

Detaljplan för
HOLM 15:1 m fl, nybyggnad av gruppbostad
Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 1994-05-18

PLANBESKRIVNING

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar tillgängliga på plan- och bygglovskontoret (Byggnadskontoret sedan 1994-01-01):

- Grundkarta och fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen skall ge möjlighet att bygga en ny gruppbostad i Holm. Samtidigt anpassas planen efter rådande förhållanden bla med avseende på tillfarter från Nannarpsvägen och naturmark i området.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i östra delen av Holm mellan Tingsvägen och Nannarpsvägen. Ytan är cirka 1.8 hektar.

Markägoförhållanden

Holm 3:1 (norra delen) ägs av kommunen. Övrig mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Förslaget överensstämmer med ÖP 90.
Fördjupad översiktsplan har ej upprättats för Holm.
Planområdet är beläget inom yttre skyddszon för Holms vattentäkt.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1979-09-19 (arkiv nr 468). Berörd del redovisas i bilaga 1.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt socialnämnden (§ 344, 1993-06-23) är det i budget för 1994 avsatt medel för en gruppbostad avsedd för hemtagning av vårdhemsboende främst från Hallagården. Handikappomsorgsavdelningen föreslår en lokalisering till Holm.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrog 1993-08-10 (§ 359) åt stadsbyggnadskontoret att utreda behovet av markförvärv och hos byggnadsnämnden initiera frågan om planändring.

Planuppdraget behandlades i byggnadsnämnden 1993-09-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Nuvarande förhållanden framgår av bilaga 2. Södra delen har formats av en sedan lång tid nedlagd grustäkt. Här ligger två tennisbanor som nyligen rustats upp. Dessa förvaltas av byalaget med stöd av kommunen. I de branta sluttningarna har skogen tagit över.

Inom den allmänna ytan i norr (Holm 3:1) har en lekplats anlagts närmast Tingsvägen. I den inre delen har träd vuxit upp. Området sluttar ner mot Nannarpsvägen där mäktiga alléträd ger läskydd mot de öppna fälten i öster.

Geoteknik och radon

För geoteknisk utredning svarar exploatören.

Eftersom marken synes bestå av grus skall särskild uppmärksamhet ägnas radonrisken. Enligt markradonutredning 1989 ligger området inom normalriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Byggnader

Villabebyggelsen i området är 1-1½ plan i växlande ålder och karaktär.

Gruppboستaden planeras byggas i ett plan med fyra smålägenheter, gemensamhetsytor och personalutrymmen inom en bruttoyta på cirka 350 m². Den är avsedd för unga psykiskt handikappade personer som flyttar från Hallagårdens vårdhem. Kontakten blir god med vida strövområden och vacker natur.

Inom den övre delen av den tänkta tomten bildar terrängen en hylla som efter viss nedschaktning kan bli lämpligt läge för byggnaden. För att denna inte skall bli alltför dominerande krävs särskild omsorg vid den arkitektoniska utformningen.

Illustrerad parkering har förlagts till den lägre delen invid vägen för att hålla utsikten från byggnaderna fri.

Service

Gångavstånd till dagligvarubutik är cirka 600 meter.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas.

Tillgänglighet

Gruppbestadens läge i en sluttning 2-3 meter över Nannarpsvägens nivå och cirka 35 meter in på tomten kräver omsorg vid markplanering så att en rimlig tillgänglighet för rullstolsbundna kan erhållas. Från entrén bör vara särskilt god tillgänglighet till uteplats och bilangöring. Förslag till utförande skall redovisas i samband med bygglovansökan.

Friytor

Kring tennisbanorna föreslås planbeteckningen NATUR och användningsbeteckningen småindustri utgår.

Det norra området rymmer en allmän lekplats som betecknas PARK i förslaget.

Gator, parkering och angöring

Utefter områdets östra del går Nannarpsvägen som bl a leder till Holms golfbana. Vägbanan är 4-5 meter bred och skyltad hastighet är 50 km/timmen. Trafiken är relativt gles men ökar under golfsäsongen.

I gällande plan avses området angöras från Tingsvägen norr ifrån via en rundkörning på 3:1. Detta har dock ej genomförts. Föreliggande förslag anpassas till rådande förhållanden så att planlagda rundkörning utgår och bostadstomternas fastighetsgränser anpassas till utfarten till Nannarpsvägen.

Gruppbestaden får egen utfart med god sikt åt båda håll.

I anslutning till tennisbanorna föreslås en mindre grusparkering.

Kollektivtrafik

Gångavstånd till busshållplats är cirka 600 meter.

SID 04

Teknisk försörjning

Gruppbestadens anslutning till allmänt VA-nät sker via u-område norrut.

Holm 15:12 är lågt belägen och om tomten bebyggs kan detta innebära krav på egen avloppspump.

Dagvatten skall infiltreras lokalt.

Området är beläget inom yttre skyddszon för Holms vattentäkt.

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1994-07-19



Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut.....1994-06-24

§ 84.....

I tjänsten



Detaljplan för
HOLM 15:1 m fl, nybyggnad av gruppbostad
Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 1994-05-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN (justerad 1994-04-13)

Samrådsbeslut i byggnadsnämnden oktober 1993

Utställningsbeslut i byggnadsnämnden december 1993

Sedan avtal om markförvärv träffats har stadsbyggnadskontoret gett klartecken för en omedelbar utställning av planförslaget. Om förslaget kan godkännas av byggnadsnämnden 18 maj 1994 kan kommunfullmäktige eventuellt antaga planen juni 1994
annars augusti 1994

Laga kraft: tre veckor efter antagande

Ansökan om fastighetsbildning och nybyggnadskarta skall göras tre månader före planerad byggstart

Om kommunens avtalade hemtagningsplan skall följas måste inflyttning ske senast december 1994

Genomförandetid

Med ovanstående tidplan föreslås genomförandetiden bli 5 år. (Enligt PBL 5:5 kan genomförandetiden anges till minst 5 och högst 15 år).

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Anläggning

Nybyggnad av gruppbostad

Allmänt VA-nät

Park (NATUR och PARK i plan)

El

Tele

Genomförande och drift

Servicekontoret
(Curt Kristiansson)

Tekniska kontoret
(Carl-Åke Agne)

Tekniska kontoret

Halmstads Energiverk

Telia AB

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH AVTAL

Kvarteretsmarken för planerad gruppbofastad (BD) skall utgöra en fastighet. Den nybildas genom avstyckning från Holm 15:1, med utfart direkt till Nannarpsvägen.

Inom kvarteret för bostadsändamål (B) avstyckas en tomtplats för befintligt bostadshus från Holm 15:1. Styckningslotten bör även omfatta den planerade utfartsvägen (g).

Utfarten från den nybildade bostadstomten skall samordnas med utfarten från Holm 15:11 och 15:12, och inrättas som en gemensamhetsanläggning.

Gemensam utfartsväg till Nannarpsvägen, medför att gränsen mellan å ena sidan 15:1 och å andra sidan 15:11 och 15:12 måste ändras genom fastighetsreglering.

Den del av Holm 15:1 som utgörs av allmän platsmark inom planområdet skall genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunägd fastighet (Holm 3:1).

Utrymme för allmänna va-ledningar (u) över den planerade bostadstomten och norra hörnet av 15:11 är avsett att upplåtas med ledningsrätt.

Innan förslaget antages skall avtal upprättas mellan de två i planen ingående markägarna och kommunen. (Fastighetsrättsliga frågor handläggs av stadsingenjörskontoret, Thomas Högberg).

Planekonomi

Kommunen avser förvärva marken för gruppbofastad och park och teckna avtal med markägare. Om gemensam tillfart ges en rak sträckning tillkommer kostnader för flyttning av lyktstolpe och teleplint. (Handläggs av stadsbyggnadskontoret Rune Blomberg).

Tekniska frågor

Se planbeskrivning.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1994-07-19

Janet Larsson

Janet Larsson

Finn Aurell

Finn Aurell

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1994-06-22

§ 84

I tjänsten

Åke Nannarp

Detaljplan för
HOLM 15:1 m fl, nybyggnad av gruppbostad
Holm, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1993-12-15

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1993-10-13 att godkänna rubricerad detaljplan för samråd.

Fullständiga planhandlingar sändes den 20 oktober 1993 till berörda remissinstanser. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 26 november 1993.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte 11 november 1993 i Holms skola. 8 berörda var närvarande. Från kommunens sida deltog Berit Nilsson från socialförvaltningen, byggnadsnämndens ordförande och planförfattarna.

Alla remissinstanser har yttrat sig. Inga ytterligare skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING

Härmed föreslås byggnadsnämnden ställa ut förslaget med följande ändringar:

- Bostädernas gemensamma tillfart och norra hörnet av 15:1 ges beteckningen u (ledningsområde). Tillfartens gränser justeras.
- Träddungar i norr ges beteckningen NATUR.
- Parkeringsområdet flyttas norrut.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttranden

Länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran.

Kommunstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget. Dock skall avtal om markförvärv m m träffas innan planförslaget ytterligare bearbetas.

Kommentar:

Efter samråd med stadsbyggnadskontoret föreslås att planarbetet fortsätter så att en utställning kan genomföras.

Fritidsnämnden, hemvårdsnämnden, landsantikvarien, miljö- och hälso-skyddsnämnden, räddningsnämnden, servicenämnden, socialnämnden, Telia AB och hyresgästföreningen har ingen erinran.

Energiverken

1. Inom U-området norrut från gruppbestaden och i den gemensamma vägen från bostäderna till Nannarpsvägen önskas möjlighet att nedlägga elledningar.
2. Befintlig gatubelysningsstolpe vid denna vägenslutning till Nannarpsvägen måste flyttas, vilket skall bekostas av exploatören.

Kommentar:

1. Önskat u-område införs i plan.
2. De boende har ett bestämt önskemål om att behålla utfarten i sin nuvarande form och flyttning av stolpe erfordras ej. Eventuell framtida flyttning bekostas av kommunen.

Tekniska nämnden

Gatu- och trafik: Viktigt att anslutningen mot Nannarpsvägen ger goda siktmöjligheter. Vaghållare för Nannarpsvägen (V 377 u) är Nannarps vägsamfällighet.

VA: Önskemål om u-område i norra hörnet av 15:11, för att nå 15:12. Rätten till ledningsområdet bör samordnas med övrig förrättning.

Park: Endast området kring lekplatsen bör betecknas PARK och dungen i öster betecknas NATUR.

Kommentar:

Föreslås beaktas.

Handikapprådet

Med hänsyn till tomtens höjdskillnader vill vi starkt understryka vikten av att tillgänglighetsfrågorna beaktas i projekteringsarbetet.

Kommentar:

Detta påpekas i planbeskrivningen. Yttrandet översänds till servicekontoret att beaktas vid projekteringen.

Nannarps vägsamfällighet

Vid styrelsemöte 1993-11-08 ansåg man att utfarten från den planerade gruppbestaden bör samordnas med de två närbelägna fastigheterna.

Kommentar:

Ett starkt önskemål från de boende har varit att gruppbestaden skall ha egen tillfart. I förslaget har denna tillfart, med läge på krönet, bra siktförhållanden.

Holms byalag (Driver tennisbanorna)

Byalaget anser att trafiken på Nannarpsvägen är stor, i synnerhet under golfsäsong. Trafiksäkerheten måste förbättras när psykiskt handikappade personer flyttar in i en fastighet med utfart till Nannarpsvägen. Byalaget anser att Nannarpsvägen måste breddas från bron över E 6 till området vid tennisbanorna, samt förses med väggupp så att farten på biltrafiken kan dämpas.

Kommentar:

Läget för gruppbestaden har valts med de förutsättningar som är idag. Lämpligen ordnas grindar så att naturområdet i väster och söder kan nås från gruppbestaden utan passage av Nannarpsvägen. Promenader sker med personal.

Samråd har skett med gatukontoret som inte rekommenderar gupp. Nannarps vägsamfällighet är väghållare och formellt ansvarig för utbyggnad av gupp och dylikt. En breddning kan ge högre hastigheter.

INFORMATIONS- OCH SAMRÅDSMÖTE 1993-11-11.

Framförda synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Lindefors (15:11, 15:12)

Vill ha utfarten som idag. Man kan köra ut snett med god sikt utan att spärra Nannarpsvägen, som man gör vid rak utfart. Vidare bör bredden minskas med en meter eftersom den föreslagna infarten tar lite av buskaget. Vad innebär infart som gemensamhetsanläggning. Vill ej betala för utökning av våra fastigheter.

Kommentar:

Planförslaget ger möjlighet att behålla utfarten som idag. Gränsen justeras efter buskaget men exakt läge bör fastläggas vid förrättningen. Bredden 4 meter bör ej minskas ytterligare. Som gemensamhetsanläggning bör infarten lämpligen tillhöra en fastighet och upplåtas med servitut till övriga. För ytterligare information bör stadsingenjören kontaktas.

Lindefors

Hur mycket personal blir det på gruppbestaden?

Berit Nilsson, socialförvaltningen: Cirka 15 personer (flera deltid) kommer att vara anknutna till gruppbestaden.

Ann-Britt Johansson, Holm 3:33

Hur högt kommer det nya huset att bli? Totalhöjd?
Kommer vår utsikt att försvinna?

Kommentar:

Någon begränsning av totalhöjden har ej föreslagits i plan. Gruppbestaden kommer att förläggas uppskattningsvis 7-8 m lägre än huset på 3:33.

Lindefors

Föreslår att infarten till gruppbo-
staden förläggs
till andra sidan carporten så att tomten inte
styckas sönder.

Kommentar:

Infartens läge har ej låsts i plan. En noggran-
nare markprojektering av tomten sker i samband
med bygglovansökan.

Berit Nilsson

Kan p-platserna till tennisbanorna flyttas längre
norrut och användas av gruppbo-
staden vid t ex
personalkonferenser? En trappa upp för slänten
skulle göra parkeringen lättillgänglig från
gruppbo-
staden.

Kommentar:

För bästa sikt har infarten getts ett sydligt
läge men parkeringen kan flyttas enligt för-
slaget.

Lindefors

Ytorna mot tennisen används mycket av barn att leka
på.

Kommentar:

Parkeringen föreslås flyttad.

Lindefors

Ett nytt hus har felaktigt fått samma gatuadress som
vi (nr 7).

Kommentar:

Stadsingenjörskontoret har informerats.

Lindefors

Trafikfarlig utfart från det nya huset vid södra
delen av Nannarpsvägen.

Kommentar:

Gatukontoret och vägsamfälligheten informeras.

Lindefors

Kommer Nannarpsvägen att göras vid i samband med
utbyggnaden?

Kommentar:

Har ej ingått i förutsättningarna.

Stig Helmersson, Holm 3:31

Något måste göras åt Nannarpsvägen. Höga hastighe-
ter, ca 80 km/tim. Gupp måste ordnas, särskilt för
de utvecklingsstördas skull. Mycket trafik till
golfbanan.

Kommentar:

Se kommentar till föregående yttrande och ytt-
rande från Holms byalag.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som helt eller delvis
ej beaktats:

Nannarps vägsamfällighet
Holms byalag
Energiverken

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Finn Aurell
planarkitekt

Detaljplan för
HOLM 15:1 m.fl, nybyggnad av gruppbostad
Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 1994-05-18

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

SAMMANFATTNING

Rubricerad detaljplan har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 18 april till och med den 16 maj 1994. Förutom tekniska nämnden och hyresgästföreningen har alla remissinstanser yttrat sig. Tekniska nämnden sammanträder den 19 maj, dagen efter byggnadsnämnden. Vid presidiets sammanträde 9 maj behandlades ärendet utan erinran. Hyresgästföreningen har inte framfört någon erinran vid tidigare samråd. Inga anmärkningsskrivelser i övrigt har inkommit.

Då ingen erinran kvarstår föreslås byggnadsnämnden godkänna det utställda förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Följande remissinstanser har ej haft någon erinran: Länsstyrelsen (telefonbesked), Fastighetsbildningsmyndigheten, Nannarps vägsamfällighet (telefonbesked) och Holms byalag.

Kommunstyrelsen har ingen erinran men påpekar att antagandet bör avvakta tills avtal är upprättade och klara.

Kommentar:

Enligt stadsbyggnadskontoret är nödvändiga avtal redan undertecknade.

Energiverken har ingen erinran utöver tidigare synpunkter.

Kommentar: Dessa tillgodoses i plan men ej helt vad gäller genomförandet.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande hade synpunkter som helt eller delvis ej beaktades vid samråd:
Nannarps vägsamfällighet, c/o Arne Gustavsson,
 Könarp, 30592 Holm
Holms byalag, c/o B Buhre, Valhallav.1, 30592 Holm
Energiverken

Halmstad som ovan


 Anders Sennerdal


 Finn Aurell

TILLÄGG

Tekniska nämnden hade vid sitt sammanträde den 19 maj ingen erinran mot det framlagda förslaget.

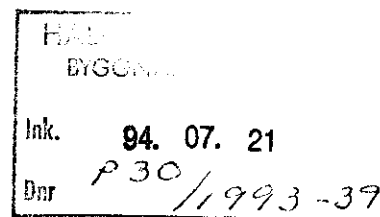
Halmstad 1994-05-20


 Anders Sennerdal


 Finn Aurell



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 juni 1994 antagit ett förslag till detaljplan för **Holm 15:1 m fl.**

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 19 juli 1994.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-12 12 59 plan 035-10 60 95 bost	3 51 83-3

892