genom en införande bestämmelse om placering (p) som reglerar lämplig placering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse ska placeras med gavel mot gata. Bestämmelsen om utseende införs också för att ny bebyggelse ska anknytas till karaktärsdrag hos befintlig byggnad, samt tak ska utformas med sadeltak. På så sätt frigörs det visuella sambandet mellan Snöstorpsgården och Snöstorps scoutgård. Planbeskrivningen kompletteras under rubrik "Planförslag och konsekvenser", underrubrik "Bebyggelse", kapitel "Gestaltning - Snöstorpsgården".

Framtida renovering

Snöstorpsgården har redan renoverats i flera omgångar. Byggnadens ursprungliga yttre volym är i huvudsak bevarad men mycket få ursprungliga eller äldre byggnadsdetaljer har bevarats. Planbestämmelsen säkerställer byggnadens karaktärsdrag så att äldre utförande, material och färgsättning ska vara vägledande vid eventuell framtid förändring/renovering.

Planbeskrivningen kompletteras med hänvisning till den kulturhistoriska utredningen av Kulturmiljö Halland för Snöstorpsgården, Snöstorpsgården, f.d Kyrkskolan (2014-04) vad gäller underhåll och renovering på Snöstorpsgården. Se även svar till Kulturmiljö Halland.

Övriga synpunkter noteras.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Kommunala handikapprådet har inga avvikande synpunkter på fastighetens och områdets tänkta användning men kräver full tillgänglighet och att samtliga hinder för användbarhet för alla skall vara undanröjda. Bostadsutformning enligt PBL förutsätts.

Tillgängligheten till- och i fastigheten förväntas genomföras med finesst utifrån fastighetens bevarandevärde.

Tillgänglig parkering och angöringsplats i anslutning till entré och att nivåskillnader undviks vid etablering av verksamhet.

Kommentar

Byggnaderna ska ha full tillgänglighet. Byggnader och anläggningar ska följa Svensk byggnorm och planeringsdirektivet. Tillgängligheten till och i fastigheten med utformning ska säkerställas i samband med bygglov då detaljerade bygglovhandlingar presenteras.

Planbeskrivningen kompletteras med att nivåskillnader ska undvikas vid etablering av verksamhet samt att göra fullt tillgänglig med parkering och angöringsplats i anslutning till entré, under rubrik "Planförslag och konsekvenser", underrubrik "Bebyggelse", kapitel "Gestaltning- Snöstorpsgården". Övriga synpunkter noteras.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

- Befintliga parkytan öster om f.d. skolbyggnaden föreslås ingå i detaljplanen.
- Grönytan väster om f.d. skolbyggnaden föreslås planläggas som park.

Kommentar

Grönytan samt parkytan närmaste befintlig Snöstorpsgården ligger utanför planområdet. Syften till detaljplanen begränsas för att skydda den befintliga byggnaden, Snöstorpsgården. Ändrad användning samt ökad byggrätt möjliggör nya centrumverksamheter inom fastigheten. Syftet med planen är även att möjliggöra för avstyckning av befintlig byggnad. Planområdet avgränsas efter syften och reglerar enbart kvartersmark som sedan ligger i grunden för avstyckning.

LAHOLMSBUKTENS VA/LBVA

Laholmsbuktens VA anser inte att utökning av verksamhetsområde för dagvatten i samband med detaljplanen är lämplig och föreslår att utökning av verksamhetsområde för dagvatten ska ses över senare i ett större sammanhang där även omkringliggande område tas med i utredningen.

Kommentar

I samråd med Laholmsbuktens VA/LBVA, kompletteras plankartan med införande bestämmelse under byggnadsteknik som reglerar dagvatten inom planområdet ska omhändertas genom markinfiltration. Planbeskrivningen justeras och kompletteras för att dagvatten inom planområdet ska omhändertas genom markinfiltration, under rubrik "Planförslag och konsekvenser", underrubrik "Teknisk försörjning", kapitel "Dagvatten".

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E. ON ELNÄT SVERIGE AB

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON Elnät har endast lågspänningsledningar i mark längs med Littorinavägen samt en servisledning (grön streckad linje) in till befintligt skolhusbyggnad.

För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfri kabelvisning via vår kundsupport på telefonnummer 020-22 24 24 eller via vår webbplats eon.se.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON Elnät förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella kostnader för ombyggnation och flyttning av våra anläggningarna bekostas av den som så begär.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras också med informationen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Länsstyrelsen Halland
- Fastighetsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Barn- och ungdomsnämnden
- Räddningsnämnden
- Socialförvaltningen

- Halmstads näringslivs AB
- HEM
- Destination Halmstad
- Snöstorps vägförening
- E.ON Gas Sverige AB
- Skanova / TeliaSonera Skanova Access AB
- Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga synpunkter har inkommit från sakägare.

ÖVRIGA SOM INKOMMIT UTAN ERINRAN

- Snöstorps församlingsgård Kyrkorådet

ÖVRIGA SYNUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| • Kajsa Sparrings | Byggnadskontoret |
| • Maria Bergström | Teknik- och fritidsförvaltningen |
| • Stina Alexandersson | Teknik- och fritidsförvaltningen |
| • Per Åke Larsson | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Lasse Sabell | Samhällsbyggnadskontoret |

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-02-29

Dnr KS 2014/0118

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 2 februari 2016, § 43 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av SNÖSTORP 19:30 och 19:79, Snöstorpsgården, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1081 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 februari 2016.

Länsstyrelsen har den 12 februari 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 29 februari 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 29 februari 2016.

Ann-Britt Thörner

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