

Detaljplan för
HÄSTHAGEN, del av Snöstorp 20:4
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i februari 2000

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser redovisat på grundkarta i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning med miljökonsekvenser
- Genomförandebeskrivning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Grundkarta med gällande gränser
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk förundersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget omfattar ett område i detaljplanen för Snöstorp 20:4 m fl (arkiv nr 826) som planerades för småindustri, hantverk och kontor under 1990. Den del som nu är aktuell att planlägga för bostäder undantogs av kommunfullmäktige (KF) vid antagandet 1990-12-20.

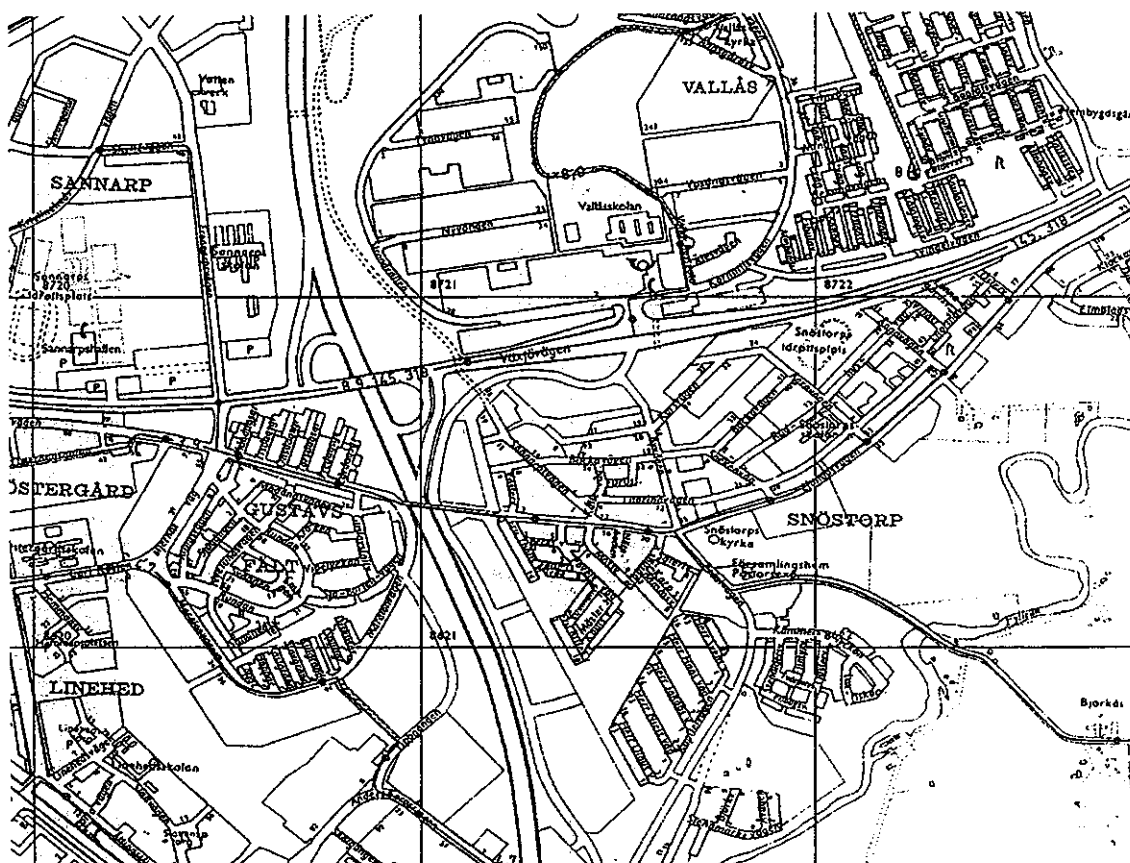
Förslaget innebär att den östligaste delen av planområdet får bebyggas med 16 lägenheter i parhus. Resterande del av området skall utgöra parkmark. Huskropparna ligger grupperade kring en mindre gemensam grönyta där även ett gemensamhetshus föreslås. Området får sin tillfart från Byvägen. Området omges av relativt starkt trafikerade trafikleder. Föreslagna garage/förråd har grupperats så att erforderligt bullerskydd skall uppnås.

Omgivningen är rik på lämningar från förhistorisk tid. Byggnaderna har arrangerats så att någon arkeologisk utgrävning förmodligen inte kommer att erfordras för att kunna exploateras.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Snöstorp och gränsar i norr till Fyllebrovägen, i öster till Byvägen, i söder och väster till villabebyggelse. Områdets utbredning och läge i staden framgår av nedanstående kartbild.



Areal

Planområdet har en areal om cirka 3,5 hektar.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området redovisat för verksamheter, förändrad användning:

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett dokument kallat staden, diskussionsunderlag om framtida bebyggelse och trafik, upprättat i maj 1997. Handlingen är att betrakta som ett förarbete till den nya ÖP som skall utarbetas. I detta dokument är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse, föreslagen användning.

Detaljplaner

Området är inte planlagt idag. Planområdet ingick i en detaljplan där nu aktuellt planområde avsågs användas för småindustri, hantverk och kontor och som upprättades 1990. Kommunfullmäktige (KF) beslöt vid antagandet 1990-12-20, § 247, att undanta den nu aktuella delen. Samtidigt beslöt KF att återremitera den del av planområdet som undantogs från fastställelse till byggnadsnämnden för att byggnadsnämnden skulle planlägga denna del för bostadsändamål.

Utom planområdet:

- 826 (arkiv nr) ovanstående detaljplan som vann laga kraft 1991-08-31 genomförandetiden slutar 1999-12-31.
- Snö 3, fastställd av Kungl Maj:t 1953-07-31, genomförandetiden har gått ut.

Kommunala beslut

- 1998-01-20, § 11, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppmana byggnadsnämnden att ge planärendet ny prioritet.
- 1998-02-11, § 48, meddelar nämnden att man tidsprioriterat handläggningen av planärendet.
- 1998-12-09, § 412, beslutade byggnadsnämnden att godkänna planprogrammet för samråd.
- 1999-09-08, § 295, beslutade byggnadsnämnden godkänna planförslaget för samråd

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet sluttar från nordost mot väst och sydväst, från cirka 25 meter över havet till 20 meter över havet. Området har fram tills Fyllebrovägen byggdes använts som jordbruksmark och som hästhage för ridsport. Bebyggelsen föreslås inom ett relativt plant område, vilket torde möjliggöra att nuvarande markhöjder kan bibehållas.

I den östra delen av planområdet håller spontant etablerad björk på att breda ut sig. I kanten till planområdet finns i nordväst en skogsdunge med relativt kraftiga lövträd och en betydande undervegetation. Viss randvegetation av värde finns utmed områdets ytterkanter och denna vegetation bör bevaras.

- Geotekniska förhållanden

Grundundersökning för området har gjorts under vintern 1986/87 av VIAK AB, Halmstad.

Av grundundersökningen framgår att marken längst öster ut består av friktionsjord till cirka tio meters djup som överlagrar ett normalt medelfast till fast lagrat lerskikt. Det ankommer på byggherren att utföra detaljerad grundundersökning i samband med detaljprojekteringen.

Enligt SGAB:s (Sveriges Geologiska AB) markradonutredning är området klassat som normalriskområde. Byggnader rekommenderas byggas i radonskyddat utförande.

- Fornlämningar

Planområdet ligger inom ett område som ur arkeologisk synpunkt är högtintressant. Bevarade kulturlager, på plankartan markerade med **FORN**, är skyddade enligt kulturminneslagen. Markingrepp får inte ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Stiftelsen Hallands läns museer har utfört en fördjupad förundersökning av området vid månadsskiftet oktober/november 1998. Området har även undersökts vid flera tillfällen dessförinnan. Vid den senaste undersökningen föreslår stiftelsen följande åtgärder:

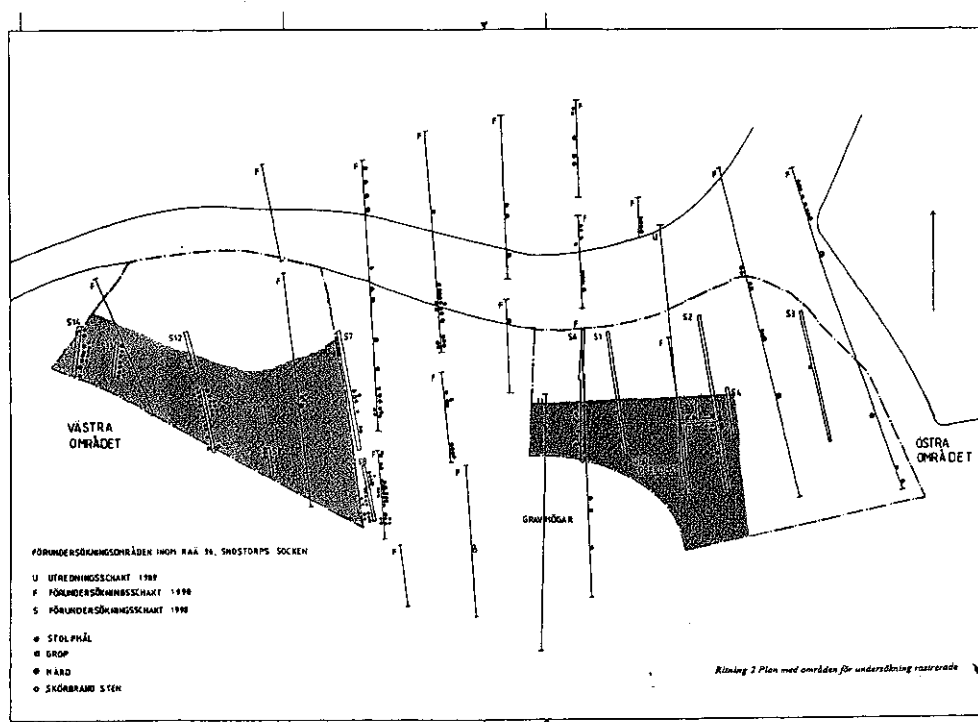
”Västra området - Markerat delområde bör undersökas. Den norra delen som tidigare tolkats som äldre torrlagd våtmark bedöms mindre intressant för undersökning. Södra hälften har däremot en hög anläggningstäthet med övervägande stolphål vilket gör det sannolikt att flera huslämningar finns inom området. Det finns också lämningar av äldre odling i form av årderspår. Vid en

undersökning bör det dock finnas utrymme för att dra schakt norrut om behov finns.

Östra området - Markerat delområde bör undersökas. Den annars glesa (i östra området) anläggningsspridningen har på denna del en förtätning. Förekomst av brända ben i området är utmärkande. Det antyder att detta delområde utnyttjats för specifikt, om än okänt, ändamål. Även i det östra området är det av stor vikt att anslutande schakt kan dras norrut mot tidigare undersökt yta.

RAÄ 96 har redan efter tidigare undersökningar beskrivits som en fornlämning med bosättningar från olika perioder, dess yttäckande omfattning har också poängterats. Lämningar från olika perioder har dominans inom olika delområden. En förståelse för de olika boplatslämningarna och deras inbördes relation kan skapas genom att undersöka större områden. På så vis kan också olika "aktivitetsområden" lokaliseras. I det här fallet indikerar spridningen av brända ben ett sådant område. Enligt vår bedömning är det på dessa grunder motiverat att undersöka de områden som markerats på ritning 2 (bilaga 3)."

Ritning 2 återges i förminskat utförande härnedan, undersökningen finns i sin helhet att läsa på byggnadskontoret:



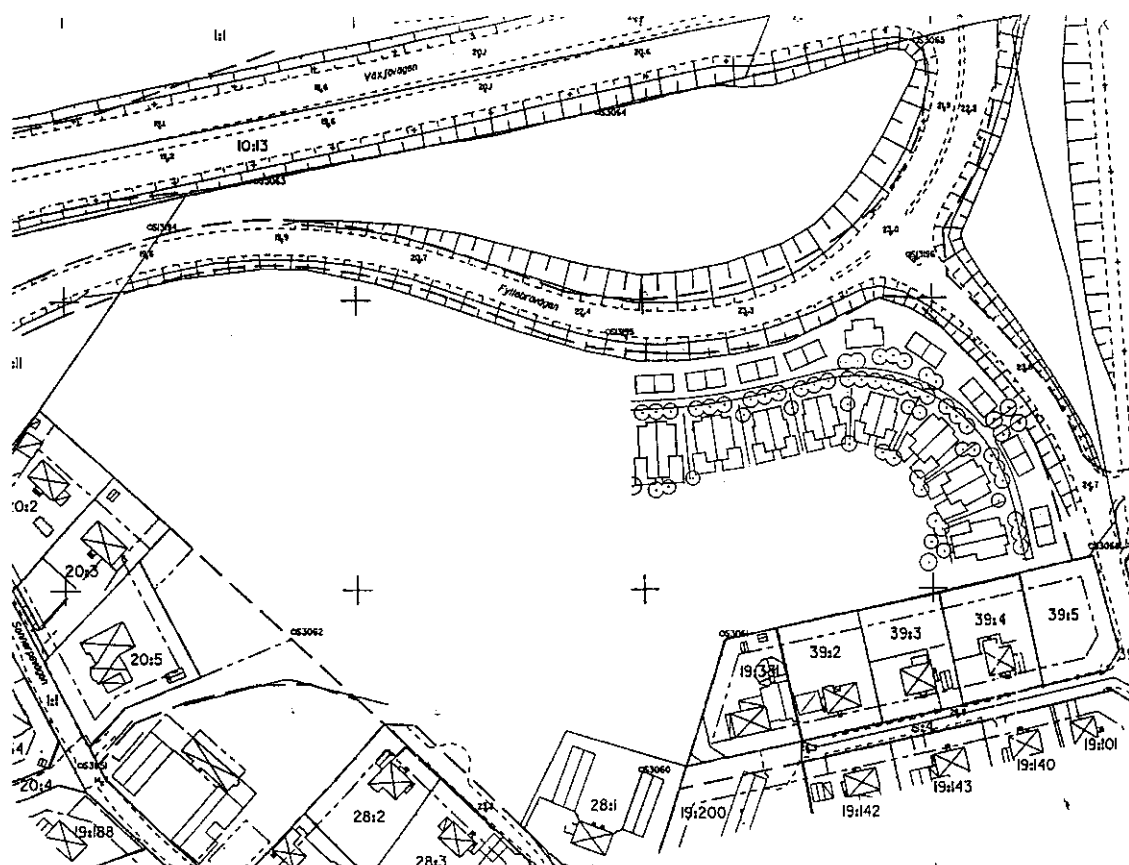
Nu framlagt planförslag tar hänsyn till den arkeologiska förundersökningens resultat.

Bebyggelseområden

Planområdet har ett exponerat läge utmed de omkringliggande trafiklederna. Marken är högre belägen än de omgivande vägarna. Av dessa skäl skall särskild omsorg ägnas åt utformningen av mark och byggnader.

Detaljplanen är utformad för bostadsbebyggelse. Högst 16 lägenheter får uppföras i ett plan med flack taklutning. I en zon närmast vägen skall garage och bostadskomplement placeras.

Seniorgården har för byggnadskontoret presenterat ett förslag till hur man vill att området skall disponeras. Skissen som är daterad 990819 föreslår att åtta parhus grupperas längs en gemensam gårdsgata. Som skydd mot buller drån de omgivande trafiklederna har på andra sidan av gårdsgatan placerats förråds- och garagebyggnader samt ett hus innehållande gemensamhetslokal.



Bostäderna består av två till fyra rum och kök och storleken är cirka 120 till 170 m² inklusive bostadskomplement. Garage/förråd är placerade i egna byggnader på andra sidan av den gemensamma gårdsgatan. Uteplatser har orienterats i söder – väster lägen med utblickar mot en gemensam grönyta.



Tillgänglighet

Marken kring bostäderna är relativt plan. Det är av stor vikt att såväl den yttresom den inre planeringen utformas så att tillgängligheten blir god. Mot bakgrund av att området planeras att bebos av så kallade seniorer bör såväl bostäder som den yttre miljön anpassas till att bosättarna kan behöva hjälp av hemtjänsten.

Marken runt bostäderna bör kunna utformas så att hinder undviks för personer som är rullstolsburna eller för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är viktigt att man vid den yttre planeringen inte bygger upp konstlade hinder, vilket försvårar för rörelsehindrade personer och för personer med nedsatt synförmåga.

Vid val av växtmaterial är det viktigt att pollenrika- eller allergiframkallande växter undviks.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 55 och har skyddsnivå 2. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs störst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

Friytor

Inom kvartersmarken finns utrymme för en gemensam anlagd grönyta med direkt anslutning till samtliga bostäder. Omedelbart väster om bostadsområdet föreslås ett naturområde, detta område väntas dock bli bullerstört med tanke på den omgivande trafiken. Området står dock via gångvägar i förbindelse med de grönområden som finns inom Snöstorp. Bland annat finns strövområden med mycket fina kvaliteter längs Fylleåns dalgång som ligger cirka en kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

Närmast planområdet går Byvägen och Fyllebrovägen. Fyllebrovägen är tänkt att avlasta Snöstorp den genomfartstrafik som tidigare gått på Byvägen. Av denna anledning och med en utbyggnad av Stenamarken väntas Fyllebrovägen få en ökande betydelse. Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning väntas trafikmängden på Fyllebrovägen öka till cirka 5500 fordon per årsmedeldygn.

Området kommer att angöras med bil från Byvägen strax norr om Korsvägen. Den interna gemensamma gårdsgatan blir en återvändsgata utformad för att hålla nere hastigheten. Besöksparkering och övrig korttidsparkering avses ske längs gårdsgatan.

Kollektivtrafik

Hallandstrafiken som ansvarar för kollektivtrafiken inom kommunen trafikerar Vallås med täta turer som går längs Växjövägen in mot entrégatan till Vallås. Hållplatser finns dels längs Växjövägen och dels vid entrégatan in mot Vallås. Gående kan ta sig till busshållplatsen vid entrégatan utan att korsa bilvägar mer än vid Byvägen. Avståndet till denna busshållplats är cirka 250 meter. I samband med byggandet av infarten till bostäderna bör ett platågupp med övergångsställe samt anslutningsvägar byggas för gående som skall korsa Byvägen.

Även Snöstorp trafikeras längs Ljungbyvägen där flera busshållplatser finns. Avståndet från planområdet till den närmast belägna hållplatsen är cirka 500 meter.

Miljökonsekvenser

Trafikbuller och vibrationer

Planområdet gränsar till Byvägen och Fyllebrovägen samt påverkas av trafikbuller även från Växjövägen. Byvägen trafikerades 1996 av cirka 4200 fordon per årsmiddeldygn (f/ådt) och Fyllebrovägen av 3400 f/ådt, Växjövägen trafikerades under samma tid av cirka 16500 f/ådt. Fyllebrovägen väntas få en ökad betydelse i takt med att Stenamarken byggs ut.

Höjdläget är sådant att det har bildats ett naturligt bullerskydd till de omgivande vägarna. Bullerskyddet förstärks genom att garage/förrådsbyggnader placeras som skydd mot trafiken för att gällande riktvärde (55 dBA) för utemiljö skall kunna nås. Stadsbyggnadskontoret har utfört en bullerberäkning som visar att de mest exponerade lägena utsätts för 54 dBA (ekvivalent nivå) resp 70 dBA (momentant värde).

Det ankommer på byggherren att undersöka så att markförhållandena är sådana att komfortkravet för vibrationer inte överskrids.

Luft, lukt

Området utsätts för bilavgaser från de omgivande vägarna. på grund av områdets topografi och platsens öppenhet torde inte naturvårdsverkets riktlinjer beträffande avgaser överskridas trots de omgivande vägarnas relativt stora trafikmängder. Placering av luftintag bör dock studeras noga.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda till området. Dag- och spillvatten leds från området i separata ledningar. Dag- och spillvatten inom området skall ledas i separata ledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid Fyllebrovägen.

Värme

Enligt förslag till ny energiplan för Halmstads kommun är området inte medtaget för någon särskild uppvärmning. Störst framtida valmöjlighet ger dock ett vattenburet uppvärmningssystem.

El

Sperlingsholms Kraft AB har distributionsrättigheterna inom området. Kapaciteten på det befintliga nätet är inte känt.

Avfall

Området förutsätts förses med en sophantering med de eventuella fraktionsindelningar som renhållningsbolaget föreskriver för denna typ av bebyggelse.

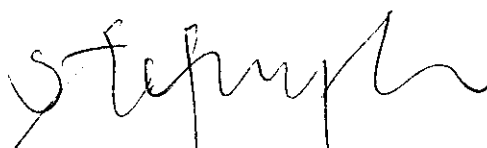
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli fem år efter det planen vunnit laga kraft.

Halmstad 2000-02-16


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Hd Beslut... 2000-04-27...

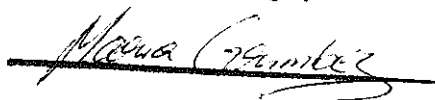
§... 51

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000-05-31



Detaljplan för
HÄSTHAGEN, del av Snöstorp 20:4
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i februari 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarandet

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL:s) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl program- som samråds- och utställningsskedet.

Planprogram har upprättats och var föremål för samråd och remiss 98-12-21 till och med 1999-01-27. Anläggningen bedöms inte medföra någon större påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med naturresurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

Tidplan

Planprocessen

Uppdrag BN	9807
Beslut om programsamråd i BN	9850
Programsamråd	9852-9904
Samrådsbeslut i BN	9936
Samråds- och remisskede	9937-9941
Utställningsbeslut i BN	9949
Utställningsskede	9951-0004
Godkännande i BN	0007
Antagande av KF	0013
Laga kraft (tidigast)	0017

Genomförandetid

Planförslaget föreslås få en genomförandetid av fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Åtgärd, anläggning

Vatten och avlopp
Gator (allmän plats)
El
Tele
Fastighetsbildning

Genomförande

Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Sperlingsholms Kraft AB
Telia AB
Lantmäterimyndigheten i Halmstads
Kommun

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören före det att planen antas. I exploateringsavtalet skall även kostnader för framtagande av detaljplanen regleras. Likaså bör det framgå hur kostnader för gång- och cykelväg, iordningställande av naturmarken, eventuell gångväg utmed Byvägen samt övergångsställe skall regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bygglov för den i planen medgivna byggrätten förutsätter överensstämmelse mellan plan och fastighetsindelning. Planområdet omfattar del av Snöstorp 20:4. Överensstämmelse åstadkomms lämpligen genom att kvarteret avstyckas till en särskild fastighet.

Fastighetsregleringen handläggs i en lantmäteriförrättning. Förrättningen påbörjas efter skriftlig ansökan från någon av de lagfarna ägarna till berörda fastigheter. Ansökan skall inges till : Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet kommer bland annat att innebära att en ny anslutning mot Byvägen kommer att behöva byggas samt att ett platågupp med anslutningsvägar behöver anläggas.

TEKNISKA FRÅGOR

Serviceledningar för vatten och avlopp projekteras av byggherren och skall i vanlig ordning godkännas av kommunen.

Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga geotekniska utredningar. Grundläggning skall ske på sådant sätt att vibrationshastigheter över 0,5 mm per sekund inte kan uppstå. Vidare skall sådan grundläggningsmetod väljas att radonhalten i byggnaden inte överstiger gällande gränsvärden.

Halmstad 2000-02-16


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut...2000-02-27...

§...57.....

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000-02-31



970 K

**Detaljplan för
HÄSTHAGEN, del av Snöstorp 20:4
Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret i september 1999

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1998-12-09, § 412, att godkänna programhandlingarna för samråd. Samråd har ägt rum med berörda markägare m fl. Vidare har samrådsyttrande begärts in från nämnder, styrelser m fl.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1998-12-21 underrättats om planprogrammet.

./. Samrådsmöte hölls 1999-01-19 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset, Halmstad. Minnesanteckningar fördes vid mötet som bifogas denna redogörelse. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning på byggnadskontoret under tiden 1998-12-21 till och med 1999-01-27.

Av begärda 20 remissyttranden har samtliga utom Seniorgården svarat. Dessutom har fyra skrivelser inlämnats av sakägare i omgivningen.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande följande råd och synpunkter:

"Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planprogrammet och bedömer att detaljplanen kommer att vara förenlig med översiktsplanen och naturresurslagen (NRL) under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att göra det möjligt att bebygga fastigheten med 38 lägenheter i parhus, avsedda för seniorboende. Utbyggnaden avses att ske i två etapper.

Miljökonsekvensbeskrivning

En redovisning av miljökonsekvenserna ingår i planbeskrivningen.

Rådgivande synpunkter

Den redovisade väganslutningen mot Fyllebrovägen för den västra bebyggelsegruppen synes olämplig och trafikföringen måste därför omstuderas om den västra husgruppen bibehålls.

Planområdet är omgivet av rel. hårt trafikerade vägar och trafiken på Fyllebrovägen kan förväntas öka i takt med att arbetsplatsområdet Stenamarken tas i anspråk. Andelen tunga fordon på denna väg kommer troligen att vara rel. hög.

I det fortsatta planarbetet måste bullerfrågorna ytterligare belysas och ge svar på om godtagbara värden kan uppnås och vilka åtgärder som kommer att krävas. Förhållandet att trafikbuller belastar området från tre håll bör därvid vägas in.

Det bör även klargöras hur området skall anslutas till bef. gc-vägnät.

Det bör påpekas att arkeologisk undersökning krävs även för mark där väg avses att anläggas."

Kommentar:

I samrådsförslaget föreslås den västra husgruppen utgå varför väganslutningen mot Fyllebrovägen inte längre har någon aktualitet.

I samband med att programhandlingarna utarbetades gjordes en preliminär beräkning som visade att gällande gränsvärden för trafikbuller kommer att kunna hållas om än med vissa skyddsåtgärder. Nya beräkningar har gjorts och redovisas i planbeskrivningen. Dessa beräkningar tar hänsyn till trafiken på såväl Byvägen, Fyllebrovägen, Växjövägen som E 6 liksom de topografiska förhållandena på platsen.

Området ansluts till det befintliga GC- vägnätet dels via befintlig GC-bana i Byvägens förlängning och dels via den föreslagna GC- banan i planområdets södra del.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har meddelat att man inte har något att erinra mot planprogrammet.

Polismyndigheten säger sig inte ha några synpunkter på planprogrammet.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL

Markägarsamråd hölls 1999-01-19 i byggnadsnämndens sessionssal i Rådhuset, Halmstad.

Brev med inbjudan hade sänts ut till fastighetsägare upptagna i fastighetsförteckningen. Deltagarna vid mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1998-12-21 till och med 1999-01-27. Fyra skrivelser har inlämnats av sakägare i omgivningen.

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot planprogrammet.

Arne Jönsson (Snöstorp 20:3) framför följande med anledning av planprogrammet:

"Med anledning av förslag om bebyggelse av Snöstorp 20:4, den sk Hästhagen, får undertecknad lämna följande synpunkter:

Området ligger inklämt mellan Fyllebrovägen och Byvägen samt den nuvarande bebyggelsen. Det är utsatt för mycket trafik och störande buller - dessutom avgaser. När det gäller buller, så kan man inte ha något fönster öppet nattetid. Sammantaget en helt förkastlig miljö - inte minst för det planerade seniorboendet.

Enligt liggande förslag, så kommer dessutom undertecknad att förlora all utsikt mot nordost. Min nuvarande boendemiljö kommer att förändras starkt negativt, vilket gör, att min fastighet, Snöstorp 20:3, kommer att minska väsentligt i värde.

Om det trots allt kommer att bli bebyggelse på området, så kräver jag, att det hus som planeras ligga mitt framför min villa flyttas bort därifrån - och att det över huvud taget inte byggs något annat än enplanshus.

Vidare har jag en brunn på min fastighet och den vill jag ha kvar med vatten i. Torkar brunnen ut kräver jag ersättning i all framtid.

Den östra delen av den föreslagna bebyggelsen hamnar på mark, som idag ligger i träda. Men den västra delen av Hästhagen är idag ett öppet bevarandevärd kulturlandskap, som dessutom används av hästintresserade ungdomar, som därmed har möjlighet att utöva sitt fritidsintresse alldeles i närområdet.

Vid arkeologiska utgrävningar har många intressanta fynd gjorts i denna gamla kulturmark - och ytterligare undersökningar härvidlag erfordras.

Refererande till ovan framförda synpunkter kräver jag, att hela det planerade projektet slopas."

Kommentar:

Beträffande buller så kommer beräkningar att utföras och som tar hänsyn till den förväntade trafikmängden på Fyllebrovägen. Föreslagna garage/förråd erbjuder fullgott skydd mot buller, enligt gjorda beräkningar kommer gällande riktvärden att kunna hållas.

Huruvida den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka prisbilden på de omkringliggande bostadshusen undandrar sig vår uppfattning. Generellt sett påverkas prisbilden mest av tillgång och efterfrågan samt ränteläget. I samrådsförslaget föreslås dessutom att den västra bostadsgruppen skall utgå.

Vi delar uppfattningen att husen bör uppföras i ett plan särskilt med tanke på att husen uppförs som seniorboende.

Husen avses inte uppföras med källare. Förmodligen ligger tillrinningslagren till brunnen djupare än grundläggningsdjupet för den propoierade bebyggelsen.

Mats och Carina Carlsson (Snöstorp 20:5) framför följande angående planprogrammet:

"Såsom fastighetsägare till Snöstorp 20:5 lämnar vi nedan angivna synpunkter till detaljplaneförslaget för Snöstorp 20:4 daterat 1998-12-09.

Då Fyllebrovägen ligger i direkt anslutning till området, och denna trafikeras med en livlig och mycket tung trafik från speditiönsfirmorna på öster så tycker vi att husplaceringen utmed denna väg inte är lämplig. Den tunga trafiken som kommer söderifrån måste växla ner och köra på lägre växlar i backen upp mot Vallåskrysset. Detta för mycket oväsen med sig och vibrationer fortplanter sig i marken.

Tillfarterna till området är inte bra placerade, speciellt den på Fyllebrovägen då sikten inte är så bra där och hastighetsbegränsningen till 70 km i timmen ofta överskrides vilket skulle orsaka olyckstillbud.

De planerade 1½-planshusen i områdets södra del ligger alldeles för nära de befintliga husen och kommer att ta bort all utsikt ifrån dessa.

Då området är planerat för seniorboende så kan man ju tänka sig att inte alla berörda har någon bil. Vi saknar redovisning hur kollektivtrafiken skall kunna utnyttjas på ett bra sätt. Det är inte så lätt att kunna ta sig över till andra sidan Växjövägen där bussarna går.

Den rikliga vattentillgången i de naturbrunnar som finns på intilliggande tomter får inte påverkas. Området är mycket rikt.

För att lugna ner den irritation som finns hos ett flertal berörda grannar till den planerade bebyggelsen och för att minska ljudstörningarna från de intilliggande vägarna så föreslår vi följande. Lägg matargatorna i området parallellt med de befintliga vägarna och lägg husen i mitten på området. Detta skulle vara en stor fördel rent bullermässigt och det skulle innebära att de nya tomterna inte skulle ligga kloss intill de gamla utan gatan i området kommer emellan."

Kommentar:

Husen kommer att placeras så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids inom bostadsområdet. Föreslagna förråds-/garagebyggnader kommer att erbjuda ett tillräckligt skydd för den föreslagna bebyggelsen enligt av stadsbyggnadskontoret utförda beräkningar. Även de hus som är placerade söder om den föreslagna gruppen kommer att utsättas för mindre trafikbuller efter utbyggnaden av området.

Eftersom den västra bostadsgruppen utgår kommer inte väganslutningen till Fyllebrovägen att kvarstå.

Seniorgårdens arkitekt har efter programsamrådet utarbetat en helt ny plan för området. I framlagt förslag ligger husen placerade längs en gata som löper parallellt med Byvägen och Fyllebrovägen. Antalet lägenheter har dessutom minskats från 38 till 16. Hela den västra bostadsgruppen har utgått.

Från den östra delen av planområdet till busshållplatserna vid korsningen till Vallås är det cirka 300 meter. I den bristanalys på huvudvägnätet som kommunen har utarbetat ligger hela planområdet inom god standard för gående till busshållplats. Busshållplats finns även utmed Växjövägen i höjd med Sannarpsvägen.

Vattentillgången väntas inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Vederbörlig hänsyn får tas till de befintliga brunnarna. Se även kommentar under Arne Jönssons yttrande.

Börje Ihlström (Snöstorp 39:3) framför följande synpunkter:

"Har varit på mötet 990119. Vi kom fram till att det är inte lämpligt att lägga några hus i så kallat Hästhagen. Området är rikt på lämningar ur arkeologisk synvinkel. Planområdet omges av hårt trafikerade vägar, varför avgaser och bullerfrågan bör särskilt beaktas.

Därför anser vi att alternativet park eller grönområde skulle passa bättre, eftersom infarten till de företag och industrier som är belägna i Snöstorp ligger precis intill."

Kommentar:

Området har varit föremål för flera arkeologiska utredningar. Enligt dessa utredningar torde nu framlagt förslag inte behöva medföra någon arkeologisk utgrävning eftersom förslaget tar hänsyn till kända fasta fornlämningar.

Vederbörlig hänsyn kommer också att tas till att området är beläget i närheten av huvudleder vad beträffar bullerfrågan. På grund av områdets öppenhet torde inga problem med avgaser uppstå.

Kommunfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde 1990-12-20 att området skulle exploateras för bostadsändamål. Föreliggande plan vill pröva lämpligheten av att området nyttjas för bostäder.

Jörgen Strid (Snöstorp 19:331) framför följande synpunkter:

"Undertecknad som är ägare av fastigheten Snöstorp 19:331 lämnar härmed följande synpunkter på det befintliga planförslaget:

Min rent subjektiva åsikt är att det är olyckligt att bebygga ett av de få kvarvarande grönområdena som finns kvar i gamla Snöstorps samhälle. Området är i sig historiskt, men innebär också en "lunga" mot den intensiva trafiken (E6, Växjövägen och Fyllebrovägen).

Objektivt sett anser jag att Hästhagen i sin nuvarande omfattning är för liten för en byggnation av den här typen i och med Fyllebrovägens tillkomst, vilket förminskade området väsentligt.

Jag har mitt sovrumsfönster direkt i riktning mot Fyllebrovägen. Eftersom vi alltid har öppet fönster under natten, kan jag med bestämdhet försäkra att ljudnivån från trafiksystemen är avsevärd. Inga ljudmätningar med tekniska instrument kan få mig att ändra uppfattning i detta avseende.

Trafiksituationen i området är också näst intill omöjlig. Jag ser redan nu vilka svårigheter som uppstår när man skall svänga ut på Fyllebrovägen från Byvägen. Trafiken från väster passerar med hög hastighet och är på grund av kurvan svår att upptäcka för många trafikanter.

Allt detta sammantaget gör att jag inte kan ställa mig positiv till en bebyggelse i området. Syftet med äldreboende är i och för sig gott, men jag ser det som uppenbart att miljön för människorna som skall bo där inte i något avseende blir bra, speciellt inte i den del som gränsar till den stora trafikplatsen. Tanken att bygga in området med nödvändiga bullervallar ser jag heller inte som någon bra lösning. Det absolut bästa vore att låta ängen, med viss röjning, vara kvar i nuvarande skick."

Kommentar:

Området är idag ett icke planlagt område. Området har fram tills Fyllebrovägen byggdes använts som jordbruksmark och som hästhage och för ridsport. Området kan knappast sägas ha varit ett för allmänheten öppet grönområde. Kommunfullmäktige beslöt 1990 att området skulle planläggas för bostäder.

Området kan inrymma det antal lägenheter som Seniorgården efterfrågar. Exploateringsgraden blir inte högre än för motsvarande andra områden i kommunen.

Bullerberäkningar som utförts av stadsbyggnadskontoret, med beaktande av den förväntade trafikökningen, visar att gällande gränsvärden kommer att kunna hållas även utan andra skyddsåtgärder än föreslagna garage/förråd.

Fyllebrovägens geometriska utformning följer dagens krav på hur vägar av denna vägs betydelse skall utformas. Vid rusningstrafik kan det av naturliga skäl ibland vara svårt att ta sig ut på en huvudled från en mindre väg. Fyllebrovägen tillkom mycket på grund av att Byvägen ansågs mindre lämplig som genomfartsväg då den delar Snöstorp i två delar.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats av:

Energiverken

Sperlingsholms Kraftlednings AB

Sydgas AB

Hemvårdsnämnden

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Telia AB

Snöstorps vägförening

Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret har framfört följande synpunkter på planförslaget:

"Trafik

- Framtida trafikmängder på Växjövägen bedöms komma att uppgå till ca 17000 bilar/dygn och på Fyllebrovägen ca 5500 bilar/dygn.
- Bebyggelsen kommer att ligga nära ovan nämnda trafikleder, varför bullerberäkningar måste göras för att utröna om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas.

Genomförande

- Exploateringsavtal skall upprättas."

Kommentar:

Kommunstyrelsens synpunkter kommer att vägas in i den kommande detaljplanen.

Kulturnämnden har inget att erinra mot planförslaget. Förvaltningen vill dock att det ges möjlighet till en uppställningsplats för en bokbuss. Vidare vill förvaltningen att området förses med konstnärlig utsmyckning av något slag.

Kommentar:

Området erbjuder inte någon naturlig plats för uppställning av bokbuss. På andra sidan Byvägen torde bättre möjligheter för tillfällig uppställning av en bokbuss kunna erbjudas. Beträffande konstnärlig utsmyckning så hoppas vi att byggherren kommer till samma slutsats som kulturnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde att ärendet bör kompletteras med miljökonsekvensbeskrivning, i första hand avseende trafikbuller varvid också buller från E6 bör beaktas.

Kommentar:

Planförslaget har kompletteras med miljökonsekvenser i beskrivningen och som bland annat behandlar störningar från vägtrafikbuller enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens föreslag.

Socialnämnden börjar sitt yttrande med att beskriva planområdet och fortsätter;

..."En fördel med planområdet är den gång- och cykelbana som genom en tunnel under Växjövägen förbinder Snöstorpsområdet med Vallås och därmed underlättar för de boende att nå såväl bussar som den närservice som erbjuds på Vallås centrum. Emellertid är de kringliggande vägarna relativt hårt trafikerade, vilket kan föranleda miljöproblem bl a vad gäller avgaser och buller. Särskilt för äldre personer är det viktigt med en lugn och trivsamt utemiljö i anslutning till boendet och socialnämnden vill därför påtala vikten av att konsekvenserna av den näraliggande och intensiva trafiken noggrant beaktas."

Kommentar:

På grund av områdets relativa öppenhet torde inte avgaser från de omgivande vägarna utgöra något problem.

Som framgår av ovanstående kommentarer och av stadsbyggnadskontoret utförda beräkningar torde inte heller bullerfrågan utgöra något oöverstigligt problem.

Handikapprådet lämnar följande programyttrande:

"Rådet är med hänsyn till områdets placering i närheten av hårt trafikerade trafikleder tveksam till att det skall användas för äldreboende. Äldre bör erbjudas en miljö som stimulerar till utevistelse och som ej riskerar att präglas av buller och luftföroreningar. Med tanke på bebyggelsens användningsområde bör fastigheterna uppföras i ett plan för att undvika tillgänglighetsproblem.

Kommentar:

Vad beträffar trafikbuller och avgaser torde problemen kunna gå att lösa. Vi förutsätter att de som bosätter sig på platsen gör det av egen fri vilja och att de känner till den miljö som erbjuds i den närmaste omgivningen.

Tekniska nämnden genom tekniska kontoret har avlämnat följande remissvar:

"Park

Planområdet bör skjutas ytterligare ca 5 meter söderut från Fyllebrovägen. På grund av topografin utgör de närmaste 6-8 metrarna utmed Fyllebrovägen av dike och slänter. För att kunna anlägga en rimlig skyddsplantering, bör denna vara i höjd med planområdets nivå. Skyddsplanteringen bör utföras i ett så tidigt skede som möjligt. Kostnaderna förutsätts belasta exploateringen.

Grönområdet mellan de två "kvartersbildningarna" såsom de redovisas på samrådshandlingarna, föreslås ingå som en del i kvartersmarken.

I syfte att åstadkomma ett sammanhängande parkområde inom allmän platsmark, kan istället den västra bostadsgruppen placeras ihop med den östra.

Området väster om bostadsområdet kan därmed på lämpligare sätt ansluta mot befintlig parkmark och avsättas som allmän platsmark, park.

En möjlighet att nå det större, sammanslagna parkområdet från bostadsområdets östra del kan skapas genom ett x-markerat enligt bifogad principskiss.

Va

Allmänna vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Fyllebrovägen. Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till dessa ledningar. Viss anpassning av kvartersutformningen måste göras (jämfört med den utarbetade skissen daterad 1998.11.26), för att ombyggnader av valedningarna skall undvikas.

Med hänvisning till den utförda geotekniska undersökningen, bör förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten inom området vara goda. I samband med de detaljerade grundundersökningarna vid den fortsatta projekteringen bör således även förutsättningarna för perkolation eller infiltration av dagvatten inom området undersökas av exploatören.

Gatubelysning

El och gatubelysning ligger inom Sperlingholms nätområde. Gatubelysning bygges ut i samband med att ledningar för elanslutning av husen anordnas.

Om ny infart anordnas från Fyllebrovägen fordras även komplettering av gatubelysningen på Fyllebrovägen från Byvägen till den nya infarten.

Kostnaden för komplettering beräknas till ca 100.000:- kronor.

Kostnaden för gatubelysning på området och kompletteringen på Fyllebrovägen beräknas till ca 400.000:- kronor.

Gata/Trafik

Tillfarten till planområdet bör begränsas till en, och ske mot Byvägen.

Föreslagen tillfart mot Fyllebrovägen för den västra gruppen riskerar att bli olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Med dagens referenshastighet 70 km/tim och Fyllebrovägens geometri kan konfliktsituationer vid anslutningen uppkomma.

Vid projektering och anläggning av Fyllebrovägen togs emellertid geometrisk hänsyn till att aktuellt område eller delar därav skulle kunna anslutas mot vägen. Siktförhållandena åt både öster och väster bedömdes tillfyllest, under förutsättning av referenshastigheten 50 km/tim förbi anslutningen skulle införas.

Om de två bostadsgrupperna istället sammanslås till en, föreslås nu att anslutningen från bostadsområdet sker mot Byvägen.

"Gatorna" inom planområdet förutsätts ingå i kvartersmarken för seniorboendet.

Redovisad anslutning mot Byvägen med ca 4200 f/d, bör noga studeras vid planläggningen.

En eventuell ombyggnad av Byvägen kan då visa sig bli aktuell, och ingå i planförslaget, för att erhålla en trafiksäker korsning för oskyddade trafikanter från bostadsområdet till befintlig GC-bana öster om Byvägen.

Denna GC bana leder vidare norrut till Vallås centrum och söderut mot bl.a. kyrka, konditori mm.

Anslutningen mot Byvägen måste även ges goda siktförhållanden. Eventuella planteringar etc. på fastigheten Snöstorp 39:5 och marken norr om denna bör ej planteras med siktskymmande buskar.

Kommentar:

Park

Vi instämmer i att det som skall vara "tomtmark" bör skjutas längre från vägen för att skyddsplanteringen skall komma på mark som är "allmän". Om det skall vara allmän platsmark eller ingå i kvartersmarken kan diskuteras. Hur kostnaderna skall fördelas får lösas i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

I samrådsförslaget föreslås den västra husgruppen utgå. Denna mark föreslås istället utgöra naturmark.

Va

Befintlig anslutningspunkt vid Fyllebrovägen ligger mellan föreslagna garagebyggnader och torde därför inte behöva flyttas.

Förutsättningarna för infiltration eller perkolation får utredas av exploatören i det fortsatta projekteringsarbetet.

Gatubelysning

Framförda synpunkter får beaktas i det fortsatta planarbetet.

Gata/Trafik

Eftersom den västra bostadsgruppen utgår ur samrådsförslaget kommer tillfarten till området att ske från Byvägen. Utformningen av anslutningen har skett efter samråd med tekniska kontoret.

Som framgår av planförslaget är avsikten är att den interna gatan skall ingå i kvartersmarken.

Landsantikvarien har avlämnat följande remissvar på programhandlingarna:

"Förslaget till detaljplan avser del av fornlämning 96, Snöstorp socken.

Länsmuseet har tidigare genomfört olika arkeologiska undersökningar i fornlämningen som är ett omfattande förhistoriskt boplatsoområde.

Förslag till detaljplan skiljer sig från den plan som låg till grund för den fördjupade förundersökning som genomfördes under hösten 1998. Båda områden, det västra och det östra, har en annan och större utsträckning. Det finns även med en tillfartsväg från Fyllebrovägen till det västra området. Tillfartsvägen är planerad i det mellanliggande grönområdet.

Med anledning av den stora anläggningstäthet som förundersökningen 1998 visade i det västra området måste, enligt vår bedömning, de tillkommande delarna av det västra området inkluderas i arkeologisk undersökning.

Beträffande det östra området är utökningen i den sydöstra delen känslig. Vi bedömer närheten till de möjliga, sönderplöjda gravhögarna och eventuella flatmarksgravar olämplig. Som förundersökningen 1998 bekräftade är det ett delområde som utmärker sig med förekomst av brända ben.

Det mellanliggande grönområdet ligger i det som redan vid förundersökningen 1990 visade sig vara en anläggningstät del av fornlämningen. Ett anläggande av tillfartsväg där finner vi olämpligt då det styckar sönder kvarvarande och anläggningstät del av fornlämningen.

Plantering av träd på grönområdet och de förmodade gravhögarna är olämpligt ur antikvarisk synpunkt med de skador rotsystemen tillfogar fornlämningen.

Vi vill härmed poängtera de punkter som tillkommit i förslag till detaljplan och som, enligt vår bedömning, kommer att påverka omfattningen och kostnaden av de arkeologiska undersökningarna. Det gäller utökningen av det västra och det östra området och tillfartsvägen från Fyllebrovägen till det västra området. Tillfartsvägens placering, det östra områdets närhet till de förmodade sönderplöjda gravhögarna och plantering av träd på grönområdet finner vi olämpliga.

Tillstånd till arkeologisk undersökning ges, enligt kulturminneslagen, av länsstyrelsen. Länsstyrelsen tar även beslut om undersökningens omfattning och kostnad."

Kommentar:

Planprogrammet som översändes var daterat 1998-12-09 till programmet var bifogat en skiss upprättad 1998-11-26 av Arket, Seniorgårdens arkitekt.

Planförslaget kommer att genomgå förändringar i olika avseenden fram till dess antagandehandlingarna utarbetats. I samrådshandlingarna kommer det västra området att utgå som exploateringsmark. Marken föreslås istället som naturmark. Likaså föreslås entrégatan som ansluter till Fyllebrovägen att utgå.

Planområdets östra del har inte utökats i någon större omfattning i sydöst. Friytan i planförslaget avses huvudsakligen som öppen äng och avses inte i första hand planteras.

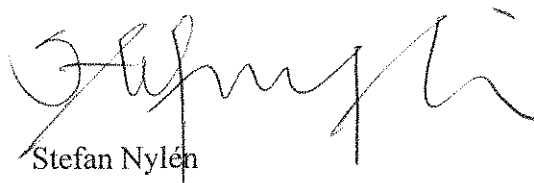
STÄLLNINGSTAGANDE

Det är först under samrådstiden det fullständiga materialet till planförslaget föreligger. Synpunkter som inlämnats från sakägare och remissinstanser under programskedet har i befogade delar inarbetats i samrådshandlingarna.

Vi föreslår byggnadsnämnden att låta sända föreliggande planförslag på remiss samt att låta samråda med berörda fastighetsägare m fl.

Halmstad 1999-09-08


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

Plan 970 K

Detaljplan för
HÄSTHAGEN, del av Snöstorp 20:4
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i december 1999

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 1999-09-08, § 295, att låta samråda om förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera. Handläggningen av detaljplanen sker som normalt planförfarande enligt PBL:s regler.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1999-09-28 underrättats om planändringen.

Något markägarsamråd har inte ägt rum under samrådstiden däremot hölls markägarsamråd under programsamrådstiden. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under en samrådsutställning.

Av begärda tolv yttranden från remissinstanser har samtliga svarat. Dessutom har fyra remissinstanser som fått ärendet för kännedom svarat skriftligen. Även tre sakägare har lämnat in skriftliga synpunkter på förslaget.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har meddelat att man inte har några erinringar mot förslaget som kan medföra prövning enligt 12 kap PBL.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har meddelat att man inte har några synpunkter mot planförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Mats och Carina Carlsson (Snöstorp 20:5) har lämnat in en skrivelse med följande innehåll:

"Såsom fastighetsägare till Snöstorp 20:5 lämnar vi nedan angivna synpunkter ang. förslag till detaljplan för: HÄSTHAGEN, del av Snöstorp 20:4, Snöstorp, Halmstad daterat 8 september 1999.

Vi förklarar oss nöjda med detaljplaneförslaget förutom den föreslagna gång/cykelvägen som ansluter till Sannarpsvägen. Denna väg blir en stor trafikfara då fri sikt saknas vid den befintliga stallbyggnaden på gården med adress Sannarpsvägen 20, vilket innebär en betydande risk för kollisioner mellan bil/moped/cykel."

Kommentar:

Gång- och cykelvägen mynnar i Sannarpsvägen nordväst om gården på Sannarpsvägen 20. Sannarpsvägen är en återvändsgata med en vändplats cirka hundra meter från gång- och cykelvägen. Fem enfamiljsvillor har sina tillfarter till Sannarpsvägen nordväst om gång- och cykelvägen. Fri sikt mot sydost är cirka femtio meter och mot nordväst cirka hundra meter. Mynningen kan även förses med fälla om det bedöms nödvändigt.

Arne Jönsson (Snöstorp 20:3) framför i sin skrivelse följande:

"Undertecknad har tagit del av förslaget till bebyggelse på del av Hästhagen, Snöstorp 20:4 och har inget att erinra mot detta, under förutsättning att inga förändringar görs på den västra delen av området.

Ett förslag på det östra området vill jag dock anmärka på, nämligen gång- och cykelvägen, som kommer från det östra området och går rakt ner genom min gård, som jag arrenderar av Halmstads kommun. Jag anser inte, att detta är en bra lösning."

Kommentar:

Gång- och cykelvägen går i kanten av det område som arrenderas av Jönsson. Servicekontoret och stadsbyggnadskontoret utreder gårdens framtida användning. Se även kommentar under Mats och Carina Carlssons yttrande.

Bernth Nilsson (Snöstorp 39:6) framför följande synpunkter:

"Nuvarande detaljplan visar att det nya antalet hus (16 st) placerats i den del av området som är mest utsatt för buller från trafiken.

Förslag:

Lägg de 16 husen centrerat i området längs en öst-västlig linje. På så vis blir det gott om plats i alla väderstreck för insyn och bullerdämpande åtgärder. Samtidigt ger det en försäkran om att ytterligare bostäder ej kommer att byggas på området, då det redan utnyttjats i sin helhet. För att infarten till området ska kunna placeras enl förslaget, måste Byvägen breddas så att det blir plats för svängande trafik såväl norr- som söderifrån, särskild svängfil. Annars blir den redan hårt ansträngda trafiksituationen på Byvägen helt kaotisk.

Men allra, allra, allra helst, lägg ner projektet.
Låt oss få behålla Hästhagen orörd."

Kommentar:

Husens nuvarande placering beror till stor del på platsens arkeologiska förutsättningar, vilka framgår av planbeskrivningen.

I föreliggande förslag utgör garage- och förrådsbyggnaderna ett bullerskydd mot de omgivande vägarna. Enligt av stadsbyggnadskontoret utförda beräkningar kommer inga andra bullerskydd att erfordras för en acceptabel utemiljö.

Särskilda avkörningsfiler anses inte behövas för att angöra området. Övriga korsningar längs Byvägen är inte heller försedda med särskilda avkörningsfält för svängande fordon.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Kommunstyrelsen
Sperlingsholms Kraftlednings AB
Socialnämnden
Hallandstrafiken AB
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Telia AB

Energiverken ställer sig positivt till förslaget om vattenburet uppvärmningssystem installeras i byggnaderna. Utbyggnaden av fjärrvärme inom kommunen kan på längre sikt innebära att området erbjuds fjärrvärme.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 1999-11-03, § 191, att garage/förrådsbyggnaderna förbinds med ett plank för att undvika så kallad staket-effekt vilket innebär att ljudet från en passerande bil växlar oupphörligt i nivå när den passerar förbi husen.

Kommentar:

Föreslagna husplaceringar klarar gällande gränsvärden för buller utan att garage/förrådsbyggnader förbinds med plank. Vi föreslår att man avvaktar med de av miljö- och hälsoskyddsnämnden förordade planken. Om det efter ianspråkstagandet av området visar sig att staketeffekten blir avsevärd kan de av nämnden beslutade planken uppföras.

Handikapprådet vidhåller under programsamrådet framförda synpunkter. Under programsamrådet framförde rådet följande synpunkter:

"Rådet är med hänsyn till områdets placering i närheten av hårt trafikerade trafikleder tveksam till att det skall användas för äldreboende. Äldre bör erbjudas en miljö som stimulerar till utevistelse och som ej riskerar att präglas av buller och luftföroreningar. Med tanke på bebyggelsens användningsområde bör fastigheterna uppföras i ett plan för att undvika tillgänglighetsproblem.

Kommentar:

Enligt av stadsbyggnadskontoret utförda beräkningar kommer gällande riktvärden för buller inte att överskridas. Områdets relativa öppenhet gör att bilavgaser inte torde utgöra något problem. Vi förutsätter att de som bosätter sig på platsen gör det av egen fri vilja och att de känner till den miljö som erbjuds i den närmaste omgivningen.

Tekniska nämnden genom tekniska kontoret har framfört följande synpunkter:

"Gata

Av det framlagda planförslaget framgår att "gatan" inom planområdet skall ingå i kvartersmarken. Illustrationskartan visar hur den tänkts utformas med bl.a. backvändplatser. Om dessa skall fungera även vintertid bör kvartersmarken kanske omstuderas alt. Utökas något för att kunna skapa några ytor som medger snöupplag.

De boende inom planområdet bör på ett trafiksäkert sätt kunna passera Byvägen för att nå befintlig gc-bana öster om Byvägen. (se vidare Tk:s programsamrådsyttrande).

Ett bättre alternativ än en föreslagen refug är att anlägga ett s.k. platågupp på Byvägen i anslutning till utfarten från området. Detta platågupp bör placeras söder om anslutningen. Platågupp samt erforderliga arrangemang för att ansluta gångtrafikanterna till bef. gc-bana resp. in i planområdet bör redovisas på illustrationskartan och även ingå i planområdet. Kostnaderna för detta samt anslutningen från planområdet mot Byvägen förutsätts belasta exploateringen.

Va

Med den föreslagna utformningen av detaljplaneförslaget förutsätter Tekniska kontoret att det redovisade bostadskvarteret skall utgöra en fastighet med en upplåtelseform för t.ex. bostadsrätter. I likhet med tidigare detaljplaner med liknande bebyggelseform, d.v.s. planerad bebyggelse med lägenheter med bostadsrätt eller motsvarande, är det önskvärt att även av detaljplanekartan framgår att kvarteret inte får utgöra mer än en fastighet.

Motivet för denna bestämmelse är att vid en uppdelning av planområdet i flera fastigheter, kan det uppstå oklarheter med vem som skall vara huvudman för vatten och avloppsledningarna.

Alternativet till att kommunen är huvudman, vid en uppdelning i flera fastigheter, kan vara att bilda en samfällighet som blir huvudman för va-ledningarna. Enligt Tekniska kontorets uppfattning är detta emellertid en mindre bra lösning.

Park/Natur

Kostnaderna för det i planförslaget föreslagna gångstråket mellan Byvägen och Sannarpsvägen förutsätts belasta exploateringsverksamheten."

Kommentar:

Gata

Som tekniska kontoret konstaterat så kommer gatan inom området att ingå i kvartersmarken vilket får till följd att snöröjningen ligger utanför kommunens verksamhet. Ytor finns mellan garage/förråd där snö kan läggas upp. Föreslaget platågupp redovisas på illustrationskartan men ingår inte i detaljplanen. Kostnaden för anläggandet får utredas i samband med att exploateringsavtalet upprättas.

Va

Upplåtelseformen har konkretiserats under samråd tiden. Byggherren har för avsikt att upplåta lägenheterna med bostadsrätt vilket får till följd att en bestämmelse om att kvartersmarken inte får indelas i mer än en fastighet kommer att införas.

Park/Natur

Utbyggnaden av gc-stråket är inte en följd av den föreslagna exploateringen. Vem som skall bära kostnaden för anläggandet av stråket får klargöras i exploateringsavtalet.

Landsantikvarien har inlämnat följande yttrande:

"Länsmuseet har gjort en rad utredningar, förundersökningar och undersökningar på Hästhagen sedan 1980-talets slut. Inom en stor del av planområdet finns förhistoriska boplatsspår, som delvis är av hög ålder, och som speglar en rad olika perioder av samhällsutvecklingen. Vi nöjer oss här med att konstatera att fornlämningarna har ett betydande vetenskapligt och historiskt värde. För vidare upplysningar hänvisar vi till tidigare rapporter och yttrande (1989, 1990, 1995 och 1998).

Utarbetandet av detaljplanen har skett i nära samråd med landsantikvarien vilket innebär att planerade ytor för bostäder, "uthus" och gator endast till ringa del berör fornlämningen. Enligt vår bedömning kommer några arkeologiska undersökningar inte att krävas för att genomföra denna del av exploateringen. Däremot finns det förhistoriska lämningar under mark på den punktprickade ytan söder och väster om kvartersmarken liksom i naturområdet i väster. Fornlämningen går ända fram till egenskapsgränsen. Detta innebär att kulturminneslagens bestämmelser gäller fullt ut för det punktprickade området. Inom detta område får ingen grävning, schaktning eller utfyllnad ske, vilket innebär att t ex plantering av träd och buskar skada fornlämningen. Mot bakgrund av detta är området mindre lämpat för trädgårdsmark.

Enligt vår bedömning bör det punktprickade området söder och väster om tomtmarken planeras som naturområde, lämpligen som ängsmark. Denna kan naturligtvis slås eller klippas. På detaljplanekartan bör naturområdet även försees med run-R. I planbestämmelserna på kartan bör run-R förklaras som "Fast fornlämning skyddad enligt kulturminneslagen. Markarbeten får ej ske." Av planbeskrivningen bör framgå att områden markerade med run-R är skyddade enligt kulturminneslagen och att all byggnation och alla markarbeten eller påfyllnader kräver länsstyrelsens tillstånd.

Ett positivt sätt att förbättra skyddet av den gamla boplatssytan är att sätta upp informationsskyltar som berättar om den spännande fornlämningen, utgrävningarna och platsens historia. Detta skulle höja upplevelsekväliteten på naturområdet och samtidigt upplysa de boende om fornlämningens existens och värde.

Vi vill också påpeka att länsstyrelsen är den myndighet som har att bedöma planens lämplighet utifrån kulturminneslagens bestämmelser.

I övrigt har vi inget att anmärka mot planförslaget."

Kommentar:

Den prickade marken söder och väster om kvartersmarken kommer att försees med bestämmelse om att marken innehåller fornlämning. Även planbeskrivningen ändras enligt landsantikvariens önskemål.

Snöstorps vägförening säger sig godkänna föreliggande förslag. Föreningen vill dock att kullen, "som skymmer sikten i korsningen Fyllebrovägen/Byvägen måste schaktas ner."

Kommentar:

Den kulle som vägföreningen avser ligger utanför detaljplaneområdet och regleras inte i detta detaljplaneförslag.

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget föreslås ändras enligt följande:

Plankartan

- Bestämmelse om att kvartersmarken inte får indelas i fastigheter.
- Bestämmelse om att marken innehåller fornlämning.

Illustrationskartan

- Platåupp samt förbindelseväg till befintlig gång- och cykelväg redovisas.

Planbeskrivning

- Enligt Landsantikvariens önskemål förtydligas vad som gäller inom område med fornlämning.

NAMNLISTA

Följande sakägare har framfört synpunkter mot förslaget som helt eller delvis ej kunnat beaktas:

Mats Carlsson	Snöstorp 20:5
Carina Carlsson	Snöstorp 20:5
Arne Jönsson	Snöstorp 20:3
Bernth Nilsson	Snöstorp 39:6

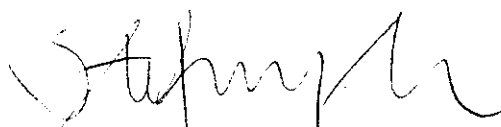
Dessutom har följande remissinstanser framfört synpunkter mot förslaget som ej kunnat tillgodoses fullt ut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Handikapprådet

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

Halmstad 1999-12-08


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

**Detaljplan för
HÄSTHAGEN, del av Snöstorp 20:4
Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret i februari 2000

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1999-12-08, § 426, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera.

Förslaget har varit utställt under tiden 1999-12-15 till och med 2000-01-13.

Inga skrivelser har inlämnats. Av begärda tolv yttranden från remissinstanser har samtliga utom Snöstorps vägförening svarat. Dessutom har fyra svar inlämnats av remissinstanser som fått ärendet för kännedom

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har meddelat att man inte har någon erinran mot detaljplaneförslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten har ej någon erinran mot detaljplaneförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE M FL

Inga skrivelser har inlämnats av sakägare till byggnadsnämnden under utställningstiden.

Hyresgästföreningen har inte något att erinra mot detaljplaneförslaget

YTTRANEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats av:

Energiverken

Sperlingsholms Kraftlednings AB

Kommunstyrelsen gm stadsbyggnadskontoret
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Handikapprådet
Telia AB
Seniorgården

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2000-01-19, § 6, att vidhålla behovet av att garagelängorna förbinds med plank för att minimera buller från trafiken.

Kommentar:

Enligt stadsbyggnadskontorets beräkningar krävs inga bullerplank mellan garage/förrådsbyggnader för att rekommenderade riktvärden för utomhusbuller skall uppnås. Av denna anledning och av estetiska skäl anser vi att eventuella plank mellan byggnaderna skall uppföras först när olägenheter av trafikbuller har uppstått.

Landsantikvarien konstaterar i sitt remissvar att huvuddelen av de förhistoriska lämningarna ligger inom planområdets västra del, utanför det område som avses bebyggas. Under förutsättning att ingen expansion av bebyggelsen sker västerut har landsantikvarien inget att erinra mot planförslaget. Skulle bebyggelseområdet förflyttas mot väster måste detta föregås av en arkeologisk undersökning.

Kommentar:

Avsikten är att redovisade gränser skall följas. Ritningen på sidan sex är en förminskning av illustrationskartan.

Tekniska nämnden har lämnat in följande remissyttrande:

"Av tekniska kontorets samrådsyttrande framgår:

"De boende inom planområdet bör på ett trafiksäkert sätt kunna passera Byvägen för att nå befintlig gc-bana öster om Byvägen. (se vidare Tk:s programsamrådsyttrande).

Ett bättre alternativ än en föreslagen refug är att anlägga ett s.k. platågupp på Byvägen i anslutning till utfarten från området.

Detta platågupp bör placeras söder om anslutningen.

Platågupp samt erforderliga arrangemang för att ansluta gångtrafikanterna till bef. gc-bana resp. in i planområdet bör redovisas på illustrationskartan och även ingå i planområdet.

Kostnaderna för detta samt anslutningen från planområdet mot Byvägen förutsätts belasta exploateringen."

I kommentarerna anges att kostnadsfördelningen skall utredas i samband med att exploateringsavtalet upprättas.

Tekniska nämnden anser att kostnadsfördelningen skall redovisas i detaljplanen.

I övrigt tillstyrker Tekniska nämnden det framlagda planförslaget."

Kommentar:

Illustrationskartan redovisar ett platågupp enligt tekniska nämndens förslag. Planbeskrivningen föreslås ändras så att karta och beskrivning korresponderar med varandra.

Kostnadsfördelningen för åtgärder som ligger utanför planområdet får regleras i samband med att exploateringsavtalet upprättas.

STÄLLNINGSTAGANDE**Planförslaget föreslås ändras enligt följande:**Planbeskrivningen

- Så att det tydligt framgår att det är ett platågupp som avses byggas söder om anslutningsvägen till Byvägen.

Genomförandebeskrivningen

- Under ekonomiska frågor tas upp att planens genomförande bland annat kommer att medföra att ett platågupp kommer att behöva byggas.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta, att ovan angivna förändringar, överlämna förslaget till kommunfullmäktige med begäran om att anta detaljplanen.

NAMNLISTA

Sakägare som skriftligen framfört synpunkter mot planen under framtagandet av densamma:

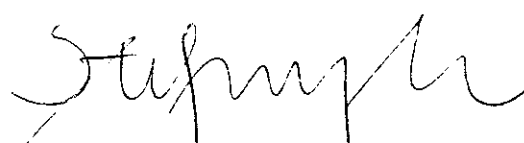
Arne Jönsson	Snöstorp 20:3
Mats Carlsson	Snöstorp 20:5
Carina Carlsson	Snöstorp 20:5
Börje Ihlström	Snöstorp 39:3
Jörgen Strid	Snöstorp 19:331
Bernth Nilsson	Snöstorp 39:6

Remissinstanser som framfört synpunkter mot planförslaget som helt eller delvis ej kunnat tillgodoses och som vidhållit dessa till och med utställningen:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Halmstad 2000-02-16


Anders Sennerdal

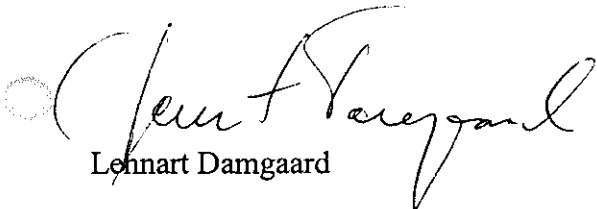

Stefan Nylén

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 april 2000 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Hästhagen, del av Snöstorp 20:4, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är SNÖ 970K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 10 maj 2000.

Länsstyrelsen har den 19 maj 2000 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 31 maj 2000**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 20 juni 2000.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Nylén
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev