

Detaljplan för
FAMMARP 3:10 - TYLÖBY
Söndrum, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB februari 1989,
rev juni 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

samt följande bilagor:

- Fastighetsförteckning
- Va-utredning
- Geoteknisk utlåtande
- Planprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad, med HB Tylöbaden som exploatör, av området med små flerbostadshus i 1, 1½ och 2 våningar med hyresrätt och 2 villadaghem som senare avses övergå till enbostadshus, samt 1 gruppbofastad med 5 lägenheter för psykiskt utvecklingsstörda. Planområdet är obebyggt och utgörs huvudsakligen av åkermark som för närvarande ligger i träda.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Norra Frösakull c:a 200 m öster om Kungsvägen vid tillfarten till Tylöstad I (Skeabergsvägen). Det avgränsas i väster av Odens väg och i söder av Skeabergsvägen, mot norr avgränsas området av bebyggelsen vid Iduns gränd. I öster har avgränsningen skett med hänsyn till lämpligt läge för planerad lokalgata med avseende på det aktuella planområdets innehåll och framtida möjligheter att använda marken öster därom.

Areal

Arealen för planområdet uppgår till 4,3 ha varav 3,5 ha är kvartersmark och 0,8 ha allmän platsmark (gata - park - natur).

Markägförhållande

Marken inom planområdet ägs av Halmstad kommun.

Översiktliga planer

I kommunöversikt, antagen av KF 1984-10-25, redovisas området som område med riktlinjer för jordbruket (Rj1).

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt. Det gränsar till områden med detaljplaner (byggnadsplaner) fastställda av länsstyrelsen 1971-04-06 (SÖN 83) resp 1974-02-28 (SÖN 105) i norr och 1988-12-08 (713 SÖN) i söder och väster.

Program

Program för planområdet har utarbetats av plan- och bygglovskontoret och godkänts av byggnadsnämnden 1988-06-15. Programmet utgör bilaga till planhandlingarna.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden har 1988-08-10 godkänt en skiss, upprättad i anslutning till nämnda program, som underlag för upprättande av samrådshandlingar.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-02-15 att planförslaget skall ändras i enlighet med samrådsredogörelsen och ställas ut till granskning under minst tre veckor.

Byggnadsnämnden tog 1989-06-28 del av UTLÅTANDE efter genomförd utställning av planförslaget. BN beslöt därvid att med viss revidering godkänna planförslaget för antagande samt att överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan om antagande.
Se UTLÅTANDE

Fastighetsutskottet har 1988-05-03 lämnat positivt förhandsbesked till HB Tylöbadens framställning om förvärv av aktuellt markområdet. Förvärvet avses slutföras genom exploateringsavtal knutet till laga-kraftvunnen detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Utmed Skeabergsvägen i planområdets södra del finns ett naturmarksparti med ängsmark och ljungklädda hällar med ek, tall, en etc och vid anslutningen till Odens väg finns en björkdunge med rakvuxna höga träd. Naturmarken avses att behållas. Gång- och cykelväg utmed Skreabergsvägen förläggs till större delen på åkermark. Sträckningen genom björkdungen detaljstuderas av parkkontoret i samband med projekteringen.

Inom planerad kvartersmark finns vegetation utmed ett dike. Vegetationen består till större delen av sly och buskar. Vegetationen är i regel rotad i dikesbotten varifrån stammarna förgrenar sig. Träd och större buskar behålles så långt som möjligt. Marken i övrigt består av åkermark med lätt, sandig jord med lågt brukningsvärde.

Marken är plan med svag stigning mot öster, lutningen är ca 1:50.

Geotekniska förhållanden

Marken består av sand och sandigt grus med ett 10-40 cm tjockt skikt av torv över hela området på djup mellan 0,7-1,4 m under markytan. Torven måste urschaktas och återfyllas med grus som komprimeras före grundläggning. Marken är flytbenägen vid schaktning under grundvattenytan som observerats på djup mellan 0,5 - 1,0 m under markytan. Se geotekniskt utlåtande.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

Varken kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Planområdet är indelat i 2 delområden, ett mindre för enbostadshus och villadaghem och ett större för flerbostadshus.

Kvarteret för enbostadshus - villadaghem är lokaliserat vid naturmarken utmed Skeabergsvägen. Det har en areal av c:a 3.000 m². I första skedet avses det att bebyggas med 2 villadaghem som vardera får en tomtyta av c:a 1.500 m² samt tillgång till naturmarken utanför tomten. När daghemsbehovet minskar övergår byggnaderna till enbostadshus och nya tomter kan då avstyckas och nybyggas med villor.

Kvarteret för flerbostadshus är indelat i fyra grupper med bostadshus i 1, 1½, och 2 våningar förlagda runt en gemensam gård. Varje grupp innehåller 20-25 lägenheter. Sammanlagt beräknas området innehålla c:a 95 lägenheter. Lägenhetsfördelningen planeras till 30 % 2 RoK, 50 % 3 RoK och 20 % 4 RoK.

I den nordvästra gruppen avses 1 grupp bostad med 5 lägenheter för psykiskt utvecklingsstörda att uppföras.

Lägenhetsförråd förläggs antingen till parkeringen eller helt inom bostaden. Stortvättstuga, fastighetsförvaltning och hyresgästlokal förläggs till särskilda byggnader vid den centrala friytan.

- Offentlig service
Inom planområdet kan behovet av daghem tillgodoses.
Övriga behov av offentlig service tillgodoses utanför planområdet.
- Kommersiell service
Dagligvarubutik, post etc finns vid Kungsvägen c:a 1.000 m från planområdet.
- Tillgänglighet
Markens ringa lutning medger full tillgänglighet för rörelsehindrade personer.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked kommer att sökas.

Friytor

- Lek, rekreation, naturmark
I planområdets norra sida föreslås ett smalt parkmarksstråk huvudsakligen för en gång- och cykelväg, men med möjligheter till plantering av träd och buskar. Inom naturmarkspartiet i södra delen av planområdet skall endast en gång- och cykelväg anläggas.

Inom kvartersmarken anläggs ytor för närlek och rekreation på gårdarna samt kvartersleksplats, bollplan etc i kvarterets centrala friyta.

Bostädernas uteplatser är förlagda mot söder och väster.

Gator och trafik

Området trafikmatas från huvudgatan Skeabergsvägen via lokalgatorna Odens väg och en planerad gata i områdets östra sida, samt en infart från Skeabergsvägen. Den nya gatan är utformad som återvändsgata med vändplats för vändning av lätt lastfordon utan backning. Körbanan föreslås 7,0 m med hänsyn till framtida utnyttjande av marken öster om planområdet. Separerade gång- och cykelvägar, med anslutning till huvudvägen för gång- och cykeltrafik utmed Kungsvägen, föreslås i planområdets norra resp södra sida. Odens väg föreslås kompletteras med gång- och cykelbana utmed östra sidan.

Inom kvartersmarken planeras ett gång- och cykelvägnät som ansluter till de allmänna gång- och cykelvägarna. Kvarterets gång- och cykelvägar är också inriktade mot naturmark resp planerad lek - parkanläggning söder resp väster om planområdet.

- Kollektivtrafik

Kollektivtrafikens närmaste hållplats är belägen vid Kungsvägen c:a 600 m från planområdet. Ny hållplats planeras c:a 250 m från området.

- Parkering, angöring och utfart

Parkeringen är uppdelad i fyra grupper, en vid varje bostadsgrupp, och lokaliserad till områdets ytterpunkter. Bostadsmiljön blir härigenom bilfri med undantag av utryckningsfordon, flyttbilar och arbetsfordon samt enstaka tyngre leveranser. I varje parkering finns ett storsoprum. Parkeringarna har dimensionerats efter 15 bilar / 1.000 m² bruttoarea eller c:a 1,5 bil / lägenhet fördelat på 1 garage eller carport och 0,5 parkeringsplats per lägenhet.

Garagen planeras som korta längor med 4-6 garageplatser med möjlighet till lägenhetsförråd. Mellan längorna placeras vegetation och öppna parkeringsplatser.

Villadaghemmens parkeringsbehov kan genom avtal lösas på bredvidliggande parkering. När daghemmen övergår till enbostadshus ordnas deras parkering på resp tomt och tillfart sker på gemensam förbindelseled eller via den bredvidliggande parkeringen.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar ansluts till det kommunala VA-nätet i planområdets västra sida. Se vidare VA-utredningen.

- Värme

Bostadshusen uppvärms enskilt med luftburen elvärme i kombination med värmeåtervinning från sk varmgrund.

-El

Området ansluts till det kommunala eldistributionsnätet som förstärks med en ny transformatorstation vid den sydöstra parkeringen.

- Avfall

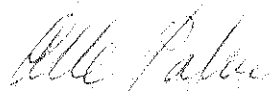
Avfallet samlas till ett storsoprum vid varje parkering. Även villadaghemmen - enbostadshusen kan genom avtal ingå i gemensam avfallshantering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

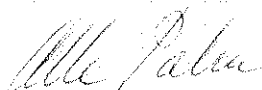
Detaljplanen har upprättats av ARKITEKSHUSET, Halmstad AB. VA-utredning har utförts av Lecanders Ingenjörbyrå och geoteknisk utredning av VIAK AB, Halmstadskontoret.

Inom kommunen har följande tjänstemän medverkat:
Anders Sennerdal plan- och bygglovskontoret,
Carl-Åke Agne och Leif Eriksson, gatukontoret,
Lars-Göran Nilsson energiverken och Torsten Rosenquist parkkontoret

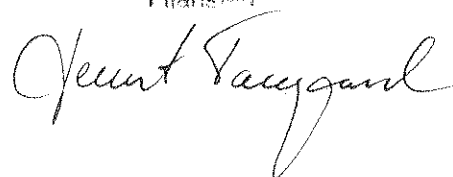
Halmstad den 15 februari 1989
ARKITEKTHUSET Halmstad AB


Olle Palm
Arkitekt SAR

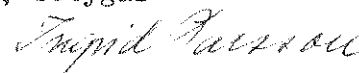
Reviderat den 28 juni 1989
ARKITEKTHUSET Halmstad AB


Olle Palm
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut...1989-02-28...
§...188...
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-01-03; betygar



Detaljplan för
FAMMARP 3:10 - TYLÖBY
Söndrum, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB februari 1989,
rev juni 1989

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- Planprocessen

Beslut om samråd	nov 1988
Beslut om utställning	febr 1989
Utställning	maj 1989
Godkännande i byggnadsnämnden	juni 1989
Antagande av kommunfullmäktige	aug 1989
Laga kraft	sept 1989

- Markförvärv

KF:s godkännande av exploateringsavtal	aug 1989
--	----------

- Fastighetsbildning

sept 1989

- Bygglov, bostadslån

sept 1989

- Byggstart bostäder etapp I

sept 1989

Utbyggnaden börjar i planområdets västra del där gata och kommunala VA- och elledningar finns utbyggda. Lokalgata och transformatorstation i den östra delen bör utföras under våren 1991 vid en planerad utbyggnadstid av fyra år för hela flerbostadshusdelen. Behovet av villadaghem kan medföra en tidigare utbyggnad av en mindre del av lokalgatan.

Genomförandetid

Bostadsbebyggelsens omfattning och villadaghemmens omvandling till enbostadshus med nybyggnadsmöjligheter på outnyttjad tomtmark motiverar den föreslagna genomförandetiden 15 år.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Fördelning av kostnader och ansvar för genomförandet av planen kommer att bestämmas i exploateringsavtal mellan kommunen och HB Tylöbaden.

Huvudmannaskap

Kommunen skall ej vara huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet berörs av samfällig väg, på grundkartan betecknad S:1, som löper mitt genom området. Den samfälliga vägen torde inte längre fylla något behov, lantmäteriförrättning för ändring av vägsamfälligheten har därför påbörjats.

För allmänna ledningar på kvartersmark bildas ledningsrätt enligt ledningsrättslagen i samband med bygglov. Gemensam förbindelseled eller tillfart via bredvidliggande parkering för villadaghem- enbostadshus regleras genom fastighetsbildningsbeslut.

De fyra grupperna för flerbostadshus och gruppboenden får delas i separata fastigheter. Fler fastigheter inom denna del av planområdet får ej bildas.

Ev framtida behov av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för gemensamma friytor har förbättrats genom en planbestämmelse.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-ledningar

De vatten- och avloppstekniska frågorna kommer att ägnas särskild uppmärksamhet i exploateringsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Förekomsten av torv i planområdets medför väsentligt högre grundläggningsskostnader än normalt. Särskild kostnadsutredning för grundläggningen har utförts.

Alla exploateringskostnader avses klarläggas genom exploateringsavtal.

Bostadsbebyggelsen skall finansieras med statliga lån.

Halmstad den 15 februari 1989
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

Olle Palm

Olle Palm
Arkitekt SAR

Reviderat den 28 juni 1989
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

Olle Palm

Olle Palm
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1989-09-28
§ 188

I Halmstad

Geert Jørgensen

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-01-03; betygar

Therid Jørgensen

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
FAMMARP 3:10 - TYLÖBY
Söndrum, Halmstad
ARKITEKTHUSET Halmstad AB februari 1989,
rev juni 1989

SAMRADSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1988-11-02, § 735, att godkänna planförslaget för samråd.

Inbjudan till samrådsmöte har utsänts 1988-11-15 till alla berörda sakägare. Till inbjudan bifogades sammanfattning av planförslaget samt plan- och illustrationskartor. Samrådsmöte ägde rum 1988-11-24. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas samrådsredogörelsen.

Under samrådsskedet har 3 skrivelser från sakägare med synpunkter mot planförslaget inkommit.

Sista dag att lämna synpunkter mot planförslaget var 1988-12-15. Några ytterligare synpunkter har därefter ej inkommit.

Michael Winterkvist, Iduns gränd 11, innehavare av arrendetomt 34, Fammarp 4:20, anser att följande punkter i planförslaget ej kan accepteras då de medför olägenheter för boendemiljön:

- Lägenheternas stora antal - orimligt stort slitage på natur och miljö.
- Garagens placering parallellt utmed Iduns gränd - buller, avgaser och störd nattro.
- Tvåplanshus - avvikelser från befintlig bebyggelse.
- Ökning av trafikintensiteten på Odens väg - denna är idag mycket hårt belastad på grund av Frösakulls fritidsby.

Michael Winterkvist anser vidare att en begränsning av byggnadet av bostäder i Frösakull bör ske tills följande missförhållanden är åtgärdade:

- Kollektivtrafikens låga frekvens till/från Frösakull.
- Kungsvägens nuvarande utformning.
- Turistsäsongens kaotiska påverkan på omgivningen och miljön i Tylösand och Frösakull.

Kommentar: Planförslaget föreslås ändras så att antalet lägenheter sänks från 110 till 95, att den södra parkeringen vid Odens väg istället ansluts till Skeabergsvägen, att den norra parkeringen vid Odens väg minskas till hälften och att lägenhetsantalet i intilliggande bostadsgrupp minskas genom att föreslaget 2-planshus vid den centrala friytan utgår. Fler-talet 1-planshus utmed Odens väg föreslås bli indragna ytterligare några meter på tomten och 2-planshusen mot Skeabergsvägen och den nya lokalgatan i öster ändras till 1 ½-planshus och 1 ½-planshusen i kvarterets inre byts mot 2-planshus.

Parkeringarna avses bli slutna mot omgivningen genom garage- och förrådsbyggnader, plank, häckar etc. Kortaste avstånd mellan husen vid Iduns gränd och närmsta del av parkeringen, dvs i regel garagens baksidor, varierar mellan 40 och 65 m. För Iduns gränd 11 är avståndet ca 60 m. Mellan parkeringarna och husen vid Iduns gränd finns en skogsdunge. Några olägenheter i form av buller, avgaser och störd nattro torde ej uppkomma för fastigheterna vid Iduns gränd.

Genom den ändring av planförslaget som föreslås, blir 2-planshusen placerade så att de blir betydligt mindre märkbara. Att helt utesluta 2-planshus i ett nytt område för flerbostadshus är knappast ekonomiskt genomförbart. Utformningen av ett nytt område kan inte enbart styras av karaktären hos omgivande befintlig bebyggelse. Den föreslagna ändringen innebär en god anpassning till omgivande bebyggelse.

Den föreslagna ändringen av planförslaget innebär att trafikökningen på Odens väg blir marginell.

Michael Winterkvists övriga påpekande är i och för sig beaktansvärda, men den aktuella utbyggnaden torde inte påverka dessa förhållanden i någon påtaglig grad.

Michael Karlsson, Fammarp 3:84, Boris Severinsson, Fammarp 3:85 och Lars Ehnhage, Frösakull 1:356, anser att exploateringsgraden är alldeles för hög. De föreslår att exploateringsgraden sätts lägre så att området kan utföras glesare och med enbart 1-planshus samt att all in- och utfartstrafik skall belasta Skeabergsvägen till förmån för den redan hårt trafikerade Odens väg.

Kommentar: Se ovan.

Gerd och Torbjörn Dahlberg, Fammarp 3:82, anser att exploateringsgraden är alldeles för hög, att enbart 1-planshus skall få byggas, att all trafik till och från området skall ske direkt till Skeabergsvägen. De förutsätter vidare att utbyggnaden sker enligt arbetsunderlag till ny bostadsutbyggnadsplan med utbyggnad av 12 lägenheter under 1990 och därefter ett avbrott till 1994 då 25 lägenheter färdigställs.

Kommentar: Vid bestämning av utbyggnadstakten måste många olika hänsyn tas t ex tillgång till skolor, daghem etc, men även hänsyn till bostadsexploaterings ekonomi t ex redan nedlagda och tidiga investeringar, möjligheterna att uppnå upphandlingsresultat som möjliggör statlig belåning mm. Utbyggnadstakten bör med hänsyn till detta bli föremål för ytterligare övervägande.

I övrigt: se kommentarer ovan.

Planförslaget har med anhängan om samrådsyttrande utsänts 1988-11-15 till berörda myndigheter.

Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsen vägnar, Hal-lands läns landsting, landsantikvarien, fastighetsbildningsmyndigheten, trafiknämnden, energiverken, televerket, lokaltrafiken och renhållningsbolaget har ingen erinran mot förslaget.

Skolstyrelsen har ingen erinran mot förslaget men påpekar det angelägna i att beslut om tillskott av skollokaler snarast fattas.

Polismyndigheten och räddningsnämnden har ingen erinran mot planförslaget men påpekar att utryckningsfordon skall kunna nå byggnaderna inom området enligt de normer som gäller.

Kommentar: Bebyggelsen får en sådan struktur att utryckningsfordon kan ges goda möjligheter till angöring inom området. Frågan kommer att studeras i detalj i samband med markprojekteringen och granskas vid bygglovprövningen.

Hyresgästföreningen tillstyrker planförslaget under förutsättning att de kommunala institutionernas parkeringsbehov tillgodoses utanför planområdet. Hyresgästföreningen önskar också att området kompletteras med en fritids- och gemensamhetslokal.

Kommentar: Villadaghemmens parkeringsbehov kan tillgodoses på egen mark. Då emellertid parkeringsbehovet till största delen är mycket kortvarigt kan ganska stora fördelar uppnås om bostädernas besöksplatser samnyttjas med villadaghemmen. Byggnaden vid den centrala friytans södra sida avses inrymma kvarterslokal för hyresgästerna.

Socialnämnden kan ej acceptera planförslaget med utgångspunkt från att 5 gruppboendestäder för utvecklingsstörda ingår. Enligt socialnämndens uppfattning skall flera gruppboende ej förläggas intill varandra i samma område.

Kommentar: Genom ett icke adekvat språkbruk från planförfattarens sida har socialnämnden missförstått planförslaget. Området skall endast innehålla en gruppboendestad med lägenheter för 5 utvecklingsstörda personer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avser att området är mindre lämpligt att bebygga av följande skäl:

Förekomsten av torv som måste grävas ur medför högre grundläggningskostnader. Återfyllning måste göras med tvättat icke kapillärsugande material. Förekomsten av högt grundvatten ställer höga och kanske kostsamma krav på dränering. Grundläggning med platta på mark kan ändå vara olämplig. Dagvatten kan ej heller infiltreras utan kommer att belasta recipienten - havet. Slutligen kommer varje utökning av bebyggelse i denna del av kommunen att förvärpa framkomligheten på de redan idag hårt belastade trafiklederna in till och genom centralorten.

Kommentar: Grundläggningen avses utföras som ventilerad varmgrund med 0,7-0,8 m kryputrymme. Omhändertagandet av dränerings- och dagvatten har utretts av experter. Föreslagen lösning skall godkännas av gatukontoret och regleras i exploateringsavtal. Dränerings- och dagvatten avses enligt utredningen att omhändertas med fördröjning innan det släpps i befintligt dagvattensystem.

Frösakulls Vägförening anför att stor vikt måste läggas vid att dagvattnet avledes från området på ett tillfredställande sätt och utan att vägföreningen drabbas av extra kostnader, att vändplatsen vid den planerade gatan i öster görs så stor att snöröjningsredskap, sopbilar och utryckningsfordon utan olägenheter kan vända, att vägföreningen ej påföres extra kostnader om Skeabergsvägen behöver byggas om på grund av dålig sikt vid gatanslutning, att parkering på tomtmark dimensioneras så att Odens väg och Skeabergsvägen ej utnyttjas som parkeringsplatser samt att ansvaret för anläggning och skötsel av friytor, parkeringar och gångvägar åvilar exploitören och inte vägföreningen.

Kommentar: Exploatörens och kommunens åtagande och ansvar för anläggning av gator, ledningar etc kommer att regleras genom exploateringsavtal. Inom kvartersmark svarar exploatören/fastighetsägaren för anläggning, drift och underhåll. Vägföreningens åtagande regleras genom vägförrättning och torde endast bestå i utökning med den nya gatan i öster jämfört med dagens förhållanden.

Vändplatsen har dimensionerats enligt normal standard så att lätta lastfordon kan vända utan backning, större fordon får vända med backning. Sopbilarna beräknas vända på parkeringsplatserna medan utryckningsfordon kan ta sig fram utan vändning på gångvägar och parkeringar i området.

Parkering på tomtmark dimensioneras så att parkering på omgivande gator ej skall behövas ske.

Beträffande dagvattenfrågor: Se kommentar ovan.

Länstyrelsen har avgivit följande samrådsyttrande:

I. Synpunkter till grund för ev överprövning enligt 12 kap 1 § PBL

Detaljplaneförslaget ligger inom Hallands kustområde som enligt 3 kap 2 § NRL är av riksintresse för turism och friluftsliv.

Förslaget får dock anses innebära en naturlig utveckling av befintlig tätort varför bestämmelserna i 3 kap inte utgör något hinder.

II. Rådgivande synpunkter.

I områdesplan för Halmstad tätort antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1987 är området markerat som utredningsområde. Någon fördjupad översiktsplan har ej redovisats. Planförslaget borde ha föregåtts av en sådan.

Den redovisade planutformningen är tilltalande, men exploateringsgraden är alltför hög. En bättre anpassning till närliggande bebyggelseområden, större sammanhängande grönyta och möjlighet att bevara befintlig vegetation bör eftersträvas.

Om planförslaget innan det ställs ut avsevärt förändras bör nytt samråd ske.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

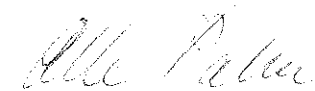
Antalet lägenheter sänks från ca 110 till ca 95 huvudsakligen genom att ett 2-planshus i den nordvästra bostadsgruppen utgår varigenom den centrala friytan ökar. Parkeringen nordväst härom minskas till ca hälften. Den södra parkeringen vid Odens väg ansluts istället till Skeabergsvägen. Flertalet 1-planshus vid Odens väg drages in ytterligare några meter. 2-planshusen mot Skeabergsvägen och den nya lokalgatan i öster byts mot 1 ½-planshus och 1 ½-planshusen i områdets inre delar byts mot 2-planshus.

Förslaget till ändring av planutformning framgår av bifogad skiss som byggnadsnämnden förslås godkänna för upprättande av utställningshandlingar. Nytt samråd behöver ej äga rum.

NAMNLISTA

Genom de förslagna förändringarna tillmötesgår i betydande omfattning om än ej helt följande personers synpunkter: Michael Winterkvist, Iduns gränd 11, 302 70 Halmstad; Michael Karlsson, Odens väg 5, 302 70 Halmstad; Boris Severinsson, Oden väg 3, 302 70 Halmstad; Lars Ehnhage, Skeabergsvägen 3, 302 70 Halmstad samt Gerd och Torbjörn Dahlberg, N Rundvägen 16, 269 00 Båstad.

Halmstad den 6 februari 1989
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR

Detaljplan för
FAMMARP 3:10 - TYLÖBY
Söndrum, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1989-02-15 § 96 att förslaget skulle sändas ut på remiss och ställas ut till granskning.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER M.FL.

Länsstyrelsen, socialnämnden och hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar anser att entomtsbestämmelsen på plankartan bör utformas för fyra kvarterstomter med möjlighet för en separat tomt för gruppbofastaden. I övrigt har KSAU inget att erinra.

Kommentar:

Den föreslagna ändringen, som är av redaktionell natur införes på plankartan i form av en gränslinje och omnämnas i plan- och genomförandebeskrivningarna.

Tekniska nämnden har ingen erinran mot planförslaget. De synpunkter som gatukontoret framfört i samrådsskedet kvarstår:

Kommentar:

Gatukontorets kvarstående synpunkter kommer att beaktas i exploateringsavtalet som är under utarbetande med gatukontorets medverkan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller de synpunkter man ej fått gehör för i tidigare yttranden.

Kommentar:

Mhn:s synpunkter om grundläggning, dränerings- och dagvatten får anses vara tillgodosedda.

Mhn:s synpunkt om belastning på trafiklederna in till och genom centralorten kan endast lösas genom övergripande trafikplaneringsåtgärder. Den aktuella exploateringen av 95 lägenheter medför dock endast en marginell belastningsökning jämfört med befintlig belastning.

Av yttrandet framgår det vidare att i ett annat plan-ärende anges att Kustvägen beräknas vara utbyggd 1994-95. Under förutsättning att denna tidplan håller, orsakar trafikökningen marginella problem.

Frösakulls vägförening har ej lämnat något yttrande.

INKOMNA SKRIVELSER

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 8 - 31 maj 1989.

Två anmärkningsskrivelser med anledning av planutställningen har inkommit före utställningstidens utgång.

I skrivelse 1989-05-29 från styrelsen för Frösakulls Fritidsförening och boende vid Odens väg och Iduns gränd motsätter man sig planen med följande motiveringar:

1. Området saknar översiktsplan
2. Är befintlig avlopps- resp. dagvattennät anpassat för ytterligare 95 lgh ?
3. Varför föreslås 2-plans hus, när angränsande bebyggelse består av 1- och 1½-plans hus. Dessutom har boende väster om Odens väg ej tillåtits bygga mer än 1-plans hus.
4. Exploateringsgraden är fortfarande för hög.
5. I samklang med den tvärpolitiska MILJÖ-debatt, som förs i dag anser vi det oförsvarligt att bygga hyreshus 11 km från Halmstad centrum. Service finns ej heller utbyggd i området.

De klagande föreslår i stället att om området ska bebyggas skall det vara max 20 villor (skiss bifogas).

Kommentar:

Översiktsplan enligt PBL håller på att utarbetas av kommunen. Avsaknad av översiktsplan utgör dock inget hinder för detaljplanen.

Renvatten- och spillvattennäten har kapacitet för aktuell bebyggelse. Dagvattennätet har begränsad kapacitet varför dagvattnet fördröjs innan det släpps i befintligt dagvattensystem. VA-lösningen skall godkännas av kommunen och regleras i exploateringsavtalet.

Både 1-, 1½- och 2-plans hus föreslås i området. 1- och 1½-plans hus är placerade i områdets yttre delar med hänsyn till omgivningen. 2-plans husen är placerade i områdets inre delar. Vid planering av nya bebyggelseområden kan inte enbart angränsande bebyggelse vara bestämmande för hur det nya skall utformas. I det aktuella fallet har dock hänsyn tagits till omgivningen. 2-plans hus är en ofta förekommande hustyp. Den förekommer över hela landet i de mest skiftande landskapstyper.

Exploateringsgraden motsvarar bebyggelse med 1½-plans kedjehus.

Viss service (dagligvarubutik, post, daghem) finns inom gångavstånd. Kollektivtrafiken utreder möjligheterna att öka turtätheten morgon och eftermiddag. Ny hållplats planeras vid korsningen Kungsvägen - Skeabergsvägen, c:a 250 m från det aktuella området. En ökning av innevånartalet i Frösakullsområdet ger större underlag för service i olika former.

Villaägarföreningen i Tylöstad framför

att de ej tidigare fått någon information om ärendet eller kallats till samrådsmöte.

att kommunen ej utarbetat eller redovisat någon fördjupad översiktsplan

att exploateringsgraden är alltför hög, vilket även länsstyrelsen framfört

att 2-vånings "höghus" ej hör hemma i denna natur

att allmänna kommunikationer har för låg turtäthet

Slutligen upprepar föreningen miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter och bifogar skrivelse 1989-04-27 från föreningen till Tekniska nämnden angående korsningen Kungsvägen - Kronolundsvägen.

Kommentar:

Villaägarföreningen i Tylöstad har ej ansetts ingå i sakägarkretsen som inbjuds till samrådsmöte eller kallas till utställning.

Exploateringsgraden har sänkts i utställningsskedet. Länsstyrelsen har ej haft någon erinran mot planförslaget i utställningsskedet.

I övrigt se kommentar ovan och vid miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Från Norra Frösakulls villaförening har skrivelse inkommit till byggnadsnämnden i vilken man vill att nämnden beaktar trafikökningen på Kungsvägen genom aktuell exploatering och att nämnden aktualiserar tidigare planer på en ny väg till Frösakull.

Kommentar:

De nämnda trafikfrågorna kan ej lösas inom planförslaget. Kommunen bör lämna särskilt svar på skrivelsen.

Följande personer har synpunkter som ej blivit tillgodosedda: Sven Bengtsson, Carl-Erik Hallgren, Krister Johansson, Per-Olof Svensson, Boje Bengtsson, Boris Severinsson, Gerd och Torbjörn Dahlberg, Michael Karlsson, Michael Winterkvist, Maria Bengtsson, oläsligt namn, Tomas Isacson, Sven Almryd, Lars Enhage, Gun Ols-son, Thorsten Rockström, Pehr Cardmarker, Yvonne Hiljemark och Lena Johansson.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planutformning har ändrats väsentligt inför utställningen, framför allt beträffande exploateringsgrad, gruppering av olika hustyper och trafik/parkering. Ytterligare sänkning av exploateringsgraden är inte möjlig från ekonomisk synpunkt och inte motiverad från utformningssynpunkt.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen med föreslagen redaktionell ändring av en-tomtsbestämmelsen och överlämna den till kommunfullmäktige med hemställan att kommunfullmäktige antager planen.

Halmstad den 28 juni 1989
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR

*/ Oläsligt namn som är basperson i m 38

126/5