

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 219 K
Detaljplan för
HÖGHUSET 5, m.fl.
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 mars 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförande beskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Särskilt utlåtande
- Minnesanteckningar från samrådsmöte

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av gruppbostad för funktionshinderade, innehållande 5 platser.

Socialförvaltningen har behov av gruppbostad för funktionshinderade.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

I samband med upprättande av detaljplaneprogram för Höghuset 2 m. fl., 26 april 2006, har behovsbedömning av miljöbedömning upprättats som lett fram till ställningstagande att miljöbedömning ej behöver göras.

Gruppbostad på fastigheten Höghuset 5 har ingått i programhandlingarna varför behovsbedömning av miljöbedömning inte anses behöva upprättas i detta fall.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

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

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen trafikökning i området och därför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av Halmstad och gränsar i väster till Hemmansvägen och i norr till Carl Kuylensstiernas väg och i öster till parkområde.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,45 ha.

Markägförhållanden

Fastigheterna Halmstad 8:8, parkmarken, och Höghuset 5 är kommunägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Halmstad, ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25
Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För fastigheten Höghuset 5 och 4 samt del av Höghuset 2 gäller detaljplan 423, laga kraftvunnen 1965, med markanvändning garageändamål.

För övriga delen av planområdet gäller detaljplan 260, laga kraftvunnen 1954, med markanvändningen bostäder för Höghuset 2 och Hyresgästen 1 samt parkmark för övriga området.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 18 oktober beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Höghuset 5.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Öster om fastigheten Höghuset 5 finns ett sammanhängande park- och grönområde med gång- och cykelvägar.

Fastigheten Höghuset 5 föreslås utvidgas åt öster med intrång på parkmarken.

Intrång på parkmarken görs även till en viss del av föreslagen vändplats för lokalgatan.

Den västligaste gång- och cykelvägen inom parkområdet föreslås få en ny sträckning på cirka 60 meter, se illustrationskartan i skala 1:1000.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning finns ej för planområdet.

Utredning skall göras och presenteras i samband med bygganmälan..

Radon

Enligt SGU:s översiktliga markradonutredning ligger planområdet inom lågriskområde.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområde

Höghuset 5

Fastigheten föreslås utvidgas österut mot parkmarken och söderut mot befintlig ”gata”.

För fastigheten föreslås planbeteckningen **B1**, gruppbostad i planbestämmelserna. Gruppboستaden avses för funktionshinder och omfattar 5 boende och kommer att ha bemanning dygnet om.

Största byggnadsarea är 800 m².

Utbyggnad i ett våningsplan med högsta byggnadshöjd 4,0 m

Högsta taknockshöjd är 6,5 m för huvudbyggnad och 4,0 m för förråd.

Byggnad för förråd och sophämtning föreslås placeras i sydöstra delen av den utökade fastigheten.

Parkering skall anordnas på tomtmark. Förslag till disponering av den utökade fastigheten redovisas på illustrationskartan i skala 1:1000, där 4 p-platser visas.

Nordöstra delen av den utökade fastigheten föreslås få en hörnavskärning för att erhålla sikt för gång- och cykelbanan. I norra fastighetsgränsen och nordöstra gränsen föreslås bullerplank uppföras som även fungerar som ”insynsskydd”.

Höghuset 4

Fastigheten föreslås utvidgas söderut mot befintlig ”gata”.

Fastigheten är utlagt som garageändamål, planbeteckningen **G**, i gällande detaljplan.

Höghuset 2

Fastigheten föreslås utvidgas söderut mot befintlig ”gata”.

På den västliga delen av fastigheten är området avsett för bostads- och handelsändamål, planbeteckningen **B H**, i planbestämmelserna

På den östligaste delen av fastigheten är området utlagt som garageändamål, planbeteckningen **G**, i gällande detaljplan.

På den västligaste delen som tillföres fastigheten finns i dag parkering med 7 platser.

Hyresgästen 1

Fastigheten föreslås utvidgas norrut mot befintlig ”gata”.

I nordöstra fastighetsgränsen föreslås hörnavskärning i anslutning till föreslagen vändplats.

På den västligaste delen som tillföres fastigheten finns i dag parkering med 10 platser. På illustrationskartan i skala 1:1000 redovisas en eventuell utvidgning av p-tytan till cirka 14 platser.

Gator trafik

Gatan inom området föreslås få en bredd av 5,5 m med planbeteckningen **LOKALGATA**, lokaltrafik, i planbestämmelserna. Lokalgatan föreslås få en vändplats där sophämningsbilar kan vända utan backningsrörelse.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar öster om fastigheten Höghuset 5 föreslås få ny sträckning på cirka 60 meter, se illustrationskarta i skala 1:1000. För att erhålla bra sikt föreslås "sikttriangel" vid gc-vägens anslutning i norr till gc-väg på södra sidan av Carl Kuylenstiernas väg. För att undvika smittrafik bör "triangelytan" på parkmarken utföras med tex. lågväxande buskar.

Störningar

Trafiken på Carl Kuylenstiernas väg uppgår till cirka 7000 fordon per dygn. I norra och nordöstra delen av fastighetsgränsen på fastigheten Höghuset 5 föreslås ett bullerplank med höjden 2,1 m. Beräkning av bullernivån från trafiken ger ekvivalenta bullernivån cirka 55 dBA och maxvärdet 68 dBA vid fasad 2 m över mark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Höghuset 5 är i dag anslutet till kommunal kombinerad ledning, K 225, söder om fastigheten.

Den kombinerade ledningen föreslås ersättas med ny dagvattenledning som placeras i den föreslagna lokalgatan.

Öster om fastigheten Höghuset 5 finns en dagvattenledning, D 1200, som vid utvidgning av fastigheten hamnar inom kvartersmark. För ledningen föreslås u-område, marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, i planbestämmelserna. Bredden på u-området föreslås till 8,0 meter.

Fjärrvärme

Fastigheten Höghuset 5 är ansluten till fjärrvärmekulvertar belägen i parkmarken öster om den föreslagna utökade fastigheten.

El

I östra delen av planområdet, söder om fastigheten Höghuset 2, finns en transformatorstation som föreslås få planbeteckningen **E1**, transformatorstation, i planbestämmelserna.

Elkablar finns belägna i området söder om fastigheterna Höghuset 2, 4 och 5 samt även i nordvästra delen av fastigheten Hyresgästen 1 och i området öster om fastigheten Höghuset 5.

Elkablar finns även väster om befintlig garagebyggnad på fastigheten Höghuset 2. För att säkerställa dessa ledningar föreslås u-områden.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planförslaget föreslås till 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Eva-Lena Torudd	Tekniska kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
David Högberg	Fastighetskontoret
Frank Johansson	Energiverken
Sigbritt Arwidsson	Socialförvaltningen
Lena Nylander	Byggnadskontoret
Evert Winnberg	Stadsbyggnadskontoret

Revidering

Efter samråd har planförslaget reviderats enligt nedan:

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av gruppbostad för funktionshindrade, innehållande 5 platser.

Bullerplank utföres även i gräns mot Höghuset 4, från befintligt garage norrut mot gatan.

Östra fastighetsgränsen för Höghuset 5 ändras enligt tekniska kontorets förslag.

Vändplats föreslås ändras, efter samråd med tekniska kontoret, så att sophämtningsfordon kan vända utan backningsrörelse.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 219 K
Detaljplan för
HÖGHUSET 5, m.fl.
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 mars 2007.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL., 5 kap. 28 §.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	november	2006
Samråd	jan./feb.	2007
Beslut i BN	mars	2007
Laga kraft tidigast	april	2007

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget omfattar fastigheterna Höghuset 5, Höghuset 4, Höghuset 2, Hyresgästen 1 och Halmstad 8:8, parkmarken.
Fastighetsbildning föreslås ske genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförande av planen medför kostnader för kommunen som preliminärt beräknats av tekniska kontoret enligt nedan:

Omläggning av gång- och cykelväg	150 000 kronor
Omläggning av va-ledningar	350 000 Kronor

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Eva- Lena Torudd	Tekniska kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
David Högberg	Fastighetskontoret
Frank Johansson	Energiverken
Sigbritt Arwidsson	Socialförvaltningen
Lena Nylander	Byggnadskontoret
Evert Winnberg	Stadsbyggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 219 K
Detaljplan för
HÖGHUSET 5, m fl.
S:T Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 21 mars 2007

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 25 januari 2007 Kl. 17,30-18,15
Plats: Rådhuset, BN:s sessionssal
Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 22 nov. 2006.

Närvarande:

Boende: 2 st. enligt närvarolista.

Halmstad kommun:	Gunilla Andersson	Byggnadsnämndens ordförande
	Mattias Bjellvi	Stadsarkitekt, byggnadskontoret
	Berit Nilsson	Socialkontoret
	Bonde Hedding	Socialkontoret
	Bo I Lundberg	Byggnadskontoret

Mötesanteckningar:

Gunilla Andersson hälsade alla välkomna och redogör för de praktiska mötesarrangemangen.

Mattias Bjellvi redogör för ärendets formella handläggning.

Bo I Lundberg redovisar planförslaget.

Följande synpunkter framfördes:

Stig Nilsson, Ordf. i HSB:s brf. Hyresgästen 1
Bra om förrådsdelen hamnar i läge enligt planförslaget.
Bullerplank bör uppföras i befintliga garagets förlängning norrut mot gatan.
I övrigt ingen erinran mot planförslaget.

Berit Nilsson, socialkontoret
Byggnationen är inte avsedd för psykiskt funktionshindrade utan enbart funktionshindrade.

Det är önskvärt om ytor mot befintligt garage kan utföras med gröna växter.

Sammanfattning:

Planförslaget revideras så att syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av gruppbostad för funktionshindrade.

Bullerplank föreslås utökas enligt Stig Nilssons förslag.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 219 K
Detaljplan för
HÖGHUSET 5, m.fl.
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 21 mars 2007.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS
Planförfarande

Ärendet handläggs som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL.
5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 18 oktober genomförts under tiden
15 januari-12 februari 2007. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har
beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem.
Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 25 januari
2007. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. /Vidare har planhandlingar
satts upp i trappuppgångar i anslutning till planområdet/. Därutöver har planför-
slaget varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens Webb sida under
samrådstiden.

Yttranden har inkommit från:
Länsstyrelsen
Halmstad Energi och Miljö
Tekniska kontoret

YTTRANDET FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

”Utan erinran. Obs! Höghuset 2 berörs av förorenad mark. Se länsstyrelsens
yttrande över programförslaget daterat 2006-06-22.”

Kommentar: *Den mark som tillföres fastigheten Höghuset 2 är mark som i
planförslaget redovisas som prickmark, mark som ej får bebyggas,
utlagt för bla. u-områden.*

Kommunala lantmäterimyndigheten
Ingen erinran

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE OCH FL.

Tekniska kontoret

Park/Natur

”Tekniska kontoret anser att vändplatsen kommer för lång in i parken enligt planförslaget, vilket inte harmoniserar med parkens funktion och upplevelse. Det finns utrymme för att dra tillbaka vändplanen enligt planförslaget, se bifogat förslag.

Belysningsstolpen som tillhör gc-stråket ligger på kvartersmark vilket ej är lämpligt med tanke på den fortsatta driften. Gränsen föreslås flyttas så att belysningen hamnar på allmän platsmark, se bifogat förslag.

För att kunna återskapa en parklik karaktär utmed den nya dragningen av gc-vägen föreslås att detaljplanegränsen mellan kvartersmark och parkmark flyttas närmare den föreslagna byggnaden, se bifogat förslag.”

Va

”Tekniska kontoret har gjort en enkel va-utredning till detaljplanen. Utredningen finns i mappen med övriga handlingar. I övrigt inga synpunkter på detaljplaneförslaget.”

Kommentar: *Planförslaget föreslås ändras beträffande östra kvartersgränsen enligt tekniska kontorets förslag. Vändplatsen föreslås utföras så att sophämtningsbilar kan vända utan backningsrörelse.*

Halmstad Energi och Miljö AB

”Soputrymmen/behållare placeras så att de lätt kan nås med hämtningsfordon. De skall vara lätt att vända, backning får inte förekomma.

Högspänningskabel och övriga ledningar som är förlagda i det sydöstra hörnet av gruppbestadstomten måste flyttas till utanför tomten i planerat u-område. Kostnaden för detta regleras i det planerade markavtalet med kommunen.”

Kommentar: *Vändplatsen har reviderats så att sophämtningsbilar kan vända utan backningsrörelse,*

Kopia på skrivelsen översändes till fastighetskontoret.

YTTRANDE UTAN ERINNINGAR

Socialnämnden	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
EON	Räddningstjänsten
Hyresgästföreningen	Handikapprådet

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Ingvar Johansson, Marathonvägen 2-4, Kv. Husaren 1

Johansson meddelar i skrivelse att han kontaktat byggnadskontoret för att få uppgifter om planerad byggnation på Höghuset 5 och därvid fått besked att kommunen får betala vite om inte socialförvaltningen får möjligheter att uppföra byggnation för funktionshindrade.

Johansson har lekt med tanken att Lokala Hyresgästföreningen Maraton & CKV kunde hyra för fastigheten för aktiviteter.

”Jag frågar mig, är det väldigt bra att det är så nära till Östergårdsskolan, jag menar att det finns ju både bra och mindre bra ungdomar. (tänk själv) Därför undrar jag om det inte finns någon annan lämplig plats att bygga bostäder för funktionshindrade, som är lite lugnare. Det är en bra lokal att ha verksamhet i. Sedan undra jag blir det inte det väldigt dyrt att flytta cykel och gångbanor, billigast att låta det va som det är.

Kommentar:

Fastighetskontoret har tillsammans med socialkontoret inventerat flera områden för placering av gruppboheter för funktionshindrade och funnit denna fastighet som lämplig. En målsättning har även varit att sprida gruppboheter geografiskt inom kommunen.

Kostnad för omläggning av gång- och cykelbanan har av tekniska kontoret beräknats till c:a 150 000 kronor.

Enligt socialförvaltningen är gruppboheten avsedd för funktionshindrade och ej för psykiskt funktionshindrade som angetts i samrådshandlingarna.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklagande.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har medfört revidering av planförslaget enligt nedan:

- * Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av gruppbohet för funktionshindrade.
- * Bullerplank föreslås uppföras i gräns mot Höghuset 4, från garage norrut till gatan.
- * Östra gränsen för den föreslagna utvidgade fastigheten Höghuset 5 föreslås ändras enligt tekniska kontorets förslag.
- * Vändplats föreslås ändras, efter samråd med tekniska kontoret, så att sop- och hämtfordon kan vända utan backningsrörelse.

Byggnadsnämnden föreslår godkänna föreslagna revideringar och upprättat enskilt utlåtande samt att anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNING

Ingvar Johansson Kv. Husaren 1 Marathonvägen 2-4 Halmstad.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 21 mars 2007 § 120 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HÖGHUSET 5, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 219 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 29 mars 2007.

Länsstyrelsen har den 17 april 2007 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 19 april 2007**.

Byggnadskontoret den 20 april 2007.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator