

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 238 K

Detaljplan för

Del av HALMSTAD 4:61 och 4:28

Västervall, Halmstad

Byggnadskontoret 12 november 2008

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Särskilt utlåtande
- Bullerberäkning

Tillgängligt på Byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning, illustrationskarta och genomförandebeskrivning. Efter samråd sammanställdes ett särskilt 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fritidshusområdet Västervall berörs av planläggningen för Södra infarten. För att skydda fritidshusen mot buller och eventuella olyckor med farligt gods måste 8 stugor närmast järnvägen flyttas.

Planens syfte är att flytta 8 fritidsbostäder från den sydvästra delen av området till sydöst. Detta görs för att möjliggöra utrymme till den nya Södra infarten samt skapa utrymme för bullerdämpande åtgärder. Planen kommer även att medge en utbyggnad av 4 stycken nya fritidsbostäder som kompensation för flytten av de andra 8 tomterna.

Uppdrag

Kommunstyrelsen har 2005-11-29, § 367, uppdragit åt Byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för blivande exploateringsmark för verksamhet respektive bostäder samt för den del av koloniområdet som i dag är kraftledningsgata.

Byggnadsnämnden gav 2006-01-25, § 3, Byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med Kommunstyrelsens uppdrag.

Denna plan kommer att beröra flytten av 8 fritidshus samt tillskapande av 4 nya tomter på fritidshusområdet Västervall.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18 §

Ställningstagande

Byggnadskontoret har efter genomförd behovsbedömning av miljöbedömning bedömt att planen inte medför en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

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

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. Miljöbalken överträds.

Hälsa och säkerhet

Angående buller bidrar planen till att dessa förhållanden blir bättre då tomter flyttas från spårområdet och Västervallsvägen till en del av tomten som bedöms ha mindre bullerpåverkan i öst.

Området Västervall är ett lågriskområde för radon enligt kommunens radonkarta.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon betydande påverkan på riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget på Öster i Halmstad ca 3 km från centrum, mellan stadsdelarna Larsfrid och Vilhelmsfält. Området Västervall avgränsas i nordväst av Västervallsvägen samt sydost av Sliparegatan. Planområdet som är en del av fritidshusområdet Västervall (Halmstad 4:61 samt Halmstad 4:28) är ca 4 hektar stort medan hela området Västervall är ca 10 hektar stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Halmstad 4:61 ägs av Fritidshusområdet Västervalls ekonomiska förening efter försäljning av Halmstad kommun 2005. Avtalet från försäljningen medger att byggrätten för fastigheten inte får överstiga 194 tomter totalt samt en klubbstuga. Halmstad 4:28 ägs av Halmstad kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen anger inte något för området i sin helhet. Den anger dock att det går ett befintligt grönstråk i den östra delen av området, som är viktigt för en sammanhängande struktur. Detta bör beaktas vid exploatering i området.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är 803 från 1991 och medger bostäder/kolonistugor, parkeringsytor samt tekniska anläggningar/högspänningsledning. Genomförandetiden för denna plan har gått ut.

Miljökonsekvensbeskrivning

Med hänsyn till resultatet i behovsbedömningen för miljöbedömning av planen bedömer Byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Därför behövs inte en miljöbedömning av planen göras.

Kommunala beslut i övrigt

När fastigheten Halmstad 4:61 såldes av Halmstad kommun upprättades ett avtal som reglerar maximal byggrätt för fastigheten, det vill säga 194 tomter samt en klubbstuga. Försäljningen är baserad på detta antal tomter. Avtalet innefattar även bestämmelser kring flytten av stugor mm. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2005-09-29. Avtalet förutsätter att högspänningsledningen tas bort inom aktuellt område.

Ekohandlingsplan 2004-2007

I augusti 1994 beslutade kommunfullmäktige att Halmstad skulle bli en ekokommun. I ekohandlingsplanen finns visioner och mål om bland annat miljöanpassade transportsätt och energisnålt byggande. Syftet med ekohandlingsplanen för ekokommunen Halmstad är att driva på utvecklingen av det hållbara samhället.

Handikappolitiskt program

Handikappaspekter och tillgänglighet ska behandlas i alla planeringssammanhang. Med detta menas att stor omsorg ska ägnas åt att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

I området Västervall finns ett större grönstråk i dess östra del. Vegetationen i detta grönområde består till största del av björk och sly. Planen medger att viss del av detta grönområde kommer att tas i anspråk för tomter samt parkering. Detta är dock en ganska liten del i sammanhanget. Övrig mark i området består av tomtmark, grusade vägar, fotbollsplan, plats med gemensamhetslokal och utedansbana, klubbstuga samt större grusade ytor som används för parkering. Marken i området är i huvudsak plan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning (548) finns utförd i en närliggande fastighet åt väst, 2002. Enligt undersökningen består området av finsand och lera. Ingen geoteknisk undersökning är genomförd för denna plan. Enligt kommunens radonkarta är området Västervall ett lågriskområde för radon.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Landskapsbild

Den lokala stadsbilden i området kommer att påverkas till följd av de bullerdämpande åtgärder som kommer att uppföras. För att begränsa denna påverkan föreslås det lägre alternativet med bullerskärmar och bullervall (se vidare under buller).

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Bostäder och arbetsplatser

Området Västervall består av fritidshusbebyggelse, det finns ca 190 stycken fritidshus. Bebyggelsen skiftar från ca 35-50 kvm i storlek. Centralt beläget finns även en klubbstuga samt en samlingslokal med tillhörande utedansbana. I angränsningen till området finns verksamheter och lättare industri åt både väst och öst.

Kommersiell, offentlig och social service

Inom området Västervall finns det ingen form av service. Området ligger dock väldigt centralt lokaliserat i staden med cirka 3 km till Stora Torg. Den mesta nödvändiga servicen finns inom ca 1 km från planområdet.

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen inom området västervall är av relativt liten skala. De flesta husen är om ca 35-50 kvm. Husen har träfasader med vertikal lockpanel och flacka sadeltak. Den nya bebyggelsen skall anpassas till den befintliga i så stor utsträckning som möjligt för att behålla områdets karaktär.

Grönstruktur

I området finns en sammanhängande grönstruktur i dess östra del. Detta grönområde består av en tät trädbevuxen vegetation samt en lite öppnare del. Det är över den öppna delen som kraftledningen går. Detta grönstråk är i Översiktsplan 2000 utpekade som ett grönstråk, viktigt för en sammanhängande struktur. Det är därför viktigt att detta grönstråk bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

I angränsning till parkeringsytan i sydöst finns en fotbollsplan samt en samlingslokal. Detta används som samlingspunkt samt rekreationsyta. Denna yta anses som mycket viktig för de som har fritidshus i området.

Föreslagen bebyggelse

I detaljplanen föreslås att markanvändningen ändras från ledningsgata/prickmark till bostäder/fritidshus. I områdets södra del föreslås 8 stycken tomter och i sydöst 4 stycken tomter. För att göra dessa tomter tillgängliga kommer 2 mindre kompletteringar av områdets gatunät att göras.

Detaljplanen medger att en huvudbyggnad på högst 50 kvm får uppföras på varje tomt, endast en huvudbyggnad per tomt är tillåten. Byggnaden får inte placeras närmare tomtgräns än 1 meter. Tomternas storlek är satt till minst 250 kvm. Högsta byggnadshöjd begränsas till 3,0 meter. Huvudbyggnaden skall vara friliggande och får ej förläggas på mindre inbördes avstånd än 6,0 meter. Området får ej delas in i fler fastigheter. Endast källarlösa hus gäller för planen.

Nya byggnader skall vara anpassade till den befintliga bebyggelsen för att bibehålla områdets karaktär. Väggmateriell skall vara träpanel och taklutningen ska följa lutningen på de befintliga fritidshusen, det vill säga minsta lutning 15 grader och största lutning 20 grader.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Gatorna i området bildar en rutnätstruktur med långsmala kvarter. Gatorna är grusade och ganska smala, ca 3,5-5 meter breda. All onödig biltrafik är förbjuden i området och maximalt tillåten hastighet är 10 km/h. Bilar får endast parkeras i områdets sydöstra eller norra del, det finns plats för ca 300 bilar på dessa ytor. Största delen av ytorna är inte hårdgjorda utan består av grus. Dessa ytor bör fortsättningsvis behållas grusade. Att hårdgöra ytorna med till exempel asfalt skulle ändra områdets karaktär avsevärt.

Tillgänglighet

Inom planområdet

Inom området är tillgängligheten god. Alla tomter kan nås via gatunätet. Man kan angöra området västervall via 2 olika infarter, en i norr och i öst. Båda infarterna ligger i direkt anslutning till stora parkeringsytor. Alla

vägar i området är grusade vilket kan vara negativt ur tillgänglighetssynpunkt, det kan försvåra framkomligheten för rörelsehindrade. Det är dock viktigt att vägarna förblir grusade för att inte förändra områdets karaktär.

För gång- och cykelväg

Då trafiken i området är begränsad kan det befintliga vägnätet användas även för gång- och cykeltrafikanter. Det bedöms inte finnas något behov av att anordna separata gång- och cykelvägar inom området. Längs med Västervallsvägen i väst och Laholmsvägen i norr finns utbyggd gång- och cykelväg.

För kollektivtrafik

Västervallsgatan i väst har 2 busshållsplatser och Sliparegatan i öst har även den 2 hållplatser.

Störningar

I området kan störningar förekomma i form av buller från Västervallsvägen i väst, järnvägsspåren i syd, Laholmsvägen i norr eller de industrier och verksamheter som ligger inom Larsfrid och Vilhelmsfält. Omlokaliseringen av tomterna samt utbyggnaden av de nya tomterna kommer att ske på den del av tomten som har relativt små bullerstörningar.

Teknisk försörjning

Fritidshusområdet Västervall Ek förening Halmstad svarar för att teknisk försörjning byggs ut inom fastigheten till de nya tomterna. Vatten, avlopp, värme och el kan kopplas på det redan befintliga nätet som finns i området.

Ledningar finns i områdets södra del, där en dagvattenledning, spillvattenledning, fjärrvärmeledning samt en signalkabel går. Ledningar finns även i områdets mitt, där högspänningsledning, elledning och en gasledning ligger. Området har en transformatorstation i dess östra mitt strax norr om infarten. Denna anläggning ska säkerställas i detaljplanen genom att utgöra en teknisk anläggning.

Avfall

Fritidshusområdet Västervall har i dagsläget 3 platser där man kan lämna sitt avfall. Dessa ligger i områdets södra, norra och mittersta del. Dessa 3 platser anses räcka, då det endast tillkommer 4 nya tomter.

MILJÖKONSEKVENSER

Mark och vegetation

En viss del av grönstråket i öst kommer att tas i anspråk för utbyggnad av 4 nya tomter samt en mindre utökning av parkeringsyta. Detta är i sammanhanget endast en mycket liten del av grönstråket.

Växt- och djurliv

Inom området finns endast ett mycket begränsat växt- och djurliv. Planen kommer inte att påverka detta nämnvärt.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Området har en gemensamhetslokal som även är en utedansbana, samt

tillhörande friytor. Denna lokal angränsar även till en fotbollsplan. Lokalen och fotbollsplanen utgör en mycket viktig yta för närrekreation, som föreningen är mycket måna om att bevara. Föreningen har även en klubblokal i områdets mitt.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet

Inom området är alla vägar grusade och smala, detta bidrar till en begränsad biltrafik samt att den håller låg hastighet. Tillåten hastighet inom området Västervall är 10 km/h. Angöring och parkering finns i ytterkanterna av området. Även detta medför att det är begränsat med trafik vid fritidshusen.

Buller

Buller

Boende i fritidshusområdet Västervall kan uppleva störande buller från järnvägen i söder samt i framtiden från Södra infarten. Bullerberäkningar har genomförts i området, för dessa beräkningar har man utgått från en prognos för 2020. Följande värden har använts:

58 stycken X2000 tåg i 130 km/h
22 stycken godståg i 100 km/h
80 stycken tåg totalt

Även den uppskattade trafikmängden för Södra infarten är inräknad i bullerberäkningen.

Av de nya fritidshusen som denna plan påverkar är det framförallt husen längst i söder som kan uppleva störningar i form av buller från spårtrafik. Bullernivåerna är dock lägre på den nya lokaliseringen än den befintliga. Buller kan även förekomma från intilliggande industriområden i form av tung trafik och buller från fläktar. Detta buller bedöms endast förekomma i mindre omfattning.

Föreslagna skyddsåtgärder för buller

För planförslaget finns två skyddsalternativ framtagna för att uppfylla riktvärdena för buller. Det första alternativet är utformat för att uppfylla samtliga riktvärden för buller. Resultatet blir dock mycket höga bullerskärmar på 4 meter samt en vall på ca 6 meter. Dessa höjder skapar en negativ stadsbild och leder till en oerhörd barriäreffekt. Höjderna blir även oproportionerliga då den befintliga bebyggelsen är mycket låg, tillåten byggnadshöjd är endast 3 meter. Vidare blir de ekonomiska kostnaderna orimliga i förhållande till de små skillnaderna som uppnås gentemot det lägre alternativet.

Det lägre alternativet klarar samtliga riktvärden förutom maximalvärdet för godståg. Med detta alternativ krävs bullerskärmar på 2,5 meter samt en vall på ca 4,5 meter. Dessa höjder är bättre anpassade till stadsmiljön och platsens förutsättningar samt medför rimligare kostnader. Godståg ger upphov till ca 6 dBA högre ljudnivå bakom skärmen. Detta medför att maximalnivån i vissa fall kan uppgå till 74 dBA under korta tidsintervaller

med det lägre bullerskyddet. Vid uppförande av en lokal skärm i anslutning till uteplats på tomtens sydöstra sida kan bullerstörningen minska ytterligare.

Bullerberäkningar bifogas planhandlingarna.

Motivering för avsteg från riktvärde gällande buller

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 (Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik) hänvisas följande argument.

Flytten av fritidshusen leder till att Södra infarten kan anläggas vilket **skapar påtagliga fördelar för den långsiktiga samhällsutvecklingen**. Detta kommer även att bidra till att bullersituationen för stora delar av staden generellt förbättras, då trafiken och framförallt den tunga trafiken kan använda en alternativ väg. För själva fritidshusen blir effekten att bullersituationen förbättras avsevärt. Nollalternativet är att fritidshusen blir kvar på sitt nuvarande läge ca 15 meter från järnvägsspåren utan något bullerskydd samt att Södra infarten inte byggs ut.

”Det går inte att exakt precisera var det är acceptabelt att överväga reducerade krav på ljudmiljön i samband med planering för nya bostäder. Men det bör främst kunna komma i fråga i bebyggelseområden av stadskaraktär, till exempel med tät bebyggelse med kvarterstruktur, i de centrala delar av större tätorter där möjligheterna att finna **alternativa lägen för nya bostäder är begränsade**.” För att kunna bygga Södra infarten måste de aktuella stugorna flyttas. Då stugorna är en del av Västervalls ekonomiska förening måste de flyttas till fastigheten Halmstad 4:61, detta innebär att det i princip inte finns några alternativa lägen för stugorna.

”Om bostäders ena sida exponeras för mycket höga ljudnivåer är det särskilt **viktigt med mycket låga nivåer på den bullerskyddade sidan**.” Flytten av fritidshusen leder endast till att den sydöstra sidan av de flyttade husen blir exponerad för bullernivåer högre än 70 dBA maximalnivå. På denna sida uppnås maximalnivån som mest till 74 dBA. På den norra och västra sidan av bebyggelsen är maximalnivåerna under 65 dBA. Enligt beräkningen går det 22 godståg/dag. Detta skulle innebära att maximalnivån överstigs under korta tidsintervaller 22 gånger per dag. ”Hänsyn bör också tas till att olika trafikslag stör i olika grad. Det har till exempel visat sig att flygtrafikljud stör mer än vägtrafikljud och att vägtrafikljud stör mer än tågtrafikljud.” ”Att låta tillgången till tyst sida i större utsträckning styra planeringen möjliggör ett mer flexibelt synsätt på utformning och tillkomst av nya bostäder. I praktiken kan nya bostäder ofta accepteras om de erbjuds en tyst sida, även om ljudnivåerna på den bullriga sidan överstiger riktvärdena.”

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 har följande faktorer betydelse för störningar från maximalnivåer:

- Antalet överskridanden av maximalnivån: *Enligt uppgift från banverket går det i snitt 17,8 godståg per dag (uppgift enligt 2008-09-04). Detta innebär att man överskrider maximalnivån ca 18 gånger per dag.*
- Storleken på överskridandena, det vill säga hur höga nivåer det är frågan om och hur lång tid fordonspassagen tar: *Vid ett överskridande av riktvärdet för maximalnivån av buller är den högsta nivå 74 dBA. Detta överskridande sker i snitt under ca 23 sekunder (med de längsta godstågen och den lägsta hastigheten tar en passage som mest 57 sekunder).*
- När på dygnet överskridanden förekommer och hur de fördelas, till exempel enstaka överskridande varje timme eller om dygnets samtliga överskridanden sker mer samlat: *Överskridandena sker vid enstaka tillfällen fördelade över dygnet. De flesta överskridanden sker nattetid med en koncentration runt 22-01 och 04-06. Under helger sker endast ett fåtal godstransporter förbi området.*
- Var överskridanden sker – vid fasad, uteplats eller balkong, på gården, tomten eller utemiljön i övrigt: *Överskridande av riktvärdet för maximalnivån sker utomhus vid uteplats på tomternas sydöstra sida.*

Utformning av bullerskydd

Bullerskyddet består i huvudsak av en jordvall med angränsande bullerskärmar. Längs med järnvägen är vallen med kompletterande skärm som högst 4,4 meter och trappar sedan av till skärmar som är lägst 2,5 meter. För att jordvallen inte ska bli allt för dominant kombineras denna med en skärm och därigenom ges ett luftigt intryck.

Vallens sida mot järnvägen har en lutning på 1:2 och planteras helt med buskar. Avsikten med den branta lutningen är att kunna göra sidan mot koloniområdet flackare. På sidan mot bebyggelsen planteras vallen mer sparsamt med både buskar och träd på ett mer parlikt sätt. (Se vidare på illustrationskartan)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Emma Lindberg
Tommy Andersson
Leif Eriksson
Frank Johansson

Byggnadskontoret
Fastighetskontoret
Tekniska kontoret
HEM (Halmstad energi och miljö)

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 238 K

Detaljplan för

Del av Halmstad 4:61 och 4:28

Västervall, Halmstad

Byggnadskontoret 12 november 2008

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	17 oktober 2007
Antagande i BN	november 2008
Laga kraft (tidigast)	december 2008

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för fritidshus. Västervalls ekonomiska förening är markägare till fastigheten 4:61. Tekniska kontoret ansvarar för gata, VA-ledningar och gatubelysning på allmän platsmark. Energiverken ansvarar för elledningar till anslutningspunkt. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken

Avtal

Avtal är upprättat mellan Halmstad kommun och Fritidsområdet Västervall Ek förening i form av ett köpekontrakt, där överlåtelse av Halmstad 4:61 och genomförande av planen regleras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör del av fastigheterna Halmstad 4:61 och 4:28. Förändringarna i detaljplanen medför att ca 920 kvm av Halmstad 4:61 (dess södra del) förs över till Halmstad 4:28. Denna reglering måste genomföras för att ge plats för bullerdämpande åtgärder.

Ledningsrätt och servitut

Ledningar finns i områdets södra del, där ligger dagvattenledning, spillvattenledning, fjärrvärmeledning samt en signalkabel. Det finns även ledningar i områdets mitt där en högspänningsledning med transformatorstation och en gasledning ligger. Utrymme för befintlig transformatorstation samt befintliga ledningar inom redovisade E och u-områden bör säkerställas genom ledningsrätt. Högspänningsledningen som tidigare gick genom Halmstad 4:61 är borttagen (skedde hösten 2008).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen skall belasta Fastighetskontoret, Halmstad kommun.
Kostnaderna för genomförandet av kvartersmark skall belasta Västervalls ekonomiska förening enligt avtal med Halmstad kommun.
Halmstad kommunen ansvarar för kostnaden och genomförandet av utbyggnaden av bullerskärmar samt bullervall.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Göran Grimsö

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
Del av HALMSTAD 4:61 och 4:28
Västervall, Halmstad

Byggnadskontoret 17 oktober 2007



LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fritidshusområdet Västervall berörs av planläggningen för Södra infarten och för att kunna skydda fritidshusen mot buller och eventuella olyckor med farligt gods måste 8 fritidshus närmast järnvägen flyttas. Den ekonomiska föreningen som äger området västervall kommer även att få 4 kompensationsstomter. Det nya läget för de totalt 12 fritidshusen blir på fastighetens sydöstra del. Flyttningen av fritidshusen kräver ändring av detaljplan då marken är planlagd för tekniska anläggningar/högspänningsledning, prickad mark samt parkering.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer Byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Påverkan på plan-området idag			Påverkan på plan-området efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning			x			x	Viss mark som enligt gällande detaljplan medger parkering och odling kommer att tas i anspråk för tomtmark.
Översiktsplan			x			x	Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner, dock kommer viss mark att tas i anspråk från grönstråket. Detta är dock en mycket liten del i sammanhanget.
Internationella konventioner			x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalkens 3-4 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten			x			x	Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopsskydd, strandskydd etc.			x			x	Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen			x			x	Inga kända fornminnen finns inom området.
Landskapsbild			x			x	Ändringen av detaljplanen kommer inte att påverka landskapsbilden.
Störningar - buller - lukt		x				x	Den flyttade bebyggelsen som i dag ligger intill järnvägen kommer att läggas på en sida av fastigheten 4:61 som är mindre bullerstörd än det befintliga läget. Även de fyra nya tomterna kommer att placeras i detta läge. Buller och lukt kan dock förekomma från intilliggande industriområde i form av tung trafik samt buller från fläktar.
Förorenad mark			x			x	Inga verksamheter som påverkar marken negativt bedrivs eller har bedrivits på platsen.

FAKTOR	PÅVERKAN						KOMMENTAR
	Påverkan på plan-området idag			Påverkan på plan-området efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Olycksrisker			x			x	Föreligger ej.
Miljökvalitetsnormer - kväveoxider - partiklar - ozon			x			x	Förutsättningarna för denna plan påverkar inte risken för att miljökvalitetsnormer överskrids.

Medverkande tjänstemän

Ann-Charlotte Abrahamsson
Arne Hansson

Stadskontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

ENKELT FÖRFARANDE

Plan E 238 K

Detaljplan för

Del av Halmstad 4:61 och 4:28

Västervall, Halmstad

Byggnadskontoret 12 november 2008

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Samrådsmöte ägde rum onsdagen den 7 november 2007 mellan kl 17:30 - 18:30 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset Halmstad

Byggnadsnämnden beslutade 2007-10-17 § 452 att samråd skall ske om detaljplaneförslaget för Halmstad 4:61 (del av) Västervall, Halmstad.

Närvarande Tjänstemän och Politiker

Gunilla Andersson	Byggnadsnämndens Ordförande
Mattias Bjellvi	Byggnadskontoret
Tommy Andersson	Fastighetskontoret
Joel Blomgren	Byggnadskontoret

Handläggare

Joel Blomgren	Byggnadskontoret
---------------	------------------

Under mötet närvarade 12 stycken deltagare

Mötet började med att Gunilla Andersson hälsade alla välkomna och fortsatte med att Mattias Bjellvi berättade om planeringsprocessen samt vilka regler som gäller för överklagande. Föredragning hölls av Joel Blomgren. Efter föredragningen lämnades tid för frågor och diskussion. Frågor besvarades av Gunilla Andersson, Tommy Andersson, Mattias Bjellvi och Joel Blomgren.

Nedan följer en sammanfattning med kommentarer av de frågor och synpunkter som framfördes under samrådsmötet.

Gäller bestämmelsen att man inte får lägga byggnad närmare tomtgräns än 1 meter även för friggebodar?

Kommentar

Reglerna för Friggebodar finns reglerade i Plan- och bygglagen 8 kapitlet 4 §. Detta innebär att man med berörda grannars tillåtelse kan få placera en friggebod närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Vill ha möjlighet att asfaltera vissa vägar för att de lätt bildas håligheter. De vill kunna asfaltera dessa vägar och sedan lämna en kant på varje sida med grus.

Kommentar

Intentionerna med bestämmelsen är att bevara den karaktär av fritidshusområde som områden har i dag, vilken blir starkt påverkad med stora asfalterade ytor. Bestämmelsen att marken ej får hårdgöras kommer endast att beröra markområdet med beteckningen friytor med planteringar.

Förfrågan om man skulle kunna få bygga 10 tomter till mot kompletterande betalning till köpeskillingen. Dessa tomter skulle ligga i nordlig förläggning efter de 4 nya tomterna

Kommentar

Kommunen har gjort ställningstagandet att inte medge en utbyggnad om 10 stycken tomter till. Kommunen väljer att förhålla sig till det avtal som är upprättat gällande 4 nya tomter (beslut taget i Kommunfullmäktige). Till detta beslut ligger följande ställningstagande: Stugområdet förflyttas för nära industriområdet Vilhelmsfält och Sliparegatan. Påverkan på det befintliga grönstråket blir för stor. Stugområdets omland har väldigt få gröna inslag varför det är viktigt att värna om dem som finns. Grönstråket är även utpekat som ett viktigt stråk för en sammanhängande struktur i Översiktsplan 2000.

Kom många frågor om hur man ska gå till väga med bygglov. Kan man söka bygglov kollektivt? Vem ska betala för byggloven? Hur snabbt/när kan man söka bygglov? Kan man få gjuta grunden innan man sökt bygglov? Kan man få bygglov för grunden

Kommentar

Man kan söka bygglov kollektivt så till vida att man lämnar in alla handlingarna samlat och endast redovisar en situationsplan, dock skall varje byggnad enskilt redovisas med kompletta fackmannamässiga ritningar. Kostnaden för bygglov betalas antingen av föreningen eller av de enskilda stugägarna, detta är alltså en kostnad som kommunen inte står för. Bygglov kan sökas så fort som detaljplanen har vunnit laga kraft. Det är inte tillåtet att gjuta grunder innan man fått beviljat bygglov och man kan heller inte få bygglov enbart för grunden.

Hur får man placera husen?

Kommentar

För placering av husen gäller följande. Husen får placeras 1 meter från tomtgränsen dock gäller att inbördes avstånd mellan stugor måste vara minst 6 meter. Denna regel finns på grund av brandsäkerhet. Vid utplacering av stugorna bör de inblandande kommunicera med varandra så att inte någon låser placeringen av andra stugor genom att lägga sin stuga 1 meter från tomtgränsen och därigenom tvinga nästa stuga till att ligga minst 5 meter från sin tomtgräns för att klara brandsäkerhetskraven. Det kan därför vara bra att

lämna in en kollektiv situationsplan till bygglovsansökan för att säkerställa att alla stugor får en bra placering.

Kan man ha en annan lokalisering av de 4 nya tomterna mer åt mitten eller i norr av grönområde?

Kommentar

Lokaliseringen av de 4 nya tomterna är överenskommen tillsammans med styrelsen för fritidshusområdet. Med hänsyn till att de nya 4 tomterna ska påverka den befintliga bebyggelsen så lite som möjligt, få så små nya vägytor som möjligt samt göra så små intrång som möjligt i det befintliga grönstråken anser kommunen att denna placering är den mest fördelaktiga.

Kan man gjuta grunderna innan kraftledningen är borttagen?

Kommentar

Under arbetet med borttagningen av kraftledningen kommer antagligen markområdet under och i dess angränsande närhet vara avspärrat och klassas som tillfälligt arbetsområde. Koloniföreningen får då tillfälligt inte vistas i detta område, det vill säga man kan antagligen inte gjuta grunderna innan kraftledningen är borttagen.

Tycker att kommunen gjorde det lätt för sig när man kompenserade föreningen med 4 nya tomter inom fastigheten 4:61 som föreningen köpt.

Kommentar

Överenskommelsen är godtagen mellan fritidsomr Västervall Ek förening och Halmstad kommun.

Kan man placera angöringsvägen till de 4 nya tomterna längs med de befintliga stugorna, det vill säga annan sträckning jämfört med illustrationen?

Kommentar

I detaljplanebestämmelserna finns inga restriktioner mot att lägga angöringsvägen enligt ovan. Kommunen vill i illustrationen visa vilken sträckning man anser är den mest fördelaktiga, sedan är det upp till föreningen att ta ställning till detta.

Hur ska kostnader fördelas för flytten av tomterna?

Kommentar

Hur kostnader för flytten av stugorna ska fördelas är en fråga som föreningens styrelse får ta ställning till. Kommunens åtaganden gentemot föreningen finns reglerat i köpebrevet från försäljningen.

Planens genomförandetid är på 5 år. Kan man bygga efter att genomförandetiden gått ut?

Kommentar

Genomförandetiden anger hur länge kommunen förbinder sig till att planen ska gälla. Efter genomförandetiden kan kommunen göra en ny detaljplan om man så önskar. Om ej någon ny plan tas fram gäller den gamla.

När måste husen vara flyttade?

Kommentar

När husen ska vara flyttade finns reglerat i det köpebrev som upprättades när kommunen sålde fastigheten till Västervalls ekonomiska förening. I köpekontraktet står följande under punkt 5: Flyttning av byggnader skall ske inom ett år efter det att kraftledningen tagits bort. Då kraftledningen togs bort innan detaljplanen var antagen gäller 1 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

När ska kraftledningen bli borttagen

Kommentar

Kraftledningen togs bort under hösten 2008.

Vilka bestämmelser gäller för den flyttade bebyggelsen?

Kommentar

Bestämmelserna för den flyttade bebyggelsen står på detaljplanekartan, de bestämmelser som gäller för den flyttade bebyggelsen är B₁, e₁ 8 (se detaljplanen för förklaring). Detta innebär följande: Man får bygga bostäder/fritidshus. Husen ska vara friliggande enbostadshus med endast en huvudbyggand per tomt. Huvudbyggnaden får ej placeras på mindre inbördes avstånd än 6 meter och byggnader får inte placeras närmare tomtgräns än 1 meter. Området får inte genom avstyckning uppdelas i skilda fastigheter. Fasad skall utföras i trä. Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter. Minsta och största taklutning är 15 respektive 20 grader. Man får endast bygga källarlösa hus. Området får högst delas in i 8 stycken tomtplatser. Minsta storlek på tomtplats är 250 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 50 kvm per tomt.

Hur får man göra med plank/staket?

Kommentar

Plank och murar är bygglovpliktigt. Staket som man kan se igenom till minst 50 % får uppföras utan bygglov.

Hur ska bullervallens sträckning gå och hur ska bullervallen utformas?

Kommentar

Bullervallen kommer att läggas söder om plangränsen. En beskrivning om hur bullervallen kommer att se ut finns under rubriken buller i planbeskrivningen. Se även illustrationskartan.

Kommer nedgången mot Västervallsvägen i områdets södra del att vara kvar?

Kommentar

Huruvida passagen mellan stugområdet och Västervallsvägen kan vara kvar går inte att avgöra i nuläget. Denna önskan vidarebefordras till tekniska kontoret och fastighetskontoret som ansvarar för utbyggnaden. En eventuell öppning i skärmen kan genomföras så länge detta inte påverkar skärmens ljuddämpande effekt, dvs. att ljud läcker igenom.

Förlorar föreningen en del av fastigheten som kommer vid bullervallen?

Kommentar

Denna del av fastigheten kommer att utgå från föreningens ägo. Reglering av detta kommer att ske efter att planen är antagen i samband med utbyggnaden av Södra infarten. På denna del av fastigheten kommer det att uppföras en bullervall för att skydda stugområdet mot buller.

Hur går gränsen för det område där man får bygga? I dagsläget verkade den inte vara rak efter de utsättningar som föreningen har gjort.

Kommentar

Huruvida de gränser som föreningen har markerat är raka eller inte kan kommunen inte uttala sig om. Det är gränserna som är utritade i detaljplanen som gäller, detta måste stugföreningen rätta sig efter. I detaljplanen är gränserna för var man får bygga raka.

Hur går den befintliga fastighetsgränsen i södra delen av fastigheten?

Kommentar

Fastighetsgränsen följer plangränsen på detaljplanekartan förutom i områdets sydöstra hörn. Denna avvikelse går att utläsa på detaljplanekartan.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 238 K

Detaljplan för

Del av Halmstad 4:61 och 4:28

Västervall, Halmstad

Byggnadskontoret 12 november 2008

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

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

Samråd har enligt Byggnadsnämndens beslut BN § 452 genomförts under tiden 24 oktober 2007 till 21 november 2007. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset (Byggnadsnämndens sessionssal) den 7 november 2007. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på Byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida under samrådstiden.

På grund av förändringar i detaljplanen har ett extra samråd genomförts med sakägare under perioden 24 september 2008 till 8 oktober 2008. Synpunkter från detta samråd redovisas separat från ordinarie samråd nedan.

Yttranden har inkommit från:

Räddningstjänsten
Kommunstyrelsen/Stadskontoret
Kommunala lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Gas Sverige AB
Halmstad Energi och Miljö AB
Swedegas AB (fd. Nova Naturgas AB)

Telia Sonera AB
Tekniska kontoret
Banverket
Länsstyrelsen
Fastighetsnämnden

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Det går inte att utesluta att bostäder i anslutning till verksamheter kan innebära en begränsning för verksamhetsutövaren. Banverkets synpunkter bör arbetas in i planförslaget.

Kommentar:

Se kommentaren under Banverkets yttrande.

Banverket

Planområdet exponeras för buller från Västkustbanan.

Vid ny- och ombyggnad av bostäder förutsätter Banverket att hänsyn tas till de "riktlinjer för miljö kvalitet" som Naturvårdsverket tagit fram i samarbete med Banverket och Boverket så att riktlinjer för god miljö kvalitet uppnås. Riktlinjerna framgår bland annat av skriften "buller och vibrationer från spårburen linjetrafik, Riktlinjer och tillämpning". Riktvärden för god miljö skall alltid eftersträvas. Om avsteg måste göras hänvisar Banverket till att denna bedömning görs enligt Boverkets vägledning för fysisk planering.

Banverket rekommenderar att riktvärdena för god miljö kvalitet uppnås. Detta gäller särskilt för det område som medger helt nya bostäder/fritidshus. Vi anser att riktvärdena för buller ska anges som planbestämmelse på plankartan.

Kommentar:

För att skydda bebyggelsen mot störande buller har bullerskärmar och en bullervall reglerats i detaljplanen genom en utökning av planområdet. Se vidare under avsnittet om buller i planbeskrivningen och plankartan/illustrationen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill påminna om de Riktlinjer för riskhantering som är framtagna dock ej antagna. I dessa beskrivs att ett fysiskt avstånd av 60 meter mellan bostäder och transportleder för farligt gods bör finnas om inte särskild riskutredning görs. Av handlingarna framgår ej om detta avstånd uppnås till befintlig järnväg och ny trafikled.

För räddningstjänstens tillgänglighet till bostäderna gäller att räddningsfordon skall komma fram så att man max har 50 meter till byggnad. Då inte allmänna vägar finns skall det finnas räddningsvägar som säkerställer detta. En räddningsväg bör ha en fri höjd av 4 meter, en bärlast motsvarande ett axeltryck av 100 kN och ett hårdgjort lager av grus, asfalt eller liknande. På raksträckor bör körbanebredden vara minst 3 meter. I kurvor bör den inre radien vara minst 7 meter samt ha en breddökning så att räddningsfordon fritt kan framföras.

Räddningstjänsten önskar att detta tillgodoses vad gäller bebyggelse inom koloniområdet.

Kommentar:

Den flyttade bebyggelsen ligger ca 75 meter från den befintliga järnvägen och enligt samrådshandlingarna för Södra infarten ligger den omlokaliserade bebyggelsen ca 65 meter från vägen. Detta medför att bebyggelsen klarar det skyddsavstånd som anges i "Riktlinjer för riskhantering" (ej antagen). I dessa beskrivs att ett fysiskt avstånd av 60 meter mellan bostäder och transportleder för farligt gods bör finnas.

Till den nya samt flyttade bebyggelsen kommer det att tillskapas separata tillfartsvägar. Dessa vägar kommer att vara 3 meter breda samt ha gräsplanterad yta av 2 meter vid dess västra kant. Detta betyder att alla stugor kan nå från ca 10-15 meter. De nya vägarna kan angöras från den stora södra parkeringen samt mittersta infartsvägen. Vägarna har en fri höjd av 4 meter och kommer troligen att bestå av ett hårdgjort lager grus. De 4 nya stugorna ligger på ca 25 meters avstånd från Sliparegatan och har en separat tillfartsväg.

TeliaSonera

I planunderlaget finns ett u-område som slutar vid X6284773 Y1321140. Detta u-område vill Telia Sonera AB förlänga längs med vägen genom området då Telia Sonera AB har kablar som korsar området. I övrigt inget att erinra mot planen

Kommentar:

Detaljplanen kommer inte att omfatta fastigheten Halmstad 4:61 i större utsträckning än vad plankartan visar.

E.ON Gas Sverige AB

E. ON Gas Sverige AB har studerat remisshandlingarna varvid noterats att vi har en distributionsledning för natur- och biogas inom planområdet. Det har också noterats att det lagts in ett u-område i områdets östra del.

E.ON Gas Sverige AB har inget att erinra mot detaljplanen, men vill upplysa om att distributionsledningar enligt ovan är underkastade energigasnormens regler (EGN 01) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad på två meter.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Tekniska kontoret
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Gas Sverige AB
Halmstad Energi och Miljö AB
Swedegas AB (fd. Nova Naturgas AB)
Kommunala lantmäterimyndigheten
Fastighetsnämnden
Kommunstyrelsen/Stadskontoret

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Sakägare och boende med besvärsmätt

Ann-Margreth Holmstrand	Näckrosgatan 185	Skogåsvägen 5	334 31 Andertorp
Johan Wirell	Näckrosgatan 186	Virdavägen 6	343 74 Liatorp
Roger Magnusson	Näckrosgatan 187	Aringsåsvägen 42 D	342 34 Alvesta
Peter Karlsson	Näckrosgatan 188	Idungatan 5	332 36 Gislaved
Ann-Marie Persson	Stuga 162	Skrinhult	340 10 Lidhult
Elving Svenningsson	Stuga 164	Broddhult	335 93 Åsenhöga
Idor Svensson	Stuga 166	Idungatan 10	352 35 Växjö
Fritidsområdet Västervall Ek förening		Nyholm	568 92 Skillingaryd
Maritha Persson	Näckrosgatan 151	Mossebo Bergklinten	514 91 Tranemo

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Fritidsområdet Västervall Ek förening

1. Vi motsätter oss att ej få hårdgöra egen mark enligt n1.
2. Vi motsätter oss att marklov krävs för egen mark enligt n2.
3. Inritade 4 stugor utökas till 14. Föreningen är beredd att till kommunen utbetala tillägg till köpeavtalet ytterligare 850 000 kr.
4. Ny väg anläggs från väst-öst enligt ritning för tillgänglighet till stugor och framkomlighet för räddningstjänsten (ambulans och brandkår).
5. Beträffande befintlig transformator vid Sliparegatan finns inget servitut.
6. Det finns inga ledningsrätter inskrivna i köpekontraktet (gas, el m.m.)
7. Föreningen önskar själv bestämma vilka friytor för plantering enligt n3.
8. Föreningen strävar givetvis för att grönområdet inom området kommer att bestå och skötas.
9. Enligt ritning E 238 K a har kommunen tagit bort mark i hörnet sydväst, som i dag ingår i upprättat köpekontrakt.

Kommentar:

1. Intentionen med bestämmelsen är att bevara den mjuka karaktären av natur som fritidshusområde har i dag, därför bör man undvika att asfaltera större ytor. Bestäm-

melsen att marken ej får hårdgöras kommer endast att beröra markområdet med beteckningen friytor med planteringar (n3).

2. Bestämmelsen att trädfällning kräver marklov för vissa områden finns för att säkerställa att den grönstruktur som finns i området inte kommer att utarmas och successivt minska. Grönstråket är utpekad som ett viktigt stråk för en sammanhängande struktur i Översiktsplan 2000. Bestämmelsen kommer att ändras på ett ställe till: Värdefull vegetation. Vegetationen skall bevaras som skydd mellan verksamheter och stugområde samt som del i sammanhängande grönstråk.
3. Byggnadskontoret har gjort ställningstagandet att inte medge en utbyggnad om 10 stycken tomter till. Byggnadskontoret kommer att förhålla sig till det avtal som är upprättat gällande 4 nya tomter. Till detta beslut ligger följande ställningstagande: Området förflyttas för nära industriområdet Vilhelmsfält och Sliparegatan. Påverkan på det befintliga grönstråket blir för stor. Stugområdets omland har väldigt få gröna inslag varför det är viktigt att värna om dem som finns. Grönstråket är även utpekad som ett viktigt stråk för en sammanhängande struktur i Översiktsplan 2000.
4. I detaljplanebestämmelserna finns inga restriktioner mot att lägga angoringsvägen enligt föreningens önskemål. Byggnadskontoret vill i illustrationen visa vilken sträckning man anser är den mest fördelaktiga, sedan är det upp till föreningen att ta ställning till detta.
5. HEM har fått godkännande för uppförande av transformatorstationen. Servitut kommer att upprättas av kommunen via HEM (Halmstad energi och miljö AB).
6. En del av de utritade u-områdena är befintliga från den gamla detaljplanen. E.ON har tidigare fått godkännande för nedläggning av kablar på de områdena som nu fått beteckningen u-område. Servitut kommer även att upprättas för dessa ledningar.
7. Föreningen kan fritt skapa friytor och planteringar på de ytor som i planen är punktprickade och inte innehåller begränsande bestämmelser.
8. Detta ser Byggnadskontoret som positivt då området samt dess närområde har mycket begränsat med grönytor.
9. Denna del av fastigheten kommer att utgå från föreningens ägo. Reglering av detta kommer att ske i samband med utbyggnaden av Södra infarten. På denna del av fastigheten kommer det att uppföras en bullervall för att skydda stugområdet mot buller.

Ann-Margreth Holmstrand
Näckrosgatan (Stuga) 185, Västervall

Johan Wirell
Näckrosgatan (Stuga) 186, Västervall

Roger Magnusson
Näckrosgatan (Stuga) 187, Västervall

Peter Karlsson
Näckrosgatan (Stuga) 188, Västervall

Angående 4 nya tomter som är inplanerade i sydöst, angränsande till Näckrosgatan med stugnummer: 185, 186, 187, 188. Dessa anser vi inte är en lämplig placering, då vi får dubbla vägar på båda sidor om våra stugor, vilket ger en ökad trafik med en vändplan. Även om vägen till dessa tänkta tomter läggs västerut, så berörs ytterligare 4 stugägare utmed Näckrosgatan. Som det ser ut nu, kommer dessa nya stugägare få parkeringsplatser mot Laholmsvägen. Varför då placera i ”fel ände” av området?

Om det är buller som gjort valet av placering till de nya tomterna, vilket omtalades på samrådsmötet den 7 november, vill vi påpeka att lastbilstrafiken och stålrörsfabriken är delvis mycket störande. Det brukar jobbas där även på helgerna.

Då det även talades om grönområdet och att det skulle bevaras i största möjliga sammanhängande struktur och att bevara så mycket som möjligt av detta grönstråk. Varför bebygga en bit på området och förstöra som vi tycker hela området.

Vi undertecknade stugägare godkänner ej detaljplanen för dessa 4 nya tomter.

Kommentar:

Placeringen av de 4 nya stugorna har utarbetats i samråd med styrelsen för stugområdet via ordförande. En ökning av trafiken bör bli ytterst marginell, då det endast undantagsvis får vara biltrafik inom området enligt föreningens regler. Vändplats måste finnas då man inte kan planera en väg där det krävs att bilisten ska backa för att komma ut. Enligt Byggnadskontorets förslag till vägdragning är det endast 5 befintliga stugor som påverkas av den nya vägen. Exakt hur vägdragningen ska göras är upp till föreningen. Var de 4 nya stugorna ska få parkering är även det en fråga som föreningen får ta ställning till. Byggnadskontorets bedömning är att de befintliga stugorna inte kommer att påverkas nämnvärt av trafiken för 4 nya stugor.

Bullerfrågan var inte den fråga som avgjorde placeringen av de nya stugorna.

Byggnadskontorets bedömning är att den föreslagna placeringen är den bästa med tanke på att påverka grönstråket i så liten utsträckning som möjligt. Att placera stugorna vid den norra parkeringsplatsen bedöms påverka grönstråket mer negativt än den föreslagna placeringen. I den norra delen har man redan reducerat grönstråket genom att utöka parkeringsytan. Reduceras grönstråket ytterliggare i norr tappar man kontakten med fortsättningen av grönstråket på andra sidan Sliparegatan mot Laholmsvägen.

Ann-Marie Persson
Stuga 162, Västervall

En grind bör finnas i områdets sydvästra hörn mot Västervallsvägen för cykel- och gångtrafik.

Beträffande huvudbyggnadens placering minst 1 meter från tomtgräns bör inskrivas att det gäller även för friggebod.

Vid eventuella kommande sammanträden mellan Halmstad kommun och Västervalls ek. förening begär jag att vi åtta stugägare blir representerade vid dessa.

Jag anser att kommunen skall efterskänka oss anslutningsavgifterna för VA-ledning och elledning samt bygglovsavgift. Detta är avgifter som vi redan betalt för stugorna i sitt nuvarande läge. Detta var även intentionerna med § 4 i 1990 års arrendekontrakt.

Kommentar:

Huruvida passagen mellan stugområdet och Västervallsvägen kan vara kvar går inte att avgöra i nuläget. Denna önskan vidarebefordras till tekniska kontoret och fastighetskontoret som ansvarar för utbyggnaden. En eventuell öppning i skärmen kan genomföras så länge detta inte påverkar skärmens ljuddämpande effekt, dvs. att ljud läcker igenom.

Reglerna för friggebodar finns reglerade i Plan- och bygglagen 8 kapitlet 4 §. Detta innebär att man med berörda grannars tillåtelse kan få placera en friggebod närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Hur kostnader för flytten av stugorna ska fördelas är en fråga som föreningens styrelse får ta ställning till. Kommunens åtaganden gentemot föreningen finns reglerat i köpebrevet från försäljningen.

Övriga synpunkter är noterade. Synpunkter gällande kostnader och avtal är överlämnade till Fastighetskontoret.

Elving Svenningsson
Stuga 164, Västervall

Jag skulle gärna vilja ha en bullervall mellan Sliparegatan och Västervall upp till infarten till Västervall då det antagligen kommer att bli en omfattande tung lastbilstrafik.

Sedan skulle jag gärna vilja ha ett förtydligande om vad som tidigare sagts om flytten angående våra stugor. Vid möte med kommunens representant från fastighetskontoret sades att även bygglov, anslutningsavgifter för vatten och el skulle ingå. Det har vi en gång betalt så det förefall självklart.

Vid sommarmötet 2006 informerade ordförande att vi skulle ansvara för bygglov, anslutningsavgifter och dylikt? Står inte det i köpekontraktet att försäljningen ska täcka det?

Föreningen har friköpt området och för att få friköpa måste dom åtaga sig att flytta våra stugor. Det skulle kunna blivit en mycket bra uppgörelse om vi haft en ordförande som skött sitt åtagande (alla ska behandlas lika). Idor Svensson kom med en motion till sommarmötet att alla pengar från försäljningen skulle gå till flyttkostnader t.ex. inkoppling av el, vvs, iordningställande av grunder och tomter samt att en representant från oss 8 som ska flytta skulle vara med vid planering och upphandling av tjänster som har med flytten att göra. Allt röstades bort av styrelsens förslag.

Eftersom vi måste flytta på grund av vägbygget och kommunen får knappt några kostnader alls (pga. de 4 compensationstomterna) vill jag att kommunen hjälper oss mot föreningen så att vi får de pengar som tomtförsäljningen ger.

Kommentar:

En bullerskärm kommer att uppföras enligt den bullerberäkning som tagits fram för planen. Se vidare på plankartan för dess exakta läge och höjd.

Hur kostnader för flytten av stugorna ska fördelas är en fråga som föreningens styrelse får ta ställning till. Kommunens åtaganden gentemot föreningen finns reglerat i köpebrevet från försäljningen.

Övriga synpunkter är noterade. Synpunkter gällande kostnader och avtal är överlämnade till Fastighetskontoret.

Idor Svensson
Stuga 166, Västervall

Jag vill ha stöd från kommunen när det gäller flytten av våra stugor dvs. att vår förening följer det kontrakt som är skrivet (att tomterna är kompensation för flytten av stugorna). Stödet kan vara i form av advokat eller liknande representant från kommunens sida så att vi får samma villkor som kommunen ger andra stugägare (Måsen) som måste flytta sina hus av samma orsak som vi får göra.

Jag vill också att kommunen ser över de bestämmelser som gäller för hur höga husen får vara. Det står 3,5 meter inockhöjd. Detta är extremt lågt och innebär att om våra hus ej går att flytta finns det ett ytterst begränsat val för oss eftersom det är svårt att köpa färdiga hus med den takhöjden. Vi får då bygga lösvirkeshus vilket blir betydligt dyrare. Med andra ord ge oss som måste "tvångsflytta" möjlighet att bygga högre hus.

Vidare har synpunkter framförts gällande kostnader för flytten av stugor.

Kommentar:

Detaljplanebestämmelserna medger att byggnadshöjden får vara maximalt 3,0 meter samt att minsta och största taklutning är 15 respektive 20 grader. Detta kan eventuellt medföra (beroende på hur huset ser ut) attnockhöjden kan bli högre än 3,5 meter. Bestämmelserna är framtagna för att den nya bebyggelsen ska få samma karaktär och förutsättningar som den befintliga, vilket anses som viktigt för områdets helhet.

Hur kostnader för flytten av stugorna ska fördelas är en fråga som föreningens styrelse får ta ställning till. Kommunens åtaganden gentemot föreningen finns reglerat i köpebrevet från försäljningen.

Synpunkter gällande kostnader och avtal är överlämnade till Fastighetskontoret.

UTÖKAT SAMRÅD ANGÅENDE BULLERVALL OCH BULLERSKÄRMAR

Skrivelser från remissinstanser

Länsstyrelsen

Halmstad 4:61 och 4:28 extra samrådsremiss
 Kommunen har i planförslaget redogjort för buller från bl.a. järnvägen. Under förutsättning att bullervallen och skärmar kommer till utförande har länsstyrelsen ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Bullervall och bullerskärmar kommer att uppföras när fritidshusen har blivit flyttade från Halmstad 4:28.

Banverket

BV dnr F07-13190/SA30

Banverkets har tittat på bullerberäkningen och vår bedömning är att med en lägre vall klaras maximal ljudnivå 70 dB(A) vid uteplats (från godstågen) om uteplatsen placeras i ljudskugga av huset. Det finns några befintliga hus som inte klarar detta men vid nybyggnation/ombyggnation på dessa tomter förutsätts att riktvärden klaras och huset kan placeras så att en uteplats får plats i ljudskugga och riktvärden klaras. Det kanske även kan bli aktuellt med lokal skärm vid uteplatsen.

Det saknas dock riktvärden för buller som planbestämmelse och plankartan måste kompletteras. Vi rekommenderar en planbestämmelse som förslagsvis kan vara; En uteplats per bostad ska anordnas så att maximal ljudnivå 70 dB(A) och ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) klaras.

Sedan förutsätter vi att inomhusvärden för buller enligt Boverkets Byggregler (BBR) samt svensk standard för ljudklassning (SS 25268:2007) beaktas vid ny- och ombyggnation.

Banverket förutsätter att detaljplanen för västervall och det utrymme val-len/skyddet behöver stämmer överens med vad Södra infarten behöver för utrymme vid planområdet för västervall.

Kommentar:

För att skydda bebyggelsen mot störande buller har bullerskärmar och en bullervall reglerats i detaljplanen genom en utökning av planområdet. Byggnadskontorets bedömning är att det inte behövs några ytterligare bestämmelser för detta. Se vidare under avsnittet om buller i planbeskrivningen och plankartan/illustrationen.

Skrivelser från sakägare

Maritha Persson

Näckrosgatan (Stuga) 151, Västervall

För undertecknad som boende på fastigheten Näckrosgatan 151 Västervall Halmstad 4:61, är det ofattbart att Halmstad kommun är beredda att offra Östra Stranden med den fina miljön och närheten av havet genom att planera Södra infarten rakt igen ett fritidshusområde. Hur kan Ni år 2008 när det pratas så mycket om miljön ens driva tanken om en bilväg genom ovanstående område.

Mitt förslag är att bygga ut Laholmsvägen där det finns både utrymme för fler filer, samt mindre störningar för boende, dessutom bör trafikljusen ersättas av rondeller. Anslutningen till hamnen görs via Lars Fridsvägen som utan större svårigheter kan breddas.

Detta förslag skulle bli betydligt billigare för Halmstad kommun, och det skulle bli en större besparing för miljön att bevara Östra Stranden som den rekreationsplats som det är för oss sommargäster, och framförallt för alla de som bor på Östra Stranden, varför inte istället ta tillvara denna närhet mel-

lan staden och havet med att göra det ytterliggare attraktivt för stressade människor att finna lugn och ro.

Kommentar:

Synpunkter angående utbyggnaden av Södra infarten hänvisas till detaljplanen för Södra infarten (del av Halmstad 4:28 m fl).

Idor Svensson

Stuga 151, Västervall

I skrivelsen från planeringsenheten av den nya vägsträckningen som kommer att påverka bl.a. Västervallsområdet står det att vi inte skall skicka in om vi har samma ärende som vid förra ”överklagan” perioden. Jag finner dock detta nödvändigt eftersom vi inte fått gehör för våra påpekanden överhuvudtaget. I texten hänvisas till att vi skall ta detta med vår förening, dvs. styrelsen i Västervall. Vi har påtalat våra åsikter för styrelsen i föreningen Västervall och kommunen, dvs. en av tjänstemännen på Fastighetskontoret som var mycket aktiv vid försäljningsskedet av området. Detta gjordes innan försäljningen blev fastställd. Eftersom inte styrelsen överhuvudtaget lyssnade på våra förslag anlidade vi även en advokatbyrå. De påtalade också våra åsikter innan försäljningen blev klar. Tjänstemannen på Fastighetskontoret valde trots detta att ignorera denna skrivelse från vår advokat (hans eget uttalande).

De som tvingats flytta sina stugor på Måsen kommer att få detta ombestyr utan några kostnader. De får även en summa pengar för att iordningställa sina tomter. Hur kan det då vara möjligt att vi på Västervall, som är berörda av flytten, skall stå för kostnaderna när det gäller nya grunder, inkoppling av vatten och el till husen och flytt av friggebod på egen bekostnad. Dessutom menar styrelsen att om det inte går att flytta våra stugor, av någon anledning, får vi 50 000 kronor för stugan.

Eftersom vi har blivit helt ”förda bakom ljuset” när det gäller detta ärende, varken styrelse eller kommun har någonsin velat ta del av våra åsikter trots att vi vid flera tillfällen påtalat att vi vill vara med i processen, menar jag (vi) att ni inte bara kan avfärda detta som ett internt problem på Västervall. Jag tror att de flesta människor som skulle ta del av vad som hänt när det gäller flytten av våra 8 stugor på Västervall skulle hålla med om det absurda i att vi skall betala för att bli tvångsförflyttade, inte minst eftersom det funnits en total ignorans för våra åsikter både från styrelsen i Västervall och kommunen. Dessutom finns det stugor som skall flyttas på ett annat område, av samma anledning som våra hus, där de får detta gjort utan några kostnader.

Kommentar:

Hur kostnader för flytten av stugorna ska fördelas är en fråga som föreningens styrelse får ta ställning till. Kommunens åtaganden gentemot föreningen finns reglerat i köpebrevet från försäljningen. Kostnader för flytten av stugorna är ingen fråga som regleras i detaljplan utan fastställs i avtal. Avtal upprättas

av Fastighetskontoret.

Synpunkter gällande kostnader och avtal är överlämnade till Fastighetskontoret.

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 överklaganden.

Synpunkter vid samrådsmötet 7 november 2007 bifogas som ett eget dokument

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare med besvärsmätt som framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats

Ann-Margreth Holmstrand	Näckrosgatan 185	Skogåsvägen 5	334 31 Andertorp
Johan Wirell	Näckrosgatan 186	Virdavägen 6	343 74 Liatorp
Roger Magnusson	Näckrosgatan 187	Aringsåsvägen 42 D	342 34 Alvesta
Peter Karlsson	Näckrosgatan 188	Idungatan 5	332 36 Gislaved
Ann-Marie Persson	Stuga 162	Skrinhult	340 10 Lidhult
Elving Svenningsson	Stuga 164	Broddhult	335 93 Åsenhöga
Idor Svensson	Stuga 166	Idungatan 10	352 35 Växjö
Fritidsområdet Västervall Ek förening		Nyholm	568 92 Skillingaryd
Maritha Persson	Näckrosgatan 151	Mossebo Bergklinten	514 91 Tranemo

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen har ändrats på nedanstående punkter:

Bestämmelsen: Värdefulla träd. Marklov krävs för trädfällning, kommer att ändras på ett ställe. Den ersättande bestämmelsen är: Värdefull vegetation. Vegetationen skall bevaras som skydd mellan verksamheter och stugområde samt som del i sammanhängande grönstråk.

Bestämmelsen att marken ej får hårdgöras kommer endast att beröra markområdet med beteckningen friytor med planteringar.

Bullervall samt bullerskärmar kommer att regleras i detaljplanen för att ge skydd för de boende. Detta medför att planområdet utökas i dess södra del.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet och anta detaljplanen

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 12 november 2008 § 486 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 4:61 och 4:28, del av, Västervall, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 238 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 20 november 2008.

Länsstyrelsen har den 27 november 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 3 april 2009 avslagit överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats och har därmed **vunnit laga kraft den 14 maj 2009**.

Byggnadskontoret den 1 juni 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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