

LETTER

2

2

2



Plan E 141 K
Detaljplan för
SOFIEBERG, (Halmstad 7:95),
del av kv. Mappen
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Minnesanteckningar från samrådsmöte

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta med gällande plangränser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom västra delen av Sofieberg, område B4 enligt fördjupade översiktsplanen för Kärleken, avser Modulenthus bebygga ett delområde med 15 enfamiljshus. Det gemensamma parkeringsområde som avsatts i gällande detaljplan för delområdet utnyttjas ej för parkering då varje tomt får egen carport/garage. Parkeringsområdet föreslås ändras till två bostadstomter, (se bilaga 4).

PLANDATA

Läge

Planområdet är en del av område B4 enligt fördjupad översiktsplan för Kärleken. Planområdet är beläget mellan Norra Utmarken och gamla Kärleken. Det gränsar i väster till nyuppförda villor vid Jesperslundsvägen, i norr till ny gruppbebyggelse, i öster till framtida centrumområde och i söder till en befintlig grusväg, framtida gc-väg.

Areal

Planområdets areal är ca 2700 m².

Markägoförhållanden

Marken inom området ägs av Halmstads kommun.
 Bostadstomterna säljs som friköpta tomter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Halmstads kommun (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området betecknat som "förändrad användning, allmän tätortsbebyggelse".

I fördjupad översiktsplan, Kärleken-Kårarp, antagen av KF 1991, ingår planområdet som en del av bostadsområde B4.

Detaljplaner

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan från 1996, arkiv nr 918, redovisas på bil.1 och 2. Genomförandetiden utgår 2011-02-22.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 1998-04-08 att uppdra åt byggnadsnämnden att genomföra planändring så att parkeringsändamål enligt gällande plan ändras till bostadsändamål.

Byggnadsnämnden gav 1999-05-19 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring/tillägg till detaljplanen för Sofieberg, bostäder i västra delen, akt 918, för att möjliggöra planerad bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Terrängen bildar en kraftig höjdrygg som bjuder på vida vyer.

Geoteknik och radon

I "översiktlig geoteknisk undersökning 1980" bedöms grundförhållandena som gynnsamma, (åsmaterial: grus, sand och mo). Några borrhinar har dock ej skett. Mer detaljerade undersökningar görs av respektive exploatör.

1988 gjorde Scandiaconsult Syd AB en markradonundersökning i området. Exploatören ska, vid detaljprojektering, ta fram ett radonskyddat utförande samt göra erforderliga mätningar. Radonskyddande konstruktion förordas. Rådgör med byggnadskontoret.

Fornlämningar

Under sommaren 1980 gjordes en förundersökning av Sofiebergsområdet. Fornfynd i norra delen föranledde ytterligare provgrävningar som genomfördes 1995. Länsmuséet anser att inga ytterligare grävningar är nödvändiga och området är ej längre intressant ur fornminnessynpunkt.

Bebyggelse

Ett parkeringsområde har enligt gällande detaljplan avsatts för en bebyggelsegrupp som Modulenthus avser uppföra. Detta ändras till två bostadstomter. Tomterna blir ca 480 och 570 m² stora. På varje tomt får uppföras ett enplanshus, förråd och garage. Vindsinredning ej tillåten. Total byggnadsyta per tomt är maximerad till 150 m².

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked ska sökas.

Gatunät

Från Norra infarten når man området via Sofiebergsvägen, Burmeistervägen, Jesperslundsvägen samt Sandåsvägen, se bil 3.
Modulenthus' 15 byggnader uppförs runt en gemensam yta avsedd för tillfart till tomternas biluppställningsplatser och för grönska. Området är ej allmän platsmark.

Trafik

All skyltning görs i enlighet med gällande föreskrifter. Skyltning om återvändsgata bör uppsättas.

Parkering

Garage anordnas i anslutning till husen, på respektive tomt.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda till området.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner

Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS i

Halmstad beslut...1999-12-08....

§ 428.....

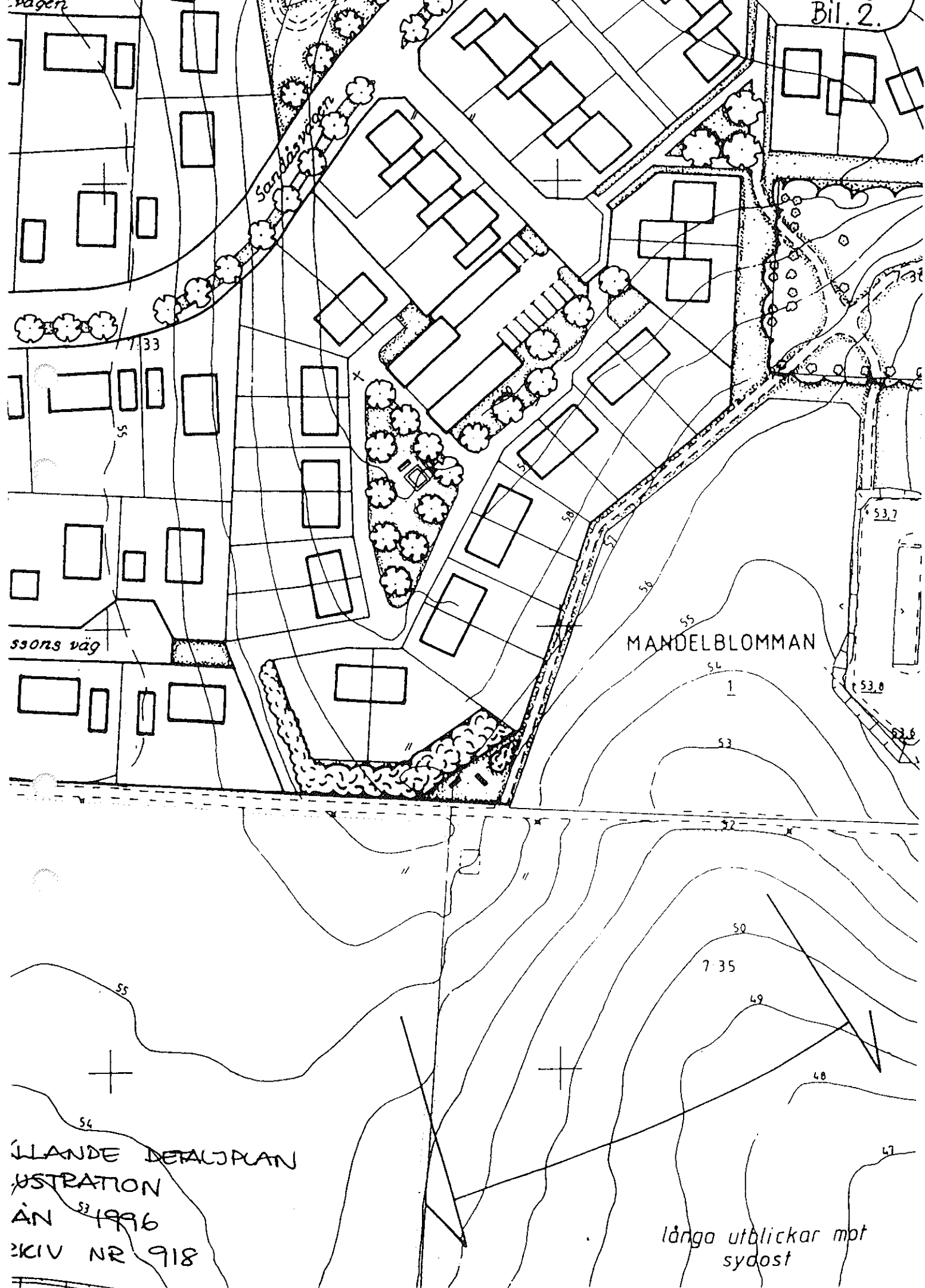
i tjänsten

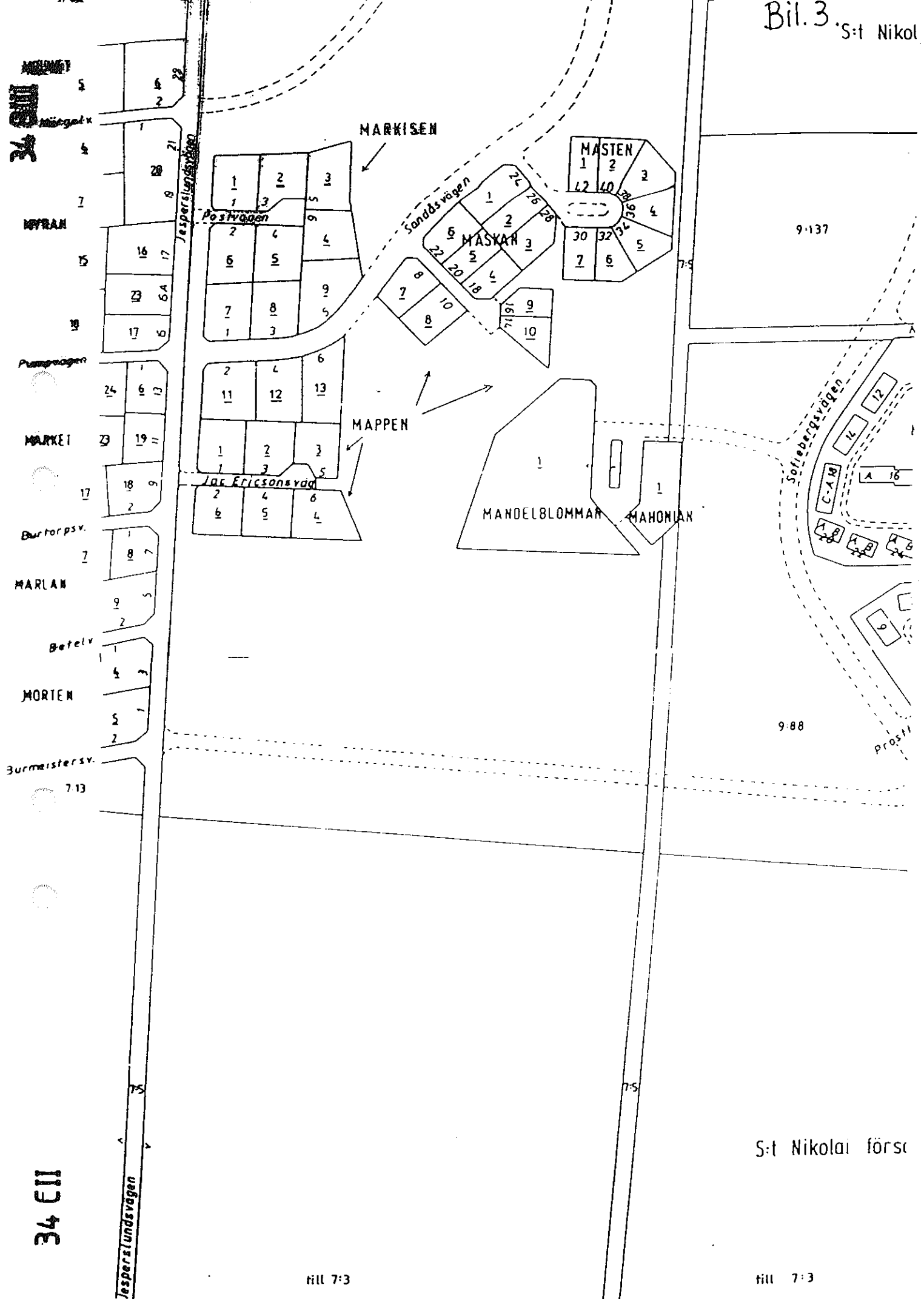
Maria Granberg

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

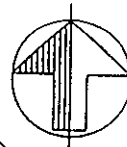
2000 -01- 06

Maria Granberg





S:t Nikolai församling



SANDSVÄGEN

13

12

11

10

9

15

14

2

4

5

6

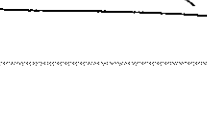
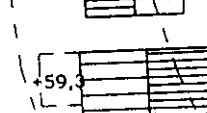
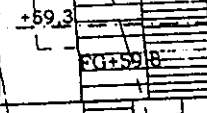
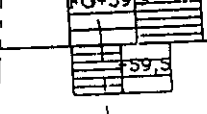
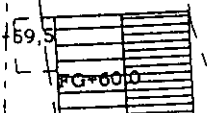
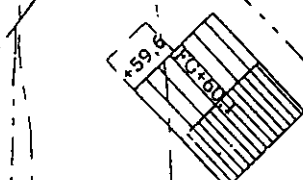
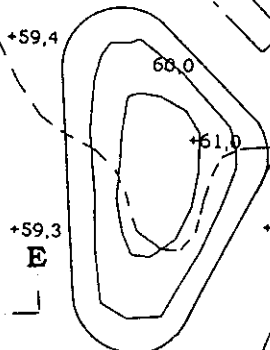
7

8

TOMT 1-7 OCH 9-13 HUSTYP STORSPOVEN
TOMT 8, 14 & 15 HUSTYP TOFSVIPAN
ALT. STORSPOVEN

FÖRSLAG TILL GRUPPBEBYGGELSE
SOFIEBERG,
HALMSTAD KOMMUN
SITUATIONSPLAN
med förslag till höjdsättning 1:400
Hässleholm 990616 CÅ

MODULENT



Plan E 141, K
Detaljplan för
SOFIEBERG, (Halmstad 7:95),
del av kv. Mappen
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 1999

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget upprättas i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Det vill säga att planförslaget har begränsad betydelse och bör sakna intresse för allmänheten.

Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär en mindre ändring inom ett tidigare planlagt område.

Miljökonsekvensbeskrivning anses inte heller behövas på grund av att planen ej innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med naturresurser.

Tidplan

Samrådsbeslut i byggnadsnämnden (BN)	sept 99
Samråd	okt 99
Antagande i BN	dec 99
Laga kraft tidigast	jan 2000

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande, drift</u>
Gata, grönområde, gång- och cykelvägar inom kvartersmark.	Modulenthuss
Allmänt VA-nät	Tekniska kontoret
El	Energiverken

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Två fastigheter för bostadsändamål nybildas genom avstyckning från Halmstad 7:95. De båda fastigheterna ska anslutas till gemensamhetsanläggningen Halmstad Ga:20, (för förvaltning av gemensam tillfart och friytor). Del av g-området - området u - samt ett 6 m brett område längs gränsen mot Mappen 14 - 18 är upplåtet med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett exploateringsavtal tecknas mellan Halmstads kommun och Modulenthuss. I avtalet regleras även kostnad för framtagande av ny detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har tagits fram i samråd med följande:

Tommy Palm

Stadsbyggnadskontoret

Leif Eriksson

Tekniska kontoret

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut...1999-12-08...

§ 428.....

i tjänsten

Maria Granberg

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -01- 06

Maria Granberg

Byggnadskontoret 8 december 1999

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger alltså endast vid samrådstillfället.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 1999-09-08 § 299 genomförts under tiden 1 oktober – 29 oktober 1999. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samrådsmöte har hållits på Rådhuset, byggnadskontoret, torsdagen den 14 oktober 1999. Minnesanteckningar bifogas utlåtandet.

Alla begärda yttranden har inkommit. En skrivelse från de boende i området har även inkommit.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen
Stadsbyggnadskontoret
Renhållningsbolaget.
Räddningsnämnden
Energiverken

Kommunstyrelsen
Telia AB
Miljö- och hälsoskyddsn
Tekniska nämnden
Landsantikvarien

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har följande att erinra:

Avsnittet fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen föreslås få följande lydelse:

Två fastigheter för bostadsändamål nybildas genom avstyckning från Halmstad 7:95. De båda fastigheterna skall anslutas till gemensamhetsanläggningen Halmstad Ga:20. Del av g-området – området u – samt ett 6 m brett område längs gränsen mot Mappen 14 –18 är upplåtet med ledningsrätt.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

SKRIVELSE FRÅN SAKÄGARE

Boende i kvarteren Mappen och Maskan har i en skrivelse följande att erinra:

"De förslag som undertecknade vill genomföra i fallande rangordning är:

1. **Bebyggelse**

På ytan markerad B1, innefattande tomterna A och B byggs **inga** hus. Tillkomsten av bebyggelse på tomterna A och B känns inklämda och utan hänsyn till befintlig bebyggelse. En instängd, mörk och utsiktshindrad miljö skapas i området.

Väg

Privat vägs anslutning till lokalgata ändras till vändzonens förlängning (Bil. 1). Sandåsvägens infart förses med tydlig skyltning om återvändsväg. Övrig mark inom ytan B1 görs om till grönområde. Det stora antalet hus och många barn gör en lekplats till ett naturligt inslag i det anlagda grönområdet

2. **Bebyggelse**

På ytan markerad B1, innefattande tomterna A och B byggs **1 (ett)** hus på tomt A. Tillkomsten av bebyggelse på tomten A känns inklämd och utan hänsyn till befintlig bebyggelse. Begränsning av husets höjd till 1-plan och 27 graders taklutning måste genomföras för att inte skapa en instängd, mörk och utsiktshindrad miljö i området.

Väg

Privat vägs anslutning till lokalgata ändras till vändzonens förlängning (Bil. 1). Sandåsvägens infart förses med tydlig skyltning om återvändsväg. Övrig mark inom ytan B1 görs om till grönområde. Det stora antalet hus och många barn gör en lekplats till ett naturligt inslag i det anlagda grönområdet

3. **Bebyggelse**

På ytan markerad B1, innefattande tomterna A och B byggs **2 (två)** hus. Tillkomsten av bebyggelse på tomterna A och B känns inklämda och utan hänsyn till befintlig bebyggelse. Begränsning av husens höjd till 1-plan och 27 graders taklutning måste genomföras för att inte skapa en instängd, mörk och utsiktshindrad miljö i området.

Väg

Privat vägs anslutning till lokalgata ändras till vändzonens förlängning (Bil. 1). Sandåsvägens infart förses med tydlig skyltning om återvändsväg"

Skrivelsen har undertecknats av följande:

Jeanette Rasmusson, Sandåsvägen 8, (Mappen 7)
 Peter Rasmusson, Sandåsvägen 8, (Mappen 7)
 Marie-Louise Roos, Sandåsvägen 10, (Mappen 8)
 Bengt Pålsson, Sandåsvägen 10, (Mappen 8)
 Anneli Carlsson, Sandåsvägen 14, (Mappen 10)
 Per Carlsson, Sandåsvägen 14, (Mappen 10)
 Marlene Eriksson, Sandåsvägen 16, (Mappen 9)
 Anders Eriksson, Sandåsvägen 16, (Mappen 9)
 Lena Falk, Sandåsvägen 18, (Maskan 4)
 Nicholas Berg, Sandåsvägen 18, (Maskan 4)
 Sofia Karlsson, Sandåsvägen 20, (Maskan 5)

Henrik Andersson, Sandåsvägen 20, (Maskan 5)
Jaana Miettinen, Sandåsvägen 22, (Maskan 6)
Niklas Liljeqvist, Sandåsvägen 22, (Maskan 6)

Kommentar:

Detaljplanen ändras enligt förslag 3 i skrivelsen från sakägarna.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Nedanstående har framfört synpunkter som delvis har beaktats:

Jeanette Rasmusson, Sandåsvägen 8, (Mappen 7)
Peter Rasmusson, Sandåsvägen 8, (Mappen 7)
Marie-Louise Roos, Sandåsvägen 10, (Mappen 8)
Bengt Pålsson, Sandåsvägen 10, (Mappen 8)
Anneli Carlsson, Sandåsvägen 14, (Mappen 10)
Per Carlsson, Sandåsvägen 14, (Mappen 10)
Marlene Eriksson, Sandåsvägen 16, (Mappen 9)
Anders Eriksson, Sandåsvägen 16, (Mappen 9)
Lena Falk, Sandåsvägen 18, (Maskan 4)
Nichlas Berg, Sandåsvägen 18, (Maskan 4)
Sofia Karlsson, Sandåsvägen 20, (Maskan 5)
Henrik Andersson, Sandåsvägen 20, (Maskan 5)
Jaana Miettinen, Sandåsvägen 22, (Maskan 6)
Niklas Liljeqvist, Sandåsvägen 22, (Maskan 6)

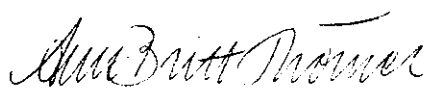
STÄLLNINGSTAGANDEN

Förslaget föreslås ändras enligt följande:

- *De två tomterna bebyggs med enplanshus utan vind och 27 graders taklutning.
- *Infarten till området ändras i anslutning till lokalgatan så att intrång ej görs på fastigheten Mappen 10.
- *Planbeskrivningen kompletteras med att Sandåsvägens infart bör förses med tydlig skyltning om återvändsgata.
- *Stadsbyggnadskontoret och Modulenthuss har inga erinringar mot de föreslagna förändringarna.

Byggnadskontoret som ovan


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Utdrag ur primärkartan
kompleterad och inventerad
med avseende på plan, byggnader
och fastighetsindelningen.

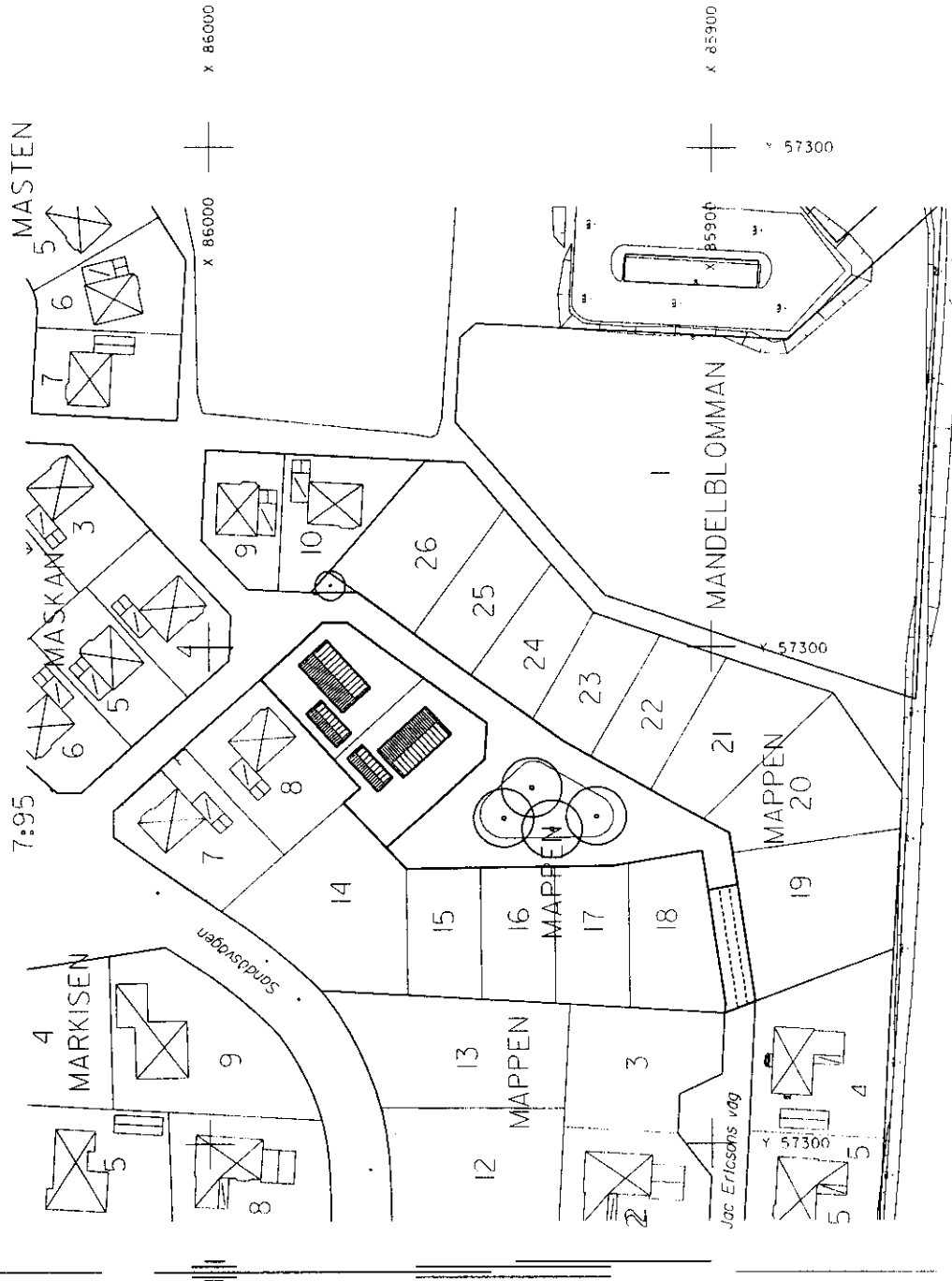
1999-06-24

Kenneth Bengtsson
Kenneth Bengtsson
Ingenjör

Primärkartan kompletterad 1999-09-22

Kenneth Bengtsson

HALMSTAD



HALMSTAD

7:95

7:95

Skala 1:1000 E 141 D SNI K

ANTAGANDEHANDLING
ILLUSTRATIONSKARTA TILL
DETALJPLAN FÖR

SOFIEBERG, (Halmstad 7:95),
del av kv. Mappen

S:T NIKOLAI, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 8 december 1999

Anders Semnerdal
Anders Semnerdal

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

godkänd för samråd av BN 8 september 1999
antagen av BN 8 december 1999
vunnit laga kraft 6 januari 2000

Utdrag ur primärkartan
kompletterad och inventerad
med avseende på plan, byggnader
och fastighetsindelningen

1999-06-24
Kenneth Bengtsson
Ingenjör

Primärkartan kompletterad 1999-09-22
Kenneth Bengtsson

Anders Sennedal

godkänd för samråd av BN 8 september 1999
antagen av BN 8 december 1999
vunnit laga kraft 6 januari 2000

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

PL/ ESTAMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där
beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns linjad 3 mm utanför planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvarteretsmark

B

Bostäder, friliggande enbostadshus med endast en
huvudbyggnad per tomt. Största byggnadsarea är
150 kvm per tomt. Minsta tomtstorlek är 450 kvm.
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från gräns
mot grannatomt. Tillhörande förråd, garage eller
carport får dock placeras infyll 1,0 m från gräns mot
grannatomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs
med huvudbyggnaden. Garage eller carport ska pla-
ceras minst 6 m från gräns mot gata.
Tak ska utföras med röda takpannor.
Dagvatten ska infiltreras.

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhets-
anläggning

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna under-
jordiska ledningar

UTFORMNING

I Högst en våning. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m.
Högsta byggnadshöjd för förråd, garage eller
carport är 3,0 m.

Kallare får anordnas där det provas lämpligt.

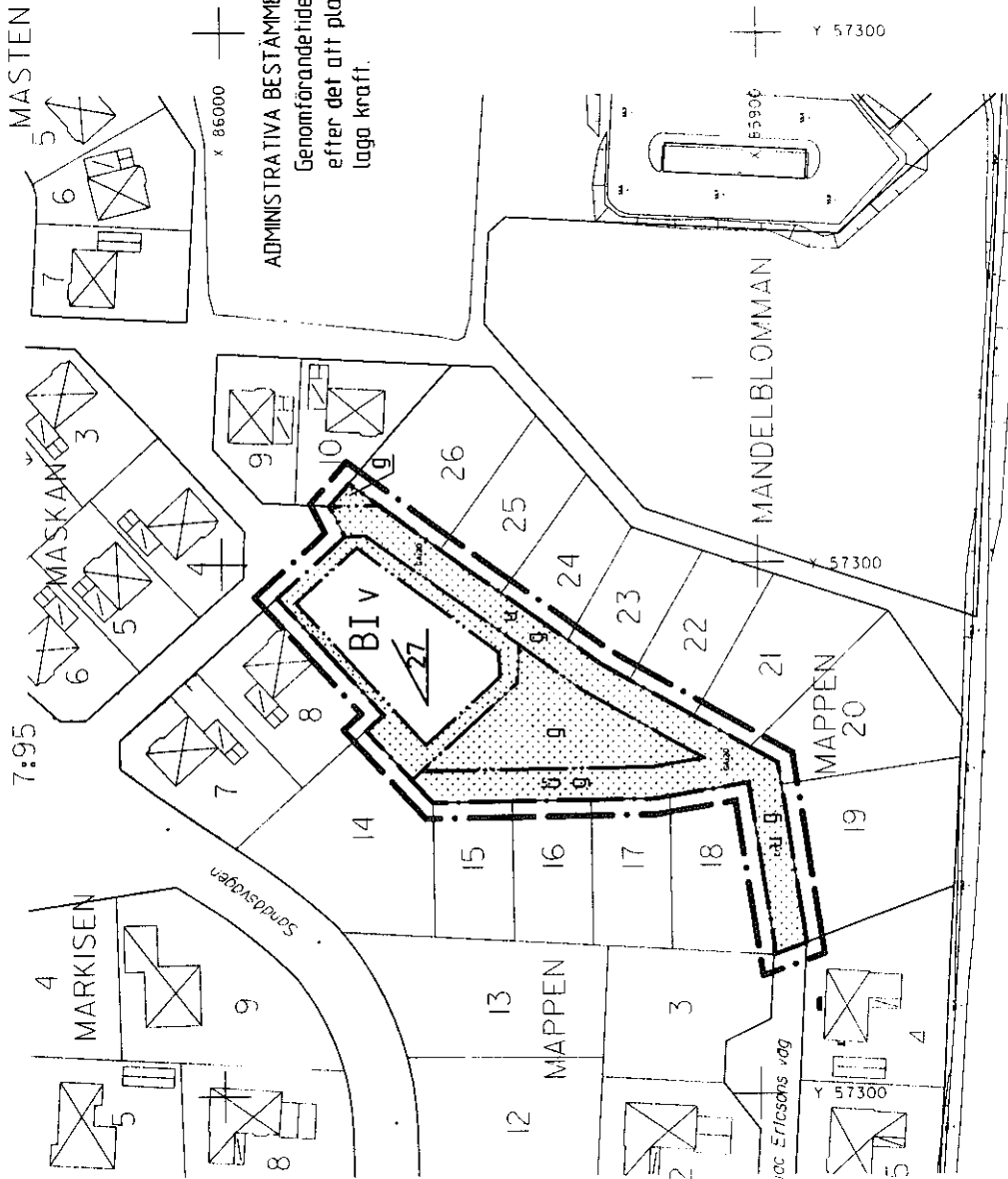
Högsta taklutning i grader

V Vind får inte inredas

ANTAGANDEHANDLING DETALJPLAN FÖR

SOFIEBERG, (Halmstad 7:95),
del av kv. Mappen
S.T NIKOLAI, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 8 december 1999



UPPLYSNINGAR

- Till planen hör följande handlingar:
- HALLSTAD: denna plankarta med bestämmelser
- 7:95 - Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt uttalande - Minnesanteckningar

Skala 1:1000 E 141 a SNI K

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 8 december 1999, § 428, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Sofieberg (Halmstad 7:95), del av kv Mappen, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är SNI E141K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 16 december 1999.

Länsstyrelsen har den 21 december 1999 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 6 januari 2000**.

Byggnadskontoret den 19 januari 2000.



Lennart Damgaard

Sändlista:

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

plan/lagakbev