

Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i sydvästra delen
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-06-05

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration i skala 1:1000
- Plankarta i skala 1:1000

Övriga handlingar tillgängliga på plan- och bygglovskontoret

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- översiktlig geoteknisk utredning för Kårarp
- dispositionsplan Sofieberg
- arbetsmodell i skala 1:400
- illustration i skala 1:400

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Under 1990-talet planeras en utbyggnad av ca 600 lägenheter inom området Sofieberg. Efter fullgjord utbyggnad av ca 150 lägenheter i sydost följer ca 100 lägenheter, en del s.k. servicelägenheter, i den sydvästra delen enligt föreliggande plan. Området gränsar till planerat affärscentrum.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Kärleken norr om Halmstad enligt omstående karta. Ytan är ca 3,7 hektar.

Markägoförhållanden

All mark är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP90 är området betecknat som "allmän tätortsbebyggelse." Söder om planområdet gränsar utredningsområde U4, en eventuell vägförbindelse med Söndrum för avlastning av bl a Slottsjordsvägen.

Den planerade långsiktliga utbyggnaden av området framgår bäst av "Översiktsplan för Kärleken och Kårarp", antagen februari 1991 (se bil. 1).

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt. Angränsande planer framgår av bilaga 2.

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt GPF 91-96 (kf 1991-03-27) föreslås en utbyggnad av föreslaget bostadsområde 1994-1995.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och utblickar

Hela området sluttar ner mot sydost, där östra delen är brantast med höjdskillnader upp mot 10 meter. Från området finns värdefulla utsikter som bör behållas i möjligaste mån så att de inte byggs igen. På kartan: "Befintliga förhållanden" finns utsikterna inventerade. Från den norra gångvägen ser man långt mot sydost, bl a höghuset vid Eurostop. Gatorna i norra utmarken öppnar fina utblickar mot Vapnö. Se BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, bilaga 3.

Området har varit åker/bete och har ingen vegetation av värde. Utefter norra kanten går idag en grusväg.

Geoteknik och radon

I "Översiktlig geoteknisk undersökning 1980" bedöms förhållandena bra. Några borrhningar inom planområdet har dock ej skett. Mer detaljerade undersökningar görs av exploatörerna.

Området kräver vissa massförflyttningar. Sydöstra och sydvästra delen bör fyllas upp i nivå med vägen. Mittre norra delen kan sänkas något men ej så att höga kanter bildas mot norr. Ett massunderskott kan förväntas uppkomma inom planområdet. Detaljplaneområdet för centrum uppskattas ge ett massöverskott på ca 8000 m³. En övergripande markplanering bör göras.

Enligt "Markradonutredning för Halmstad", 1989-04-26, ligger planområdet inom normalriskområde. Exploatören skall, vid detaljprojektering, ta fram ett radonskyddat utförande samt göra erforderliga mätningar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelse

Bostäder

Området ges en småskalig karaktär med byggnader i högst två våningar ibland i suterräng med inredd vind.

Närliggande nybebyggelse österut har motsvarande skala. Norra utmarken i väster har traditionell villabebyggelse i högst 1½ plan.

Områdets utformning har studerats i arbetsmodell i skala 1:400. Ett alternativ med låga punkthus i den östra delen, gav en karaktär som stod i skarp kontrast till övrig bebyggelse. Föreliggande förslag anknyter mer till Kärlekens byggnadstradition med småskalig bebyggelse som följer topografin.

Detaljplanen rymmer ca 90 hyreslägenheter. Föreslagen disponering framgår bäst av planillustrationen och sektionen. Området delas i två fastigheter. I den västra delen omfattar det illustrerade förslaget 40 radhus, uppbyggda kring en lektya och en gemenhetsbyggnad.

8 st	2 RoK	i ett plan
20 st	3 RoK	"-
<u>12 st</u>	<u>4 RoK</u>	i två plan
40 lgh		

Alla lägenheterna har uteplats på mark.

I den östra delen sluttar terrängen i en halvcirkel ner mot en plan yta i sydväst. Höjdskillnader i den bågformiga sluttningen tas upp av två rader suterränghus, där de västra husen (typ A) lämpligen utformas som radhus med större uteplats mot väster. De fem norra flerbostadshusen (typ B) har smålägenheter med uteplats på mark eller balkong.

Vindsvåningen ger lämpliga bostäder för studerande. Se även bilaga 4. Den plana lekytan med gemensamhetslokal omgärdas i söder av tvåvånings flerbostadshus (typ C) med uteplatser på mark och balkonger. Byggnaderna har placerats i terrängen så att värdefulla utblickar mellan husen hålls öppna.

Socialförvaltningens målsättning är att 16 lägenheter skall utformas som servicelägenheter för äldre.

Höjdsättning och markplanering av bostadsområdena bör göras i nära samarbete med parkkontor med tanke på massballanseringar, höjdsättning av gång-cykelvägar och grönremsor. På så sätt kan områdets mjuka karaktär bevaras och fördyrande stödmurar och svårskötta slänter undvikas.

Föreslagen utformning av bostadsområdena har gjorts i samarbete med SIAB/Arkitekthuset och HFAB. Någon byggherre för områdena är dock ej utsedd så detaljplanen har utformats med stor flexibilitet och lång genomförandetid. Planen medger även att bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Service

Bostadsområdet gränsar i norr till ett centrumområde avsett för butiker och en enhet för samverkande offentlig service (daghem, hemtjänstlokaler och biblioteksfilial). Centrumområdet är detaljplanelagt men tidpunkt för utbyggnad är osäker.

Tillgänglighet

Området har idag stora höjdskillnader (max 10 m). En viss utjämning kommer att ske. På illustrationen har förslag till höjdsättning gjorts. Gångvägar, med lutningar överstigande 8% har undvikits. För att försäkra sig om bästa framkomlighet bör markplanering för park och kvarter göras i ett sammanhang. Bostäderna förutsätts byggas utan hissar. (Se sektionen).

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

500 meter norrut är planlagt naturpark och idrottsområde. Inom 200-400 m planeras lokalt grönområde och bollplan.

I mitten av varje bostadskvarter finns en större yta för utomhuslek.

Gator och trafik

Gatunät

Överordnat trafiknät framgår bäst av bilagda översiktsplanen (bil. 1). Burmeistervägen söder om området beräknas få en trafikmängd av ca 1500 fordon/årsmedeldygn när området är fullt utbyggt. (Gatan matar ca 350 lägenheter).

Angöring och parkering

Vardera området har två infarter med samlad parkering. En bredare gångväg genom områdena ger möjlighet för viss angöring nära entréer (stora inlastningar, utryckningsfordon etc.).

Gång- och cykelvägnät

Framtida gång-cykelnäts samband med planområdet framgår av översiktsplanen (bil. 1). Norra gc-vägen förbinder Norra Utmarken med affärscentrum. Västra gc-vägen binder samman grönområden i norr och söder. Södra gc-vägen leder till tunneln i öster mot Halmstad centrum. Östra gångvägen förbinder butikscentrum med busshållplats. I väntan på utbyggnaden av gc-nätet nyttjas lämpligen befintlig gångstig norrut (se illustration) av skolbarn till Stentorps-skolan.

En trädplantering kring området berikar miljön kring infartsgator och gång-cykelvägar. Planteringarna ger också läskydd i detta vindutsatta område. En mindre jordvall (0,4-0,5 m) föreslås anläggas utefter Burmeistervägen framför uteplatserna, för att dämpa trafikbuller. Samråd har skett med parkkontoret. Principförslag till utformning av gata-park framgår av bilaga 5.

Kollektivtrafik

Framtida bussnät kan utformas så att var tredje tur mot Kärleken går via Burmeistervägen och Jesperlundsvägen. Därför skall man också kunna nå affärscentrum från en hållplats söderifrån (se illustration).

Störningar

Under rubriken: "gång- och cykelvägnät" föreslås en mindre bullervall mot söder.

För att försvåra intrång på I16 i söder kan en visuell avgränsning mot övningsområdet vara lämpligt att anlägga i samband med utbyggnaden av bostäderna. En avgränsning typ villastaket (höjd max 1,2 meter) har diskuterats. Sträckningen av staketet bör anpassas till topografi och vegetation med vissa öppningar för passage. Ett rakt gränsstaket kan upplevas förfulande och bör i så fall döljas med planteringar.

Enligt uppgjort ramavtal mellan kommunen och I16/Fo31 är målsättningen att de militära skjutövningarna inom övningsområdet skall flyttas till grusgropen vid Vapnö i början av 1990-talet. En inflyttning i bostadsområdet sker tidigast 1995 enligt GPF 91-96 (1991-04-08).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Preliminär VA-utredning, 1991-01-24, har gjorts av gatukontoret. För dagvatten gäller lokalt omhändertagande inom kvarteret.

Med tanke på ogynnsamma nivåer i avloppsnätet tillåts ej källarvåning.

Värme

Området avses anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Transformatorstation planeras i områdets norra del. Det är viktigt att stationen inte kommer för högt. Markhöjd föreslås på illustration. Transformatorn bör ingå i hela områdets markplanering. Taket bör utformas som sadeltak.

Avfall

Sopförråd planeras i anslutning till parkeringsanläggningarna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 10 år.

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



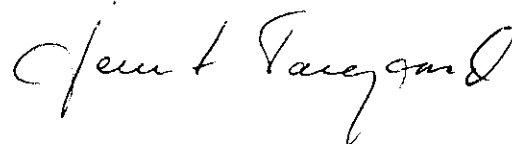
Finn Aurell
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1991-12-19

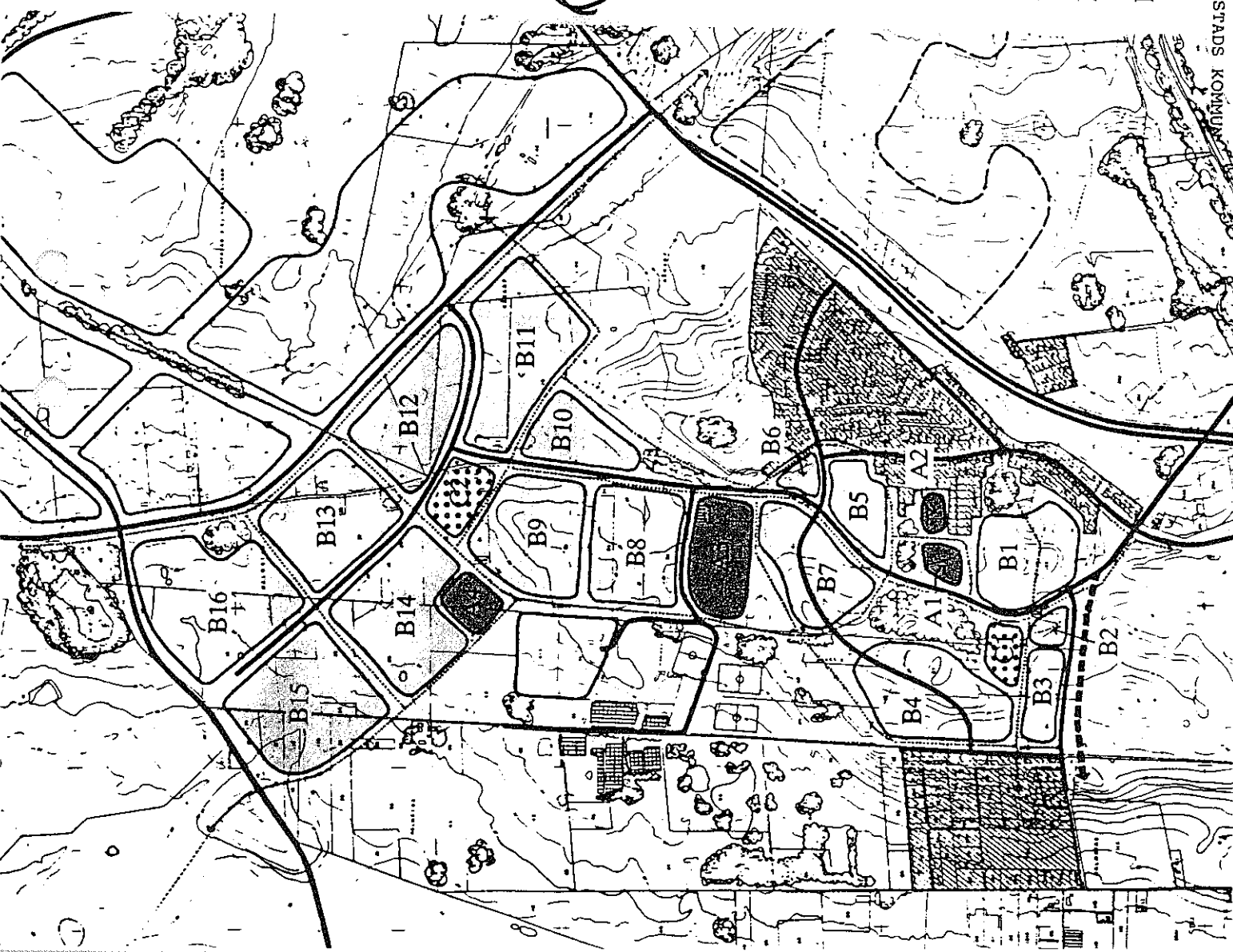
§ 308

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1992-01-13; betygar





Allmänna områden

- A1 Sofiebergsskolan, lågstadium
- A2 Daghem
- A3 Stenstorpskolan, mellanstadium.
- A4 Kompletterande service
Lågstadieskola

Servicecentra

- C1 Sofiebergs centrum, butiker, daghem,
hemtjänstlokaler m m
- C2 Norra centrum, allmän och kommersiell
service

Bostäder

- B1 HFAB bygger ca 150 lägenheter
- B2 Reserv för service och/eller bostäder
(20 lgh)
- B3 Under detaljplanering Ca 100 lgh i
flerbostadshus
- B4 Blandad bebyggelse Tätast närmast service
Ca 150 lgh
- B5 Småhus Ca 50 lgh
- B6 Småhus Ca 10 lgh
- B7 Blandad bebyggelse Ca 110 lgh
- B8 Blandad bebyggelse Ca 150 lgh
- B9 Blandad bebyggelse Ca 150 lgh
- B10 Tät småhusbebyggelse Ca 75 lgh
- B11 Småhusbebyggelse Tätast närmast
Göteborgsvägen Ca 125 lgh
- B12 Blandad bebyggelse Eventuellt inslag av
arbetsplatser Ca 125 lgh
- B13 Blandad bebyggelse Eventuellt inslag av
arbetsplatser Ca 200 lgh
- B14 Blandad bebyggelse Tätast närmast service
och uppsamlingsgat. Ca 200 lgh
- B15 Småhusbebyggelse Tätast närmast uppsam-
lingsgatan Ca 150 lgh
- B16 Småhusbebyggelse Tätast närmast uppsam-
lingsgatan Ca 150 lgh

816

BIL. 2

7:30

52

83

1 2 3 4 5 6

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

Fastställersedatum för
markerade detaljplaner

nr 543 1976-04-30

nr 800 1989-07-17

nr 818 1990-02-21

nr 840 godkänd för
antagande

100 50 0 100

Skala 1:5000

FÖRESLAGET
PLANOMRÅDE

818

800

840

451

62 S

62 Q

62 R

62 S

62 T

62 U

62 V

62 W

62 X

62 Y

62 Z

62 A

62 B

62 C

62 D

62 E

62 F

62 G

62 H

62 I

62 J

62 K

62 L

62 M

62 N

62 O

62 P

62 Q

62 R

62 S

62 T

62 U

62 V

62 W

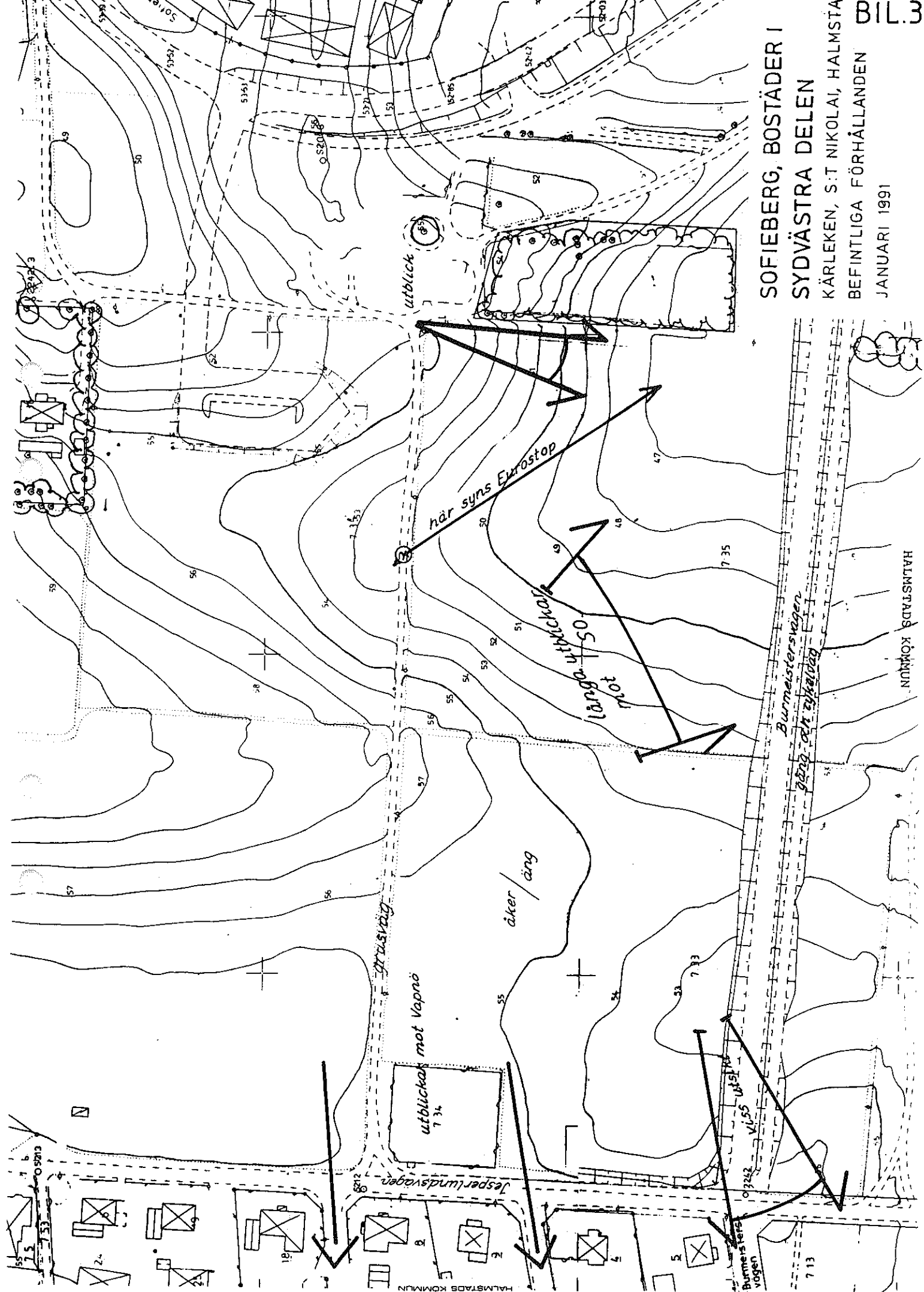
62 X

62 Y

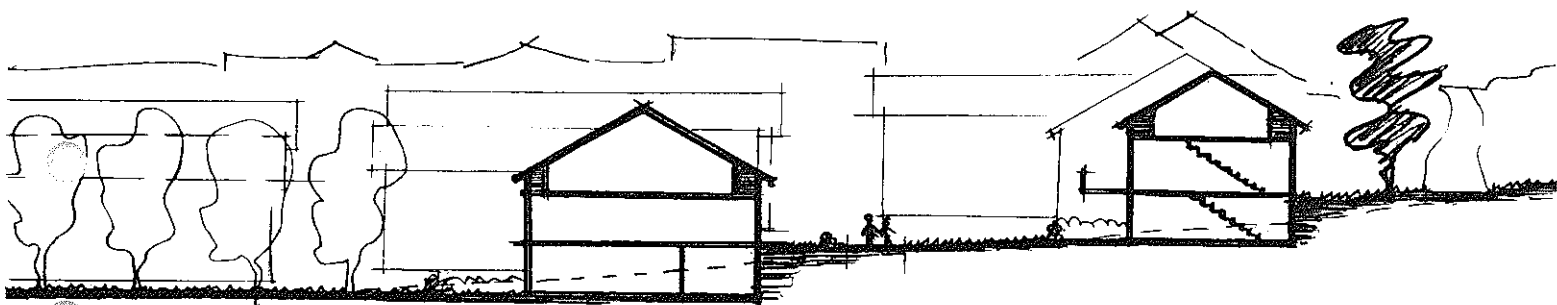
62 Z

62 A

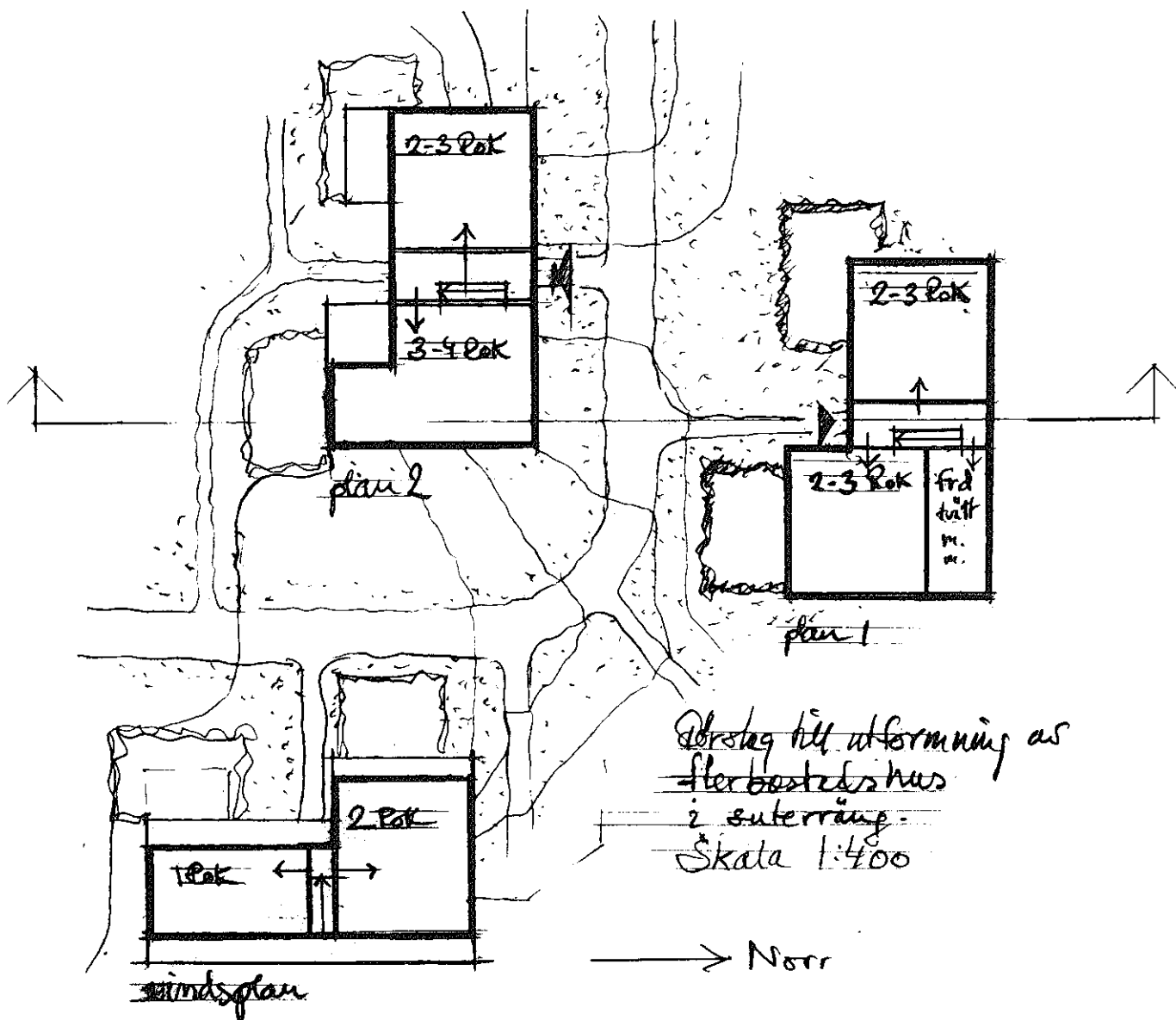
62 B

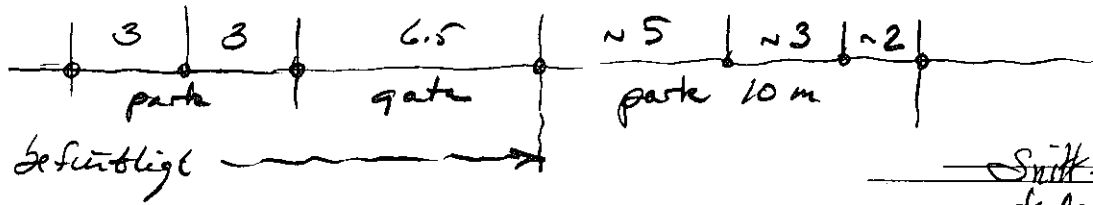
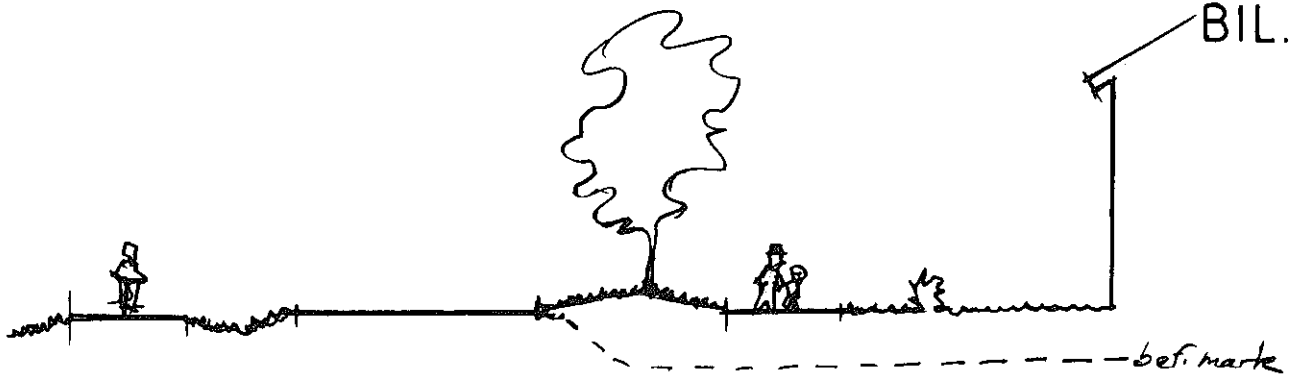


SOFIEBERG, BOSTÄDER I
SYDVÄSTRA DELEN
KÄRLEKEN, S:T NIKOLAI, HALMSTAD
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN
JANUARI 1991

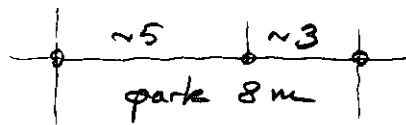
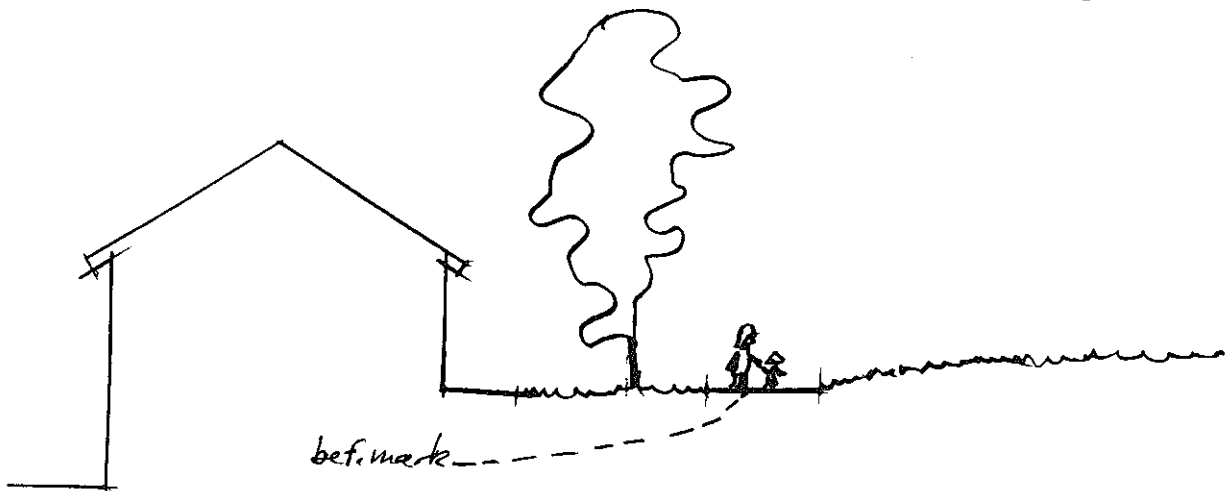


90

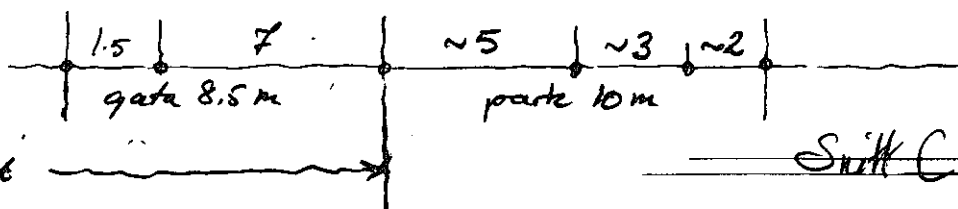
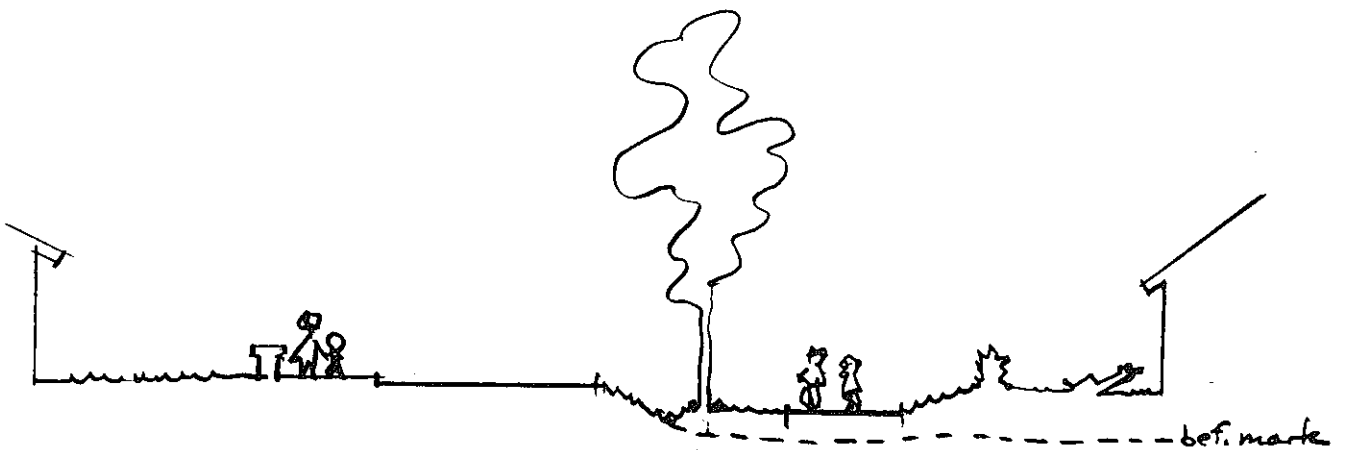




Snitt A från öster
skala 1:200



Snitt B från öster



Snitt C från öster

Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i sydvästra delen
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-06-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd	mars, april 1991
Utställning	augusti 1991
Antagande i kommunfullmäktige	december 1991
Bostadsutbyggnad enligt GPF 91-96	1994-95

GENOMFÖRANDETIDEN

Genomförandetiden föreslås bli 10 år.

ANSVARSFÖRDELNING

Handläggare i detaljplaneskedet anges inom parantes.

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande- och driftsansvarig</u>
Lokalgator	Gatukontoret (Leif Eriksson)
Park med gång- cykelvägar	Parkkontoret (Torsten Rosenqvist)
Allmänt VA-nät	Gatukontoret (Margareta Svensson)
El och fjärrvärme	Halmstads Energiverk
Tele	Televerket
Bostäder	Exploator är ej utsedd.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger idag all mark inom planområdet. I överensstämmelse med detaljplan bildas två fastigheter för bostäder att försälas till respektive exploator.

PLANEKONOMI

Områdets allmänna gator, grönområden och tekniska anläggningar kommer att byggas ut genom kommunens försorg och handläggs av mark- och bostadskontoret. En preliminär kostnadsbedömning, som bygger på uppgifter från respektive förvaltning, har gjorts i samarbete med mark- och bostadskontoret.

Plankostnader:

Råmark	350 kkr
Gator (komplettering, infarter)	100 kkr
Park och GC-vägar	1115 kkr
Belysning av GC-vägar	275 kkr
Fastighetsbildning	20 kkr
Bidrag till generalplanekostnader	940 kkr
Summa:	2800 kkr

Intäkter:

Försäljning av expl.klar tomt: 2800 kkr

VA:

Kompletteringar till befintligt VA-nät med ett antal förbindelseledningar: 175 kkr.

Anläggningsavgift tas ut enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Se planbeskrivning

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal
avdelningschef

Finn Aurell
Finn Aurell
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1991-12-19

§ 308

I tjänsten

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-01-13; betygar

Ingrid Persson

Jean E. Vargen

Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i sydvästra delen
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-06-05

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Rubricerade detaljplan har varit på samråd enligt PBL 5:20 under tiden 4 mars - 12 april 1991.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte 20 mars 1991. Fyra berörda var närvarande. Från kommunens sida deltog byggnadsnämndens ordförande jämte planförfattare.

Alla remissinstanser har yttrat sig.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Följande remissinstanser hade ingen erinran:
Fastighetsbildningsmyndigheten, kommunstyrelsens arbetsutskott, hyresgästföreningen, vägverket, parkkontoret, fritidsnämnden, socialnämnden, landsantikvarien, renhållningsbolaget, televerket.

Länsstyrelsen pekar på de bullerstörningar som kan uppstå från övningsskjutbanan inom I16/Fo31. Före inflyttningen i det aktuella bostadsområdet bör en flyttning av skjutbanan ha genomförts i enlighet med avtalet med kommunen.

Då planen utformas som en s.k. flexibel detaljplan, bör bebyggelsens avsedda karaktär framgå av planen, t ex genom koppling mellan plan- och illustrationskarta.

Nivåanpassningen i områdets sydvästra del bör genomföras som visas på sektionsskisser, för att undvika att husen placeras i sänka, samt att utsiktsmöjligheter tas till vara.

Kommentar:

Enligt uppgjort ramavtal mellan kommunen och I16/Fo31 är målsättningen att de militära skjutövningarna skall flyttas till grusgropen vid Vapnö i början av 1990-talet. En inflyttning i bostadsområdet sker tidigast 1995 enligt GPF 91-96 (1991-04-08).

Planbestämmelserna avslutas med: "Bebyggelsen skall utformas i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskarta". I utställningsförslaget bör denna bestämmelse ges lämplig rubrik.

Det är angeläget att områdets lågpartier fylls ut enligt beskrivningen under rubrik "Geoteknik och radon". Någon ytterligare planbestämmelse om markhöjder inom kvartersmark föreslås ej.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat trafikbullerintensiteten från Burmeistervägen. Vid uteplatserna mot vägen tillkommer fasadreflexer så att riktvärdet 55 dBA överskrids med 3 dBA. För att klara riktvärdet kan husen flyttas in minst 12 m eller kan en jordvall (0,4-0,5 m) anläggas nära vägen.

Kommentar:

Påtalade överskridande är troligen knappt märkbar. Uteplatserna nyttjas också mest under lågtrafik. Förslag till mindre jordvall har diskuterats med parkkontoret. Uteplatserna ges då en högre standard och tillräcklig bredd finns för en mjuk och landskapsanpassad vall. Planbeskrivning och illustrationskartan föreslås kompletterad. Se vidare kommentar till gatukontoret.

Gatukontoret är tveksam till föreslagen GCM-väg utmed Burmeistervägen i avsnittet Jesperslundsvägen - infarten i områdets sydöstra hörn. Redovisade GCM-vägar bör ligga inom parkmark. Gatukontorets redovisade kostnader innefattar ej GCM-vägar.

Ingen erinran ur VA-synpunkt.

Kommentar:

Av cykelvägen utefter Burmeistervägens norra sida föreslås 100 m av västra delen utgå till förmån för gräsplantering och 1/2 meter hög jordvall för bullerdämpning. En fördel med att ta bort cykelvägen i detta avsnitt är att cykel- och mopedtrafik norrifrån tvingas över på södra banan vilket ger mindre störningar för bostäderna utefter Burmeistervägen. En mindre vall kan också anläggas vid cykelvägen framför uteplatserna i östra området.
10 kkr utgår.

GCM-vägarna ligger inom parkmark.

Räddningsnämnden tillstyrker förslaget med en påminnelse att brandfordon måste nå husentréer inom 50 meter.

Kommentar:

Enligt planbeskrivning (angöring och parkering) skall den bredare gångvägen genom områdena ge möjlighet för angöring av bl a utryckningsfordon.

Skolstyrelsen påpekar att med föreliggande bostadsbyggnadsprogram finns inte några planer på att bygga någon ny skola de närmaste åren. Tillbyggnad av lokaler sker istället intill Stentorpsskolan dit bosatta inom Sofiebergsområdet hänvisas. En gång- och cykelväg bör planeras från Sofiebergsområdet till Stentorpsskolan för en trafiksäker skolväg.

Kommentar:

I väntan på gångsystemets utbyggnad synes den befintliga grusvägen, rakt norr-söder utefter grönområdets västra kant, vara bästa gångväg till Stentorpsskolan från området. Planbeskrivningen kompletteras.

Chefen för I16/Fo31

Föreslaget planområde gränsar till ett militärt övningsområde där det förekommer vapenövningar med lös ammunition, sprängningsutbildning, fordonsutbildning m m. Detta buller kan verka störande inom planområdet.

Chefen för I16/Fo31 avser att även i fortsättningen genomföra denna utbildningsverksamhet.

Då utsänt kartmaterial är gammalt är det svårt att ha konkreta synpunkter i övrigt. Avseende väg under utredning ÖP 90 (bilaga 1-2) förutsätts denna gå på av kommunen övertagen mark.

Då föreslaget planområde kommer att innebära en inflyttning av barnfamiljer torde det för att undvika störningar i I16/Fo31 övningsverksamhet vara nödvändigt att skilja I16/Fo31 övningsområde från planområdet. Kostnad för sådant staket (motsv) förutsätts bekostas av byggherren.

Kommentar:

Enligt uppgjort ramavtal mellan kommunen och I16/Fo31 är målsättningen att de militära skjutövningarna skall flyttas till grusgropen i början av 1990-talet. En inflyttning i bostadsområdet sker tidigast 1995 enligt GPF 91-96 (1991-04-08).

Detaljplaneförslaget redovisas på nya kartor. De översiktliga orienteringskartorna är åldersstigna men har ingen formell uppgift. Inritad utredningsväg är en redovisning av förutsättningarna i ÖP 90.

En visuell avgränsning mot övningsområdet kan vara lämpligt att anlägga i samband med utbyggnaden av bostäderna. En avgränsning typ villastaket (höjd max 1,2 meter) har diskuterats. Sträckningen av staketet bör anpassas till topografi och vegetation med vissa öppningar för passage. Ett rakt gränsstaket kan upplevas förfulande och bör i så fall döljas med planteringar. Genomförandebeskrivningen föreslås kompletterad med generalplanekostnader för stängsel ca 100.000 kronor.

Polismyndigheten vill framhålla att gångvägarna inom kvartersområdena får tillräcklig bredd för utryckningsfordon.

Kommentar:

Detta påtalas i beskrivningen under rubriken "Angöring och parkering".

Energiverken anför att vägen till transformatorstation skall tåla 12 ton och vara minst 3 m bred. Ett 5 m brett u-område genom området önskas. Kostnader för belysningsutbyggnad är 300.000 kronor.

Kommentar:

En förstärkt gångväg föreslås med en ökad kostnad av 25 kkr. U-område införs på plankartan. Kostnader för belysning justeras till 275 kkr (100 m GC-väg utgår). (I kostnaden ingår belysning vid cykelvägar utefter gatan vilket synes vara viss överstandard).

Sadeltak på transformatorstationen har diskuterats. Föreslås påtalas i beskrivningen.

Sydkraft föreslår att området läggs in som naturgasområde i värmeplan. Utmed Burmeistervägen finns naturgas framdragen.

Kommentar:

Enligt "Energiplan för Halmstads kommun 1991" förordas en utbyggnad av fjärrvärmens inom Sofiebergsområdet. Frågan avgörs ej i detaljplanen.

Handikapprådet

Med hänsyn till de stora nivåskillnaderna inom området bör utformningen av förflyttningsvägarna särskilt beaktas. Den samlade parkeringen medför långa gångavstånd till en del lägenheter. Ett önskemål är att samtliga entréer skall kunna nås med färdtjänst. Den föreslagna bebyggelsen utan hissar medför att en betydande del av lägenheterna ej blir tillfredsställande. Vi förutsätter att samtliga servicelägenheter göres tillgängliga. Beträffande den föreslagna planteringen bör problemen med allergier beaktas.

Kommentar:

Gångavstånd till gemensam parkering är max 100 m.

Färdtjänstfordon når entréerna via Slingan (bredare gc-väg) inom områdena. Ca 25% av lägenheterna nås endast via trappa eller yttre gångväg runt huset.

Servicelägenheterna görs tillgängliga.

Olle Palm/SIAB (telefonbesked) föreslår att exploateringsytan i östra delen ökas från 4500 till 5000 m² BRA, mer i överensstämmelse med exploateringsgraden på östra delen. Marginalen för illustrerat förslag är endast 200-300 m².

Kommentar:

Föreslås beaktas. Fortfarande bör målsättningen vara att hålla nera höjden på bebyggelsen utefter västra kanten.

Bygglov väster anser det onödigt att ange vad som är radonskyddat utförande. Bättre skriva att exploatören vid detaljprojektering skall ta fram ett radonskyddat utförande samt göra erforderliga mätningar.

Kommentar:

Föreslås ändrat i beskrivningen.

INFORMATIONS- OCH SAMRÅDSMÖTE 1991-03-20

De församlade, som i huvudsak var bosatta utefter Jesperlundsvägen, tyckte att bebyggelsen, som visades i modell, väl skulle passa in i området.

En hyresgäst från HFAB:s nya område ansåg att husen däromkring ibland låg för tätt.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ställas ut med följande ändringar:

- U-område för elledning införs.
- 100 m cykelväg utgår och en mjukt anpassad bullervall illustreras inom ca 150 m utefter Burmeistervägen.
- Exploateringsytan för västra området höjs från 4500 till 5000.
- I övrigt justeras beskrivningen och illustrationskartan enligt gjorda kommentarer.

NAMNLISTA

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats.

- Länsstyrelsen
- Gatukontoret

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Finn Aurell
planarkitekt

Detaljplan för
SOFIEBERG, bostäder i sydvästra delen
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-10-09

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

SAMMANFATTNING

Rubricerade detaljplan har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 16 augusti - 13 september 1991. Yttranden från alla remissinstanser har inkommit. Enligt nedanstående kommentarer är det inget yttrande som föranleder ändringar i förslaget. Byggnadsämnden föreslås godkänna det utställda förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Tekniska nämnden

Parkkontorets kostnadsberäkning för iordningställande av parkmark med gång- och cykelvägar utgår ifrån att uppfyllnadsmassor kan erhållas kostnadsfritt från angränsande exploateringsområde. Om det inte går att samordna masshanteringen tillkommer kostnad för uppfyllnadsarbeten, ca 70 kkr.

Kommentar:

Yttrandet vidarebefordras till mark- och bostadskontoret. Ambitionen är att samordna masshanteringen för hela södra delen av Sofieberg.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Inflyttning i området bör inte göras förrän störande verksamhet inom I16:s övningsområde flyttats bort. Miljö- och hälsoskyddskontoret har i skrivelse 1991-06-27 till stadsbyggnadskontoret erinrat om ramavtal och förutsatt att förhandlingar inleds för att förverkliga avtalets intentioner. (Ramavtal har upprättats mellan kommunen och I16, om flyttning av störande verksamhet till Vapnö grusgrop i början av 1990-talet).

Kommentar:

Enligt stadsbyggnadskontoret har förhandlingar inletts. Skrivelsen vidarebefordras till stadsbyggnadskontoret och mark- och bostadskontoret för att beaktas vid genomförandeskedet.

Energiverken

Fjärrvärmesystem finns idag med leverans till nybebyggelsen och med påbörjad utbyggnad till sydvästra delen. Energiverken förutsätter att området skall fjärrvärmeförsörjas.

Förslaget i planbeskrivningen att förse transformatorstationen med sadeltak har inte diskuterats med energiverken. Energiverken har tidigare provat sadeltak med dåligt resultat (Vapnövägen - Gaggegatan). Buskar kring stationen är bättre. Det är viktigt att transformatorstationen utformas så att allmänheten uppfattar den som "farlig anläggning". Energiverken föreslår att stationen utformas på samma sätt som de två befintliga stationerna inom Sofieberg.

Kommentar:

I beskrivningen anges fjärrvärme som uppvärmningsform.

Takutformningen är en rekommendation i beskrivningen. Om stationen göms i terrängen som befintlig station i södra Sofiebergsområdet är detta en bra lösning. På lång sikt bör en strävan vara att nya stationer ges en bättre utformning. Ett "sportstugetak" som vid Vapnövägen-Gaggegatan är inte en riktigt bra utformning.

Följande remissinstanser hade ingen erinran:

Fastighetsbildningsmyndigheten
Länsstyrelsen (telefonbesked)
Kommunstyrelsen
Vägförvaltningen
Hyresgästföreningen
Räddningsnämnden
Handikapprådet
Renhållningsbolaget
Sydgas AB

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

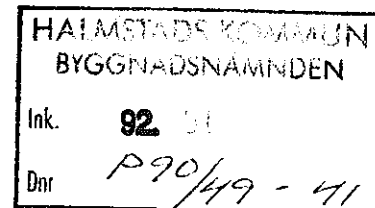
Inga anmärkningar kvarstår efter samråd och utställning.

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef


Finn Aurell
planarkitekt

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 december 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Sofieberg, bostäder i sydvästra delen, S:t Nikolai.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 13 januari 1992.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten (2 ex)