

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VOLONTÄREN 1 & 4

Vallås, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2012-04-24

Plan 1039 K

INNEHÅLL

INLEDNING	3
MILJÖBEDÖMNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER	6

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Samrådsredogörelse
- Skissförslag från exploatör

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd samt utställning tillkommer samrådsredogörelse respektive utlåtande 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. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen för Volontären 1 och 4 är att skapa möjlighet att uppföra bostadslägenheter inom Volontären 1, samt att justera ändamålsbeteckningen för Vallås äldreboendet (Volontären 4) så att den överensstämmer med boende/vård.

Huvuddrag

De nya bostadslägenheterna inom Volontären 1 föreslås inrymmas i enplans parhus. De nya bostäderna kommer att nås via Kvartsvägen. En del av fastigheten Volontären 1 föreslås planläggas som naturmark. Intilliggande äldreboende, Volontären 4, är uppfört i två plan. Enligt gällande detaljplan från 1972 är marken avsedd för allmänt ändamål varför planändring erfordras.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Byggnadsnämnden har 2006-12-13, § 482, gett Byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Volontären 1 & 4. Den 9 december 2009 beslutade Byggnadsnämnden att samråd ska ske av detaljplaneförslaget.

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 2010-01-18 till 2010-03-05.

Planförslaget har varit uppe för utställningsbeslut 2011-03-22 (KSU § 42). Ärendet återremitterades med motiveringen att trafiksituationen samt möjlig handikappanpassning (utöver lagstadgade krav) av tillkommande bostäder skulle ses över.

2011-06-13 (KSU § 136) samt 2011-08-23 (KSU § 152) har Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott informeras om detaljplan för Volontären 1 och 4.

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2011-10-04, § 184, att utställning ska ske av detaljplaneförslaget. Förslaget har varit utställt under perioden 20 oktober till 18 november 2011.

Planförfarande och tidplan

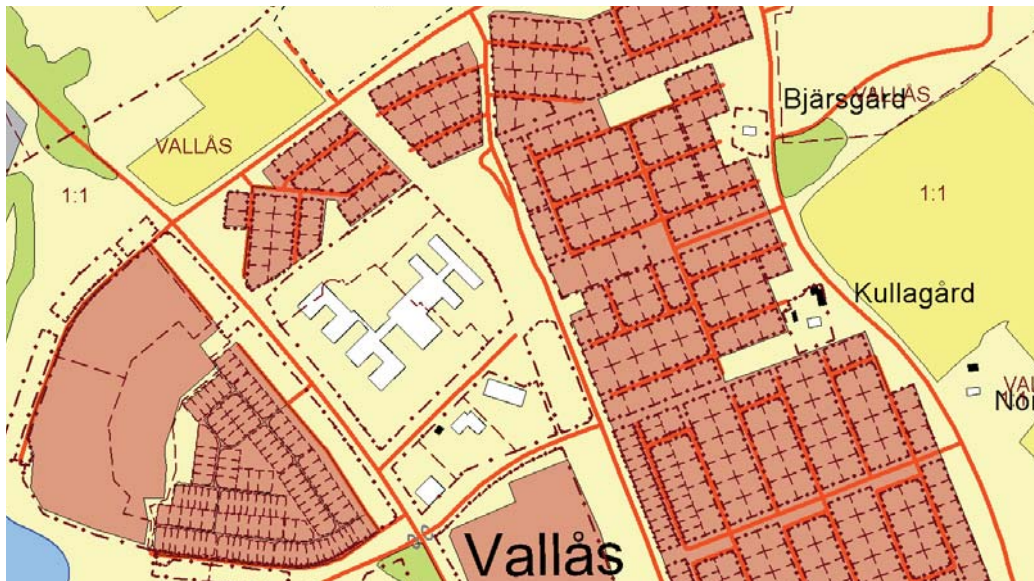
Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och kan genomföras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet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

Detaljplanen Volontären 1 & 4 handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 20. Efter samråd och utställning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse respektive ett utlåtande. Synpunkter i samrådsskedet har föranlett att detaljplanen övergått från enkelt till normalt förfarande. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet 2012, förutsatt att den inte överklagas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Vallås cirka fyra kilometer från Halmstads centrum. Området avgränsas i norr mot villor och i söder av Ålderstigen. I öster gränsar planområdet till grönområde samt villor och i väster till Kornhillsvägen. Planområdet omfattar ca 43.500 kvm.



Markägoförhållanden

Fastigheten Volontären 1 ägs av Halmstad kommun, Volontären 4 ägs av Akelius lägenheter AB.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

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 samrådas 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. Den nybyggnation som sker görs på mark som även tidigare varit detaljplanelagt och även bebyggd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000 är området utpekad som "Befintliga områden för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner". Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller stadsplan 496 från 1972 som anger att marken som planeras att tas i anspråk ska användas för allmänt ändamål.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, eftersom planen syftar till att uppföra bebyggelse som i skala och användning stämmer överens med kringliggande byggnation.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet som tas i anspråk är i gällande detaljplan utpekad som område för allmänt ändamål. Planområdet är gräsbevuxet samt något kuperat med sin högsta punkt i norra delen av området och sluttar sedan söderut.

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.

Planförslaget medför att mindre bostäder i ett plan uppförs i anslutning till Vallås Äldreboende, samt att ändamålsbeteckningen för äldreboendet ändras från allmänt ändamål till boende/vård.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning ska utföras i samband med projekteringen. För området föreligger normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelse

Historik och arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Gällande detaljplan är från 1972, innan dess var området ej detaljplanlagt. Karaktären på bebyggelsen i området är tidstypisk, villabebyggelse dominerar.

Bostäder

Omgivande befintlig bebyggelse i området består av villor, radhus och flerbostadshus i en till tre våningar. Flertalet hus uppfördes under 1970-talet. Vallås äldreboende (Volontären 4) är uppfört i två plan och relativt nybyggt. Tillkommande bostäder

inom Volontären 1 föreslås utformas som en länk mellan Vallås äldreboende i söder och villaområdet norr om gång- och cykelvägen. Skalan tas upp från villaområdet i form av enplans parhus. Formspråket med rektangulära vita former får släktskap med äldreboendet. De tillkommande bostäderna kommer att ha sin infart via Kvartsvägen. Parhusen grupperas längs en intern angoringsgata, med en central torgyta vid befintlig rondell som bildar en central entréplats för hela bebyggelsen. Varje lägenhet får uteplats i soligt läge mot grönområde och möjlighet till uteplats även mot entrégatan. En krans av lövträd runt området skapar anslutning mot parken i nordost. Längs entrégatan föreslås blommande fruktträd. Området ger goda förutsättningar för en vacker och rofylld miljö både inom området och stimulans även för boende på äldreboendet.



Kommersiell, offentlig och social service

Mindre än 1,5 km från planområdet ligger Vallås centrum med förskola, skola, vårdcentral samt butiker. Inom planområdet ligger Vallås äldreboende.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 50/51. Turtätheten är fyra turer/timma under dagtid vardagar.

En utbyggnad enligt planen ökar i viss mån underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Gångvägar inom Volontären 1 & 4 binds samman med det naturområde som finns inom planområdet. Förutom ett väl utbyggt gång- och cykelnät inom planområdet finns det separata gång- och cykelbanor som förbinder området med stadens övergripande nät.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik, ökningen bedöms dock som marginell. De tillkommande bostäderna kommer att nås från Kvartsvägen. För att förhindra genomfartstrafik över fastigheten Volontären 4 (äldreboendet) kan fastighetsägarna för Volontären 1 respektive 4 reglera detta sinsemellan genom skyltning.

Friytor

Parkmark/Natur

Det finns fina naturområden i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet tillkommer det parkmark på drygt 4000 kvm i dess norra del framför Johanneskyrkan.

Befintlig lekplats i området kommer att vara kvar, men minska något i storlek eftersom yta behövs för infart till de nya bostäderna.

Parkering

Planområdet förses med erforderligt antal parkeringsplatser utifrån gällande normer i nära anslutning till den södra lokalgatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens energiplan är antagen juni 2006 och anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Fjärrvärme finns framdraget i området, planområdet föreslås anslutas till befintligt nät.

Vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I anslutande gator finns det dragna ledningar för vatten- och avloppshantering. Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till att öka belastning på VA-nätet. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och fastigheten får maximalt släppa ut 1½ liter/sekund och hektar.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation finns vid Vallås centrum som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

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

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

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

Folkhälsa

Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggande stadsplanering är klara rumsliga ansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet. Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Detta är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter.

Handikappolitiskt program - Åtgärdsplan 2006-2007 bygger på Halmstads vision ”en stad för alla” och programmet syftar till att förbättra livsvillkoren för människor med funktionsnedsättning. Programmet utgår ifrån FN:s standardregler som antogs av generalförsamlingen 1993. Kommunen ansvarar för att göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har.

Risk

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

Buller

För buller anges riktvärden för befintlig miljö. Riktvärdet för trafikbuller är utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maxvärdet vid uteplats är 70 dBA. Inomhus är riktvärdena 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maxnivå nattetid. Med befintlig hastighet 50 km/h och med hastigheten 40 km/h överskrids inte riktvärdena förutsatt att byggnaderna placeras minst 38 meter från Kornhillsvägens vägmitt, vilket styrs upp på plankartan.

Medverkande tjänstemän

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| • Frida Guntell | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Eva-Lena Torudd | Byggnadskontoret |
| • Anneli Johansson | Teknik- och fritidsförvaltningen |
| • Leif Eriksson | Teknik- och fritidsförvaltningen |

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VOLONTÄREN 1 & 4

Vallås, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2012-04-24

Plan 1039 K

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

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

Sammanfattning av detaljplan

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra mindre bostäder inom Volontären 1 intill Vallås äldreboende (Volontären 4) samt att justera ändamålsbeteckningen för äldreboendet så att den överensstämmer med boende/vård.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen Volontären 1 & 4, handläggs som normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 20 §. Efter samråd och utställning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse respektive ett utlåtande. Synpunkter under plansamrådet har föranlett att planen har övergått från enkelt till normalt planförfarande.

Preliminär Tidplan

Tid	Planprocessen
Mar-10	Samråd
Nov-11	Utställning
Apr-12	Antagande
Maj-12	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt

att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Tekniska kontoret
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Tele	TeliaSonera
Kvartersmark	Fastighetsägaren

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Halmstads kommun är fastighetsbildningsmyndighet. Den del av Volontären 1 som planläggs som Naturmark kommer att regleras till kommunens fastighet Vallås 1:1. Den del av fastigheten Volontären 4 som planläggs som Tekniska anläggningar kan styckas av och bilda en egen registerfastighet.

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Viss del av kommunikationsytorna mellan Volontären 1 och 4 får samutnyttjas, vilket avses lösas med en gemensamhetsanläggning (GA). Avtal med berörda är träffat.

EKONOMISKA FRÅGOR

Nybebyggelse och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Huvudman för allmän platsmark bekostar de förändringar på vägar och parkmark som detaljplanen innebär.

Markanvisningsavtal

Kommunen har under 2009 träffat ett plan- och genomförandeavtal med

PV i Halmstad AB om utbyggnad av mindre bostäder med närhet till angränsande äldreboende. Avtalet villkoras av att ändrad detaljplan vinner laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning ska utföras i samband med projekteringen.

Vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I anslutande gator finns det dragna ledningar för vatten-, avlopps- och dagvattenhantering.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och fastigheten får maximalt släppa ut 1½ liter/sekund och hektar. Dagvattenhantering löses inom fastigheten, aktuell metod bestäms vid projektering.

Energi

Planområdet föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Guntell Samhällsbyggnadskontoret
- Eva-Lena Torudd Byggnadskontoret
- Anneli Johansson Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Leif Eriksson Teknik- och Fritidsförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

Utlåtande

tillhörande detaljplan för

VOLONTÄREN 1 OCH 4

Vallås, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2012-04-24

Plan 1039 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18 - 27§. Synpunkter under samrådsskedet har föranlett att detaljplanen har övergått från enkelt till normalt planförfarande. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan återöppna rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§.

Samråd

Samråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2009-12-09, § 428, genomförts under tiden 18 januari 2010 - 5 mars 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Berörda sakägare har inbjudits till Samrådsmöte den 1 februari 2010 i Byggnadsnämndens sessionssal. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Utställning

Utställning har enligt Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts beslut 2011-10-04, § 184, genomförts under tiden 20 oktober 2011 - 18 november 2011. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under utställningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Tjugotvå yttranden har inkommit från tjugotre berörda remissinstanser. Följande sex remissinstanser har inkommit med synpunkter alternativt erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Halmstads Energi och Miljö (HEM)
- Hemvårdsförvaltningen
- Kommunala Lantmäterimyndigheten
- 3G Infrastructure Services AB
- Teknik- och Fritidsförvaltningen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under samrådstiden samt dialog med Samhällsbyggnadsutskottet har lett till följande justeringar och kompletteringar i utställningsförslaget:

Lekplatsen ligger kvar i befintligt läge och den tidigare föreslagna villatomten utgår. De nya bostäderna inom fastigheten Volontären 1 föreslås nås via Kvartsvägen samt i förlängningen norr om befintlig lekplats. Detta medför att lekplatsen görs något mindre för att få plats med lokalgata fram till Volontären 1. Där gatan korsar befintlig gång- och cykelbana görs hastighetsdämpande åtgärder. De nya bostäderna inom Volontären 1 föreslås uppföras i ett plan.

Synpunkter under utställningsskedet har endast inneburit marginella justeringar av planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Synpunkter

I planbeskrivningen står det att dagvattnet ska tas om hand inom fastigheten och att metod för omhändertagande av dagvatten bestäms i samband med projekteringen. Länsstyrelsen anser att kommunen måste veta att det inom fastigheten finns tillräckliga ytor för att kunna ta hand om dagvattnet från fastigheten.

I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Utgångspunkt för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsen inte får leda till ökad belastning på va-nätet. Därför ska dagvatten fördröjas inom

kvartersmark och fastigheten får maximalt släppa ut 1½ l/sekund och bektar. Anslutningen kommer att dimensioneras efter denna begränsning. Till Volontären 4 som är bebyggt, finns redan en anslutningspunkt för dagvatten.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Halmstad Energi och Miljö AB (HEM)

Synpunkter

El drages från befintlig nätstation inom området, N180 Ålderstigen. Det finns befintlig fjärrvärmekulvert utmed gång- och cykelbana längs Kornhillsvägen. HEM vill bli kontaktade när projekteringen påbörjas för att bestämma lämpliga anslutningspunkter.

Kommentar

Synpunkterna framförs till exploatören.

Hemvårdsförvaltningen

Synpunkter

Hemvårdsnämnden ser mycket positivt på att mindre lägenheter byggs i närheten av Vallås äldreboende och att föreslagen bebyggelse nu är tänkt som enplanshus.

Hemvårdsnämnden anser att genomfartstrafik inte får förekomma och att detta måste säkerställas. Likaså bör parkeringsplatser för tilltänkt bebyggelse kunna placeras på annan plats än mitt emot äldreboendes uteplatser på ett avstånd på endast 10-12 meter.

Planen måste också säkerställa en trygg och säker gångväg för äldre till intilliggande grönområde.

Kommentar

Angående genomfartstrafik finns redan idag erforderlig skylt "Återvändsgränd" vid Kvartsvägens anslutning till Mineralvägen.

Genomfartstrafik från Volontären 1 genom Volontären 4 har fastighetsägarna själva möjlighet att förhindra genom skyltning.

Den del av Volontären 1 som blir Naturmark kommer att överföras till kommunens fastighet Vallås 1:1. Befintliga gångvägar bibehålls och planeras att kompletteras med en gångväg fram till fastighetsgräns mot Volontären 4 (Vallås äldreboende).

Kontakt tas mellan fastighetsägare när det är dags för åtgärder.

Kommunala Lantmäterimyndigheten

Synpunkter

Det bör framgå att föreliggande detaljplan möjliggör att en ny fastighet för bostads-/vårdändamål kan avstyckas från Volontären 1 alternativt att den del av Volontären 1 som utgörs av allmän platsmark kan överföras till Vallås 1:1.

Kommentar

Den del av Volontären 1 som planläggs som Naturmark kommer att regleras till kommunens fastighet Vallås 1:1.

3G Infrastructure Services AB

Synpunkter

3GIS har en basstation för 3G-mobiltelefoni bestående av teknikskåp och monopol precis i kanten av detaljplaneområdet. 3GIS vill försäkra sig om att hänsyn tas till den om den är inom planområdet samt att detaljplanen i övrigt inte har någon negativ påverkan på basstationen.

Kommentar

3GIS basstation för 3G-mobiltelefoni är placerat på intilliggande fastighet Vallås 1:1 och ligger därmed utanför detaljplaneområdet.

Teknik- och Fritidsnämnden

Synpunkter

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med beaktande av synpunkterna enligt nedan.

Gata, trafik och belysning

Föreslagen lokalgata saknar vändplats. Teknik- och Fritidsförvaltningen förutsätter att vändmöjlighet för förvaltningens underhållsfordon skapas med avtal eller dylikt med fastighetsägaren till Volontären 1.

VA-försörjning

Vatten och spillvattenavlopp - Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I anslutande gator finns det dragna ledningar för vatten- och spillavloppshantering. Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten - Utgångspunkt för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till att öka belastningen på VA-nätet. Dagvattenhanteringen tas om hand inom fastigheten.

Planekonomi

Investeringskostnaden för utbyggnad av lokalgata inklusive korsning med befintlig gång- och cykelbana samt belysningsstolpe uppskattas till 220 kkr. Uppskattad investeringskostnad för omläggning och upprustning av befintlig lekplats i samband med anläggning av ny lokalgata samt gallring, justering och iordningställande av tillkommande naturmark norr om Johanneskyrkan uppgår till 770 kkr.

Tillkommande driftskostnader för allmän platsmark, gata uppgår till 10 kkr.

Tillkommande driftskostnader för park/natur uppgår till 10 kkr.

Genomförande

Erforderliga byggnadsarbeten på allmän platsmark kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom Teknik- och Fritidsförvaltningen.

Kommentar

Gata, trafik och belysning:

Viss del av kommunikationsytorna mellan Volontären 1 och 4 får samutnyttjas, vilket avses lösas med en gemensambetsanläggning (GA). Avtal med berörda är träffat.

VA-försörjning:

Synpunkterna noteras

Planekonomi:

Synpunkterna noteras.

Genomförande:

Synpunkterna noteras

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Barn-och Ungdomsnämnden

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Gas Sverige AB

Fastighetskontoret

Hallandstrafiken AB

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Skanova

Socialförvaltningen

SGI (Statens geotekniska institut)

Handikapprådet

Kulturförvaltningen

Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Sakägare

Inga synpunkter har inkommit från sakägare i utställningsskedet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR UNDER SAMRÅDSSKEDET

Väktaren 1	Brita-Lena och Johan Erling	Turmalinvägen 2
Vädret 1	Helene och Karl-Gustav Dahlgren	Kvartsvägen 2
Väktaren 6	Dag Jacobson	Kvartsvägen 3
Vädden 7	Gert Andersson	Hornbländevägen 4
Vädden 6	Hjördis och Allan Isacsson	Hornbländevägen 2
Väderleken 3	Kent-Göran Johansson	Hornbländevägen 5
Vädden 8	Lillian Göransson	Hornbländevägen 6
Välten 2	Christine och Niklas Liliequist	Turmalinvägen 3
Vädden 1	Ingrid och Stefan Andersson	Glimmervägen 9
Väbeln 2	Gert Stenström	Glimmervägen 2
Välten 3	Peter Gustavsson	Turmalinvägen 5
Välten 1	Jan Ringbom	Turmalinvägen 1
Vädret 2	Anette och Leif Carlsson	Kvartsvägen 4
Vädden 3	Anders Ohlander	Glimmervägen 5
Väktaren 7	Carina och Svante Stenberg	Kvartsvägen 1

Väderleken 2	Ulla och Per-Anders Lindell	Hornbländevägen 3
Vädden 5	Maria Papantonis Stajcic och Miro Stajcic	Glimmervägen 1
Vädden 9	Ida Andersson Nilsson och Peter Nilsson	Hornbländevägen 8

SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR UNDER UTSTÄLLNINGSSKEDET

Inga synpunkter har inkommit från sakägare under utställningsskedet.

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

tillhörande detaljplan för

VOLONTÄREN 1 OCH 4

Vallås, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott

2011-10-04

Plan 1039 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18 - 27§. Synpunkter under samrådsskedet har föranlett att detaljplanen har övergått från enkelt till normalt planförfarande. Nästa skede i planprocessen blir därför utställning. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§.

Samråd

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-12-09 § 428 genomförts under tiden 18 januari 2010 - 5 mars 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Berörda sakägare har inbjudits till Samrådsmöte den 1 februari 2010 i Byggnadsnämndens sessionssal. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Sexton yttranden har inkommit från nitton berörda remissinstanser. Följande sex remissinstanser har inkommit med synpunkter alternativt erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Halmstads Energi och Miljö (HEM)
- Hemvårdsnämnden
- Kommunala Lantmäterimyndigheten
- Kommunstyrelsen
- Teknik- och Fritidsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Tillgänglighet till och inom de bostäder som planeras inom Volontären 1.
- Angöring till bostäderna inom Volontären 1.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under samrådstiden samt dialog med Samhällsbyggnadsutskottet har lett till följande justeringar och kompletteringar:

Lekplatsen ligger kvar i befintligt läge och föreslagen villatomt utgår. De nya bostäderna inom fastigheten Volontären 1 föreslås nås via Kvartsvägen samt i förlängningen norr om befintlig lekplats. Detta medför att lekplatsen görs något mindre för att få plats med lokalgata fram till Volontären 1. Där gatan korsar befintlig gång- och cykelbana görs hastighetsdämpande åtgärder. De nya bostäderna inom Volontären 1 föreslås uppföras i ett plan.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar **inte** att: riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, mellankommunal samordning blir olämplig, miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande **inte** bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

I planhandlingarna bör det tydligare framgå att den befintliga byggnationen på Volontären 4 (Vallås Äldreboende) ingår i planförslaget.

Kommentar

Det kommer att ytterligare förtydligas att Volontären 4 (Vallås Äldreboende) ingår i planförslaget i nästa skede.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Halmstad Energi och Miljö AB (HEM)

Elanslutning

HEM vill bli kontaktade när projekteringen påbörjas för att bestämma lämpliga anslutningspunkter.

Kommentar

Synpunkten framförs till exploatören.

Hemvårdsnämnden

Tillgänglighet

Hemvårdsnämnden anser att boende för 55+ skall kännetecknas av hög tillgänglighet. Nämnden anser vidare att full tillgänglighet skall gälla för samtliga lägenheter och att detta krav skall ställas i samband med marköverlåtelse av kommunalt ägd mark. En lyftplatta upp till en loftgång på plan två kan knappast anses uppfylla sådant krav. Hemvårdsnämnden anser att enplanshus som ger god tillgänglighet och dessutom ansluter väl till det särskilda boendes två plan och lägre liggande 1½-plansvillor är ett bättre alternativ.

Gatusträckning samt parkering

Trafiken till de tilltänkta bostäderna ska matas från Kvartsvägen i befintligt villaområde via ny lokalgata som ansluter till rondellen framför ingången till Vallås särskilda boende. Hemvårdsnämnden anser att det inte bör förekomma biltrafik efter rondellen eller vid grönområdet. Parkeringsplatser för tilltänkt bebyggelse borde kunna placeras i västra delen av området mot Kornhillsvägen.

Kommentar

Tillgänglighet:

"Kravet att bostäder ska vara tillgängliga genom hiss eller annan lyftanordning gäller inte byggnader som har färre än tre våningar. Om sådana byggnader innehåller

bostäder som inte nås från marken, ska de dock vara projekterade och utförda på sådant sätt att hiss eller lyftanordning kan installeras utan svårighet” (SFS 1994:1215, 12 §).

Fortsatta diskussioner har förts i Samhällsbyggnadsutskottet. Resultatet har blivit att de nya bostäderna inom Volontären 1 uppförs i ett plan med full tillgänglighet.

Gatusträckning samt parkering:

Bedömningen har gjorts att den nya bebyggelsen inom Volontären 1 inte kommer att generera några större trafikströmningar.

Kommunala Lantmäterimyndigheten

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

De kommunikationsytor som är gemensamma för Volontären 1 och 4 bör inrättas som gemensamhetsanläggning istället för att bilda servitut.

Kommentar

Viss del av kommunikationsytorna mellan Volontären 1 och 4 får samutnyttjas vilket avses lösas med en gemensamhetsanläggning.

Kommunstyrelsen

Tillgänglighet

Kommunfullmäktige har enligt planeringsförutsättningarna som mål att andelen hyres- och bostadsrättslägenheter som kännetecknas av god tillgänglighet skall öka. Därför bör nya bostäder i möjligaste mån erbjuda goda kvarboendemöjligheter och vara tillgängliga för rörelsehindrade. Mot bakgrund av ovanstående är det tveksamt om de i förslaget beskrivna bostäderna verkligen håller en tillgänglighetsstandard som gör dem lämpliga för 55+.

Begreppet servicelägenheter bör inte användas då det kan förväxlas med en boendeform som hemvårdsförvaltningen för närvarande avvecklar. Mot föreslagen planändring som sådan finns dock inget att erinra.

Kommentar

”Kravet att bostäder ska vara tillgängliga genom hiss eller annan lyftanordning gäller inte byggnader som har färre än tre våningar. Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte nås från marken, ska de dock vara projekterade och utförda på sådant sätt att hiss eller lyftanordning kan installeras utan svårighet” (Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m., SFS 1994:1215, 12 §).

Fortsatta diskussioner har först i Samhällsbyggnadsutskottet. Resultatet har blivit att de nya bostäderna inom Volontären 1 uppförs i ett plan med full tillgänglighet.

Övriga synpunkter noteras.

Teknik- och Fritidsnämnden

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med beaktande av synpunkterna enligt nedan.

Gata, trafik och belysning

Föreslagen lokalgata mot Kvartsvägen saknar vändplats på allmän platsmark. Vidare korsar den ett angeläget gång- och cykelstråk mot Kvartsvägen. Lokalgatan mot Kvartsvägen föreslås utgå. Som tillfart till de nya lägenheterna föreslås en Ga:anläggning med anslutning mot Åldersstigen. Den tillkommande villatomten kan ha anslutning mot Kvartsvägen.

Park och natur

Ett åtta meter brett park/naturstråk föreslås mellan Kvartsvägen och det befintliga gcm-stråket i öst-västlig riktning utmed områdets norra del. Ny gräns för naturmark mot kvartersmark föreslås flyttas tio meter västerut vid borttagning av delsträcka av föreslagen lokalgata.

Planekonomi

Uppskattad investeringskostnad för att anlägga ny lekplats i anslutning till befintlig tennisbana och bollplan nordöst om planområdet samt gallring, justering och iordningställande av tillkommande naturmark norr om Johanneskyrkan uppgår till 1,2 miljoner kronor. Tillkommande driftskostnader för park/natur uppgår till 10 000 kr. Borttagning av befintlig lekplats inkl. belysning vid kvartsvägen uppskattas till cirka 60 000 kronor och förutsätts ingå i exploateringskostnaden.

Genomförande

Genomförande av anläggningarna på den allmänna platsmarken enligt Teknik- och fritidsförvaltningen förslag kan efter avrop från fastighetskontoret genomföras av Teknik- och fritidsförvaltningen.

Kommentar

Gata, trafik och belysning:

Efter samrådet har diskussioner förts med Teknik- och fritidsförvaltningen angående tillfart till de nya bostäderna inom Volontären 1. Diskussionerna har resulterat i det förslag som nu redovisas i utställningshandlingen.

Park och natur:

Föreslagen lokalgata ligger kvar.

Planekonomi:

Synpunkterna noteras. Anläggning av ny lekplats samt borttagning av befintlig utgår.

*Genomförande:
Synpunkterna noteras*

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Barn-och Ungdomsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Gas Sverige AB
Fastighetskontoret
Hallandstrafiken AB
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Skanova
Socialnämnden
Swedegas AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Sakägare

Väktaren 1, Brita-Lena och Johan Erling
Vädret 1, Helene och Karl-Gustav Dahlgren
Väktaren 6, Dag Jacobson
Vädden 7, Gert Andersson
Vädden 6, Hjördis och Allan Isacson
Väderleken 3, Kent-Göran Johansson
Vädden 8, Lillian Göransson
Välten 2, Christine och Niklas Liliequist
Vädden 1, Ingrid och Stefan Andersson
Väbeln 2, Gert Stenström
Välten 3, Peter Gustavsson
Välten 1, Jan Ringbom
Vädret 2, Anette och Leif Carlsson
Vädden 3, Anders Ohlander
Väktaren 7, Carina och Svante Stenberg

Synpunkter

Fastighetsägarna är positiva till etableringen av de nya fastigheterna mellan villaområdet och Vallås Äldreboende men protesterar emot:

- Att infarten förläggs via Kvartsvägen.
- Att en ny villa etableras i området.
- Att den befintliga lekplatsen flyttas.

- Att störningar uppstår under byggperioden.

Trafik:

Sakägarna anser att Kvartsvägen är olämplig som tillfart till de nya lägenheterna. Trafiken på Kvartsvägen kommer drastiskt att öka och miljön i närområdet därmed kraftigt försämrats.

Ny villa:

Området har en väl sammanhållen arkitektur med villor som alla är byggda på 1970-talet. Ett helt nybyggt hus kommer kraftigt att avvika från existerande hustyper. En ny tomt tillför inget för de redan boende i området utan försämrar endast då konsekvenserna blir att en lekplats får förlorad.

Lekplatsen:

Enligt planerna ska en populär och bra lokaliserad lekplats ge plats för en villa vilket sakägarna absolut motsätter sig. Med den nya föreslagna lokaliseringen hamnar lekplatsen långt ifrån det bostadsområde som berörs av den ändrade detaljplanen, dessutom nära en bussgata med frekvent trafik.

Allmän störning:

En ytterligare negativ konsekvens av hela projektet är den störning under byggtiden som sakägarna fruktar. Byggbodar, upplag och arbetsplatser måste placeras på ett för de boende acceptabelt område som inte ger samma störningar under byggperioden som sakägarna nyligen upplevt med anledning av uppförandet av Vallås Äldreboende.

Kommentar

Se samlad kommentar på sidan 10.

Sakägare

Väderleken 2, Ulla och Per-Anders Lindell

Synpunkter

Fastighetsägarna är positiva till etableringen av de nya fastigheterna mellan villaområdet och Vallås Äldreboende men protesterar emot:

- Att infarten förläggs via Kvartsvägen.
- Att en ny villa etableras i området istället för att ha kvar den befintliga lekplatsen.
- Att den befintliga lekplatsen flyttas.

Trafik:

Sakägarna anser att Kvarterstvägen är olämplig som tillfart till de nya lägenheterna. Trafiken på Kvarterstvägen kommer drastiskt att öka och miljön i närområdet därmed kraftigt försämrats. Fastighetsägarna protesterar mot att kommunen har planer på att anlägga en lokalgata som kommer att korsa en gång-och cykelbana inom villaområdet. Sakägarna föreslår att tillfartsvägen till det planerade boendet istället sker från Ålderstigen, alternativt mitt emot Kornhills Tvärgata.

Ny villa:

Området har en väl sammanhållen arkitektur med villor som alla är byggda på 1970-talet. Ett helt nybyggt hus kommer kraftigt att avvika från existerande hustyper. En ny tomt tillför inget för de redan boende i området utan försämrar endast då konsekvenserna blir att en lekplats går förlorad. Fastighetsägarna protesterar mot planerna att bygga en villa istället för att ha kvar den befintliga och välbesökta lekplatsen. För ägarna till Väderleken 2 skulle boendemiljön bli negativt påverkad av att en villa byggs på nuvarande lekplats. Villan skulle skymma den fria utsikt fastighetsägaren har från sin trädgård idag och definitivt öka insynen.

Lekplatsen:

Enligt planerna ska en populär och bra lokaliserad lekplats ge plats för en villa vilket sakägarna absolut motsätter sig. Med den nya föreslagna lokaliseringen hamnar lekplatsen långt ifrån det bostadsområde som berörs av den ändrade detaljplanen, dessutom nära en bussgata med frekvent trafik.

Kommentar

Se samlad kommentar på sidan 10.

Sakägare

Vädden 5, Maria Papantonis Stajcic och Miro Stajcic

Synpunkter

Fastighetsägarna är positiva till etableringen av de nya fastigheterna mellan villaområdet och Vallås Äldreboende men protesterar emot:

- Att infarten förläggs via Kvarterstvägen
- Att en ny villa etableras i området
- Att den befintliga lekplatsen flyttas

Trafik:

Sakägarna anser att Kvarterstvägen är olämplig som tillfart till de nya

lägenheterna. Trafiken på Kvartsvägen kommer drastiskt att öka och miljön i närområdet därmed kraftigt försämrats.

Ny villa:

Området har en väl sammanhållen arkitektur med villor som alla är byggda på 1970-talet. Ett helt nybyggt hus kommer kraftigt att avvika från existerande hustyper. En ny tomt tillför inget för de redan boende i området utan försämrar endast då konsekvenserna blir att en lekplats får förlorad.

Lekplatsen:

Enligt planerna ska en populär och bra lokaliserad lekplats ge plats för en villa vilket sakägarna absolut motsätter sig. Med den nya föreslagna lokaliseringen hamnar lekplatsen långt ifrån det bostadsområde som berörs av den ändrade detaljplanen, dessutom nära en bussgata med frekvent trafik.

Kommentar

Se samlad kommentar på sidan 10.

Sakägare

Vädden 9, Ida Andersson Nilsson och Peter Nilsson

Synpunkter

Boende på Vädden 9 protesterar mot att man ska ta bort lekplatsen och sätta en tillfartsväg över dagens cykelbana. Att flytta lekplatsen nära en busshållplats samt att anlägga en tillfartsväg över en cykelbana upplevs som en trafikfara för barn. Sakägarna undrar hur den trafikökning det handlar om ska kunna ledas genom ett villaområde utan att störa området som idag är så lugnt och välfungerande.

Sakägarna föreslår istället att Åldersstigen förlängs i västlig riktning och att det område som ligger väster om gruppboenden på Ålderstigen (bakom Johanneskyrkan) bebyggs. Flytta hellre tennisbanan än lekplatsen. De föreslår även att om det är behov av fler tomter finns det på Gipsvägen och Pyritvägen.

Kommentar

Se samlad kommentar på sidan 10.

Samlad Kommentar

Synpunkter under samrådsskedet har medfört justeringar av planförslaget. Den föreslagna villatomten utgår och befintlig lekplats ligger kvar. Den befintliga lekplatsen minskar något i yta eftersom infarten till de nya bostäderna inom Volontären 1 fortfarande nås via Kvartsvägen och i förlängningen utefter norra delen av lekplatsen. Där lokalgatan korsar den befintliga gång- och cykelbanan utförs hastighetsdämpande åtgärder.

Störningar under byggtiden är ofrånkomliga men exploatören ska i möjligaste mån minimeras dessa.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte:

- Tillfart till de nya lägenheterna
- Flytt av lekplats
- Ny villatomt

SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR UNDER SAMRÅDSSKEDET

Väktaren 1	Brita-Lena och Johan Erling	Turmalinvägen 2
Vädret 1	Helene och Karl-Gustav Dahlgren	Kvartsvägen 2
Väktaren 6	Dag Jacobson	Kvartsvägen 3
Vädden 7	Gert Andersson	Hornbländevägen 4
Vädden 6	Hjördis och Allan Isacson	Hornbländevägen 2
Väderleken 3	Kent-Göran Johansson	Hornbländevägen 5
Vädden 8	Lillian Göransson	Hornbländevägen 6
Välten 2	Christine och Niklas Liliequist	Turmalinvägen 3
Vädden 1	Ingrid och Stefan Andersson	Glimmervägen 9
Väbeln 2	Gert Stenström	Glimmervägen 2
Välten 3	Peter Gustavsson	Turmalinvägen 5
Välten 1	Jan Ringbom	Turmalinvägen 1

Vädret 2	Anette och Leif Carlsson	Kvartsvägen 4
Vädden 3	Anders Ohlander	Glimmervägen 5
Väktaren 7	Carina och Svante Stenberg	Kvartsvägen 1
Väderleken 2	Ulla och Per-Anders Lindell	Hornbländevägen 3
Vädden 5	Maria Papantonis Stajcic och Miro Stajcic	Glimmervägen 1
Vädden 9	Ida Andersson Nilsson och Peter Nilsson	Hornbländevägen 8

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2012-06-11

Dnr KS 2011/0206

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 april 2012, § 50 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VOLONTÄREN 1 och 4, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1039 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 april 2012.

Länsstyrelsen har den 4 maj 2012 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 21 maj 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 11 juni 2012.

Ann-Britt Thörner

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