

ANTAGANDEHANDLING

Plan MLU 978 K

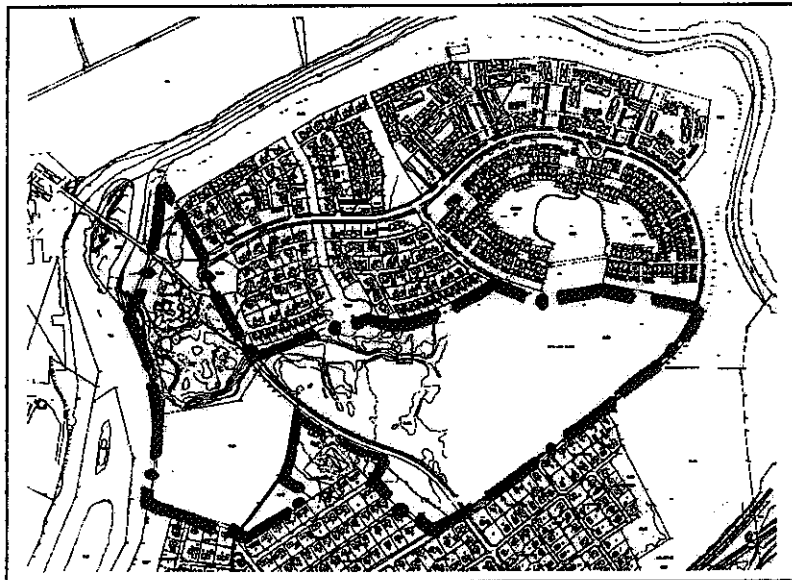
Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av), LEKSTUGAN 1 m fl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 9 maj 2001

PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG



I Frennarp och dess närområde saknas idag ett boende speciellt för äldre. Frennarp/Furet är enligt kommunens äldreomsorgsplan ett av de områden i Halmstads kommun där andelen äldre väntas öka mest under de närmsta åren, varför det finns ett behov av att förlägga ett äldreboende i denna del av kommunen.

Planen har till syfte att i enlighet med kommunstyrelsens uppdrag till byggnadsnämnden upprätta ny detaljplan för äldreboende inom del av fastigheten Halmstad 10:26.

I samband med planläggning för äldreboende ses även miljön över kring Frennarps byskola och den förbipasserande Frennarpsvägen. Orsaken är att föreslaget område för äldreboende idag delvis används i skolans verksamhet. Som kompensation för bortfallet av en betydelsefull närmiljö förbättras istället skolmiljön mot nuvarande Frennarpsvägen. Ett liknande kompensationstänkande har också förts då större anslutande grönområden planläggs för Natur.

Utöver planläggningen för äldreboende föreslås även en vägomläggning vid Frennarps byskola. Vägen förflyttas norrut och medger därmed en förbättrad entré med på- och avstignings p-platser till skolan. Kompletterande gång- och cykelöverfarter innebär samtidigt en förbättrad koppling över Frennarpsvägen för gång- och cykeltrafikanter från Frennarps bostadsområde till skolan och det välfrekventerade stråket längs Nissan. Ena överfarten skapar också en direktförbindelse till befintlig parkeringsplats längs Varpvägen vilken är tänkt att tillgodose skolpersonalens behov av parkeringsplatser.

Planförslaget avser 56 lägenheter varav 48 lägenheter i gruppboendeform. De större gruppboendena placeras mot Frennarpsvägen medan servicelägenheterna vänder sig mot Nissan. Befintliga gång- och cykelstråk längs Nissan med koppling till Frennarps bostadsområde bibehålls liksom den befintliga stigen vid strandbrinkens kant som avses att försiktigt förbättras.

Planområdet är ej detaljplanlagt med undantag av kv Lekstugan 1 (E88). Denna detaljplan föreslås i samband med aktuell planläggning att arbetas in och därmed släckas ut. Planområdet berörs av generell strandskydd som sträcker sig 100 m på ömse sidor från Nissans strandkanter. I nuvarande förslag inräknas kvartersmarken ca 25-40 m av Nissans strandskyddsområde. Kommunen har till länsstyrelsen lämnat in en ansökan, samt tillhörande komplettering, om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark. Till planen hör även en miljökonsekvensbeskrivning som sammanfattar tidigare alternativstudie, en beskrivning av arbetsprocessen samt mer detaljerade beskrivningar av en etablerings påverkan på föreslaget markområde.

Plan MLU 978 K

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av), LEKSTUGAN 1 m fl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 9 maj 2001

ÄRENDESAMMANFATTNING

BAKGRUND

I Frennarp och dess närområde saknas idag ett boende speciellt för äldre. Frennarp/Furet är enligt kommunens äldreomsorgsplan ett av de områden i Halmstads kommun där andelen äldre väntas öka mest under de närmsta åren, varför det finns ett behov av att förlägga ett äldreboende i denna del av kommunen. Stadsbyggnadskontoret gjorde inledningsvis en lokaliseringsstudie kring alternativa platser för ett äldreboende i stadsdelen Furet/Frennarp. Föreslaget område bedömdes i det läget som lämpligast.

PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har till syfte att i enlighet med kommunstyrelsens uppdrag till byggnadsnämnden upprätta ny detaljplan för äldreboende inom del av fastigheten Halmstad 10:26. I samband med planläggning för äldreboende ses även miljön över kring Frennarps byskola och den förbipasserande Frennarpsvägen. Orsaken är att föreslaget område för äldreboende idag delvis används i skolans verksamhet. Som kompensation för bortfallet av en betydelsefull närmiljö förbättras istället skolmiljön mot nuvarande Frennarpsvägen. Ett liknande kompensationstänkande har också förts då större anslutande grönområden planläggs för Natur.

Utöver planläggningen för äldreboende föreslås även en vägomläggning vid Frennarps byskola. Vägen förflyttas norrut och medger därmed en förbättrad entré med på- och avstignings p-platser till skolan. Två kompletterande gång- och cykelöverfarter innebär samtidigt en förbättrad koppling över Frennarpsvägen för gång- och cykeltrafikanter från Frennarps bostadsområde till skolan och det välfrekventerade stråket längs Nissan. Ena gång- och cykelöverfarten skapar en direktförbindelse till befintlig parkeringsplats längs Varpvägen vilken är tänkt att tillgodose skolpersonalens behov av parkeringsplatser.

Planförslaget avser 56 lägenheter varav 48 lägenheter i gruppboendeform. De större gruppboendena placeras mot Frennarpsvägen medan servicelägenheterna vänder sig mot Nissan. Befintliga gång- och cykelstråk längs Nissan med koppling till Frennarps bostadsområde bibehålls liksom den befintliga stigen vid strandbrinkens kant som avses att försiktigt förbättras.

Planområdet är ej detaljplanlagt med undantag av kv Lektugan 1 (plan nr E88). Denna detaljplan föreslås i samband med aktuell planläggning att arbetas in och därmed släckas ut. Planområdet berörs av generellt strandskydd som sträcker sig 100 m på ömse sidor från Nissans strandkanter. I nuvarande förslag ianspråkta kvartersmarken ca 25-40 m av Nissans strandskyddsområde. Kommunen har till länsstyrelsen lämnat in en ansökan, samt tillhörande komplettering, om

upphävande av strandskyddet inom kvartersmark.

Till planen hör även en miljökonsekvensbeskrivning som sammanfattar tidigare alternativstudie, en beskrivning av arbetsprocessen samt ytterligare information kring vilka konsekvenser föreslagen detaljplanläggning medför på området.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING, INKOMNA SYNUNKTER

Arbetena med nu aktuell detaljplan har föregåtts av ett program som varit föremål för en samrådsremiss under tiden 28 augusti – 29 september 2000. Inkomna synpunkter behandlade utökad planläggning av omkringliggande större grönområden, önskemål om förbättrad miljö kring skolan, inkl entré och angöring samt alternativ lokalisering och utformning av föreslagen bebyggelse i förhållande till Nissans strandskyddsområde. Dessutom ställdes krav på att MKB:n kompletterades med en alternativstudie över lämpligt område för äldreboistäder i stadsdelen Furet/Frennarp samt att en arkeologisk undersökning genomfördes.

Ett detaljplaneförslag i enlighet med dessa intentioner har varit föremål för samrådsremiss under tiden 4 december 2000 – 8 januari 2001. Inkomna synpunkter berörde på nytt alternativ utformning av föreslagen bebyggelse i förhållande till Nissans strandskyddsområde dvs motiv för upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark, utökad friyta mellan skola och föreslagen bebyggelse, samhällsnyttan (kostnaden) för föreslagen cirkulationsplats, angöring till skoltomten samt störningar från anslutande Slottsmöllans industriområde, evenemang på Laxön liksom buller från Frennarpsvägen.

Synpunkterna har medfört en förändrad vägstruktur (trevägs korsning) samt ytterligare justeringar av lokaliseringen och utformningen av föreslagen bebyggelse i förhållande till Nissans strandskyddsområde och skoltomten. Arbetsprocessen har beskrivits i MKB:n och en komplettering till ansökan om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken har sänts till länsstyrelsen. Bebyggelseområdet bedöms inte påverkas av oacceptabla störningar.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Maria Erlandsson

ANTAGANDEHANDLING

Plan MLU 978 K

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av), LEKSTUGAN 1 m fl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 9 maj 2001

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Program
- Samrådshandling
- Programsamrådsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter utställning tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelse).

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Frennarp och dess närområde saknas idag ett boende speciellt för äldre. Frennarp/Furet är enligt kommunens äldreomsorgsplan ett av de områden i Halmstads kommun där andelen äldre väntas öka mest under de närmsta åren, varför det finns ett behov av att förlägga ett äldreboende i denna del av kommunen.

Planen har till syfte att i enlighet med kommunstyrelsens uppdrag till byggnadsnämnden upprätta ny detaljplan för äldreboende inom del av fastigheten Halmstad 10:26. I samband med planläggning för äldreboende ses även miljön över kring Frennarps byskola och den förbipasserande Frennarpsvägen. Orsaken är att förslaget område för äldreboende idag delvis används i skolans verksamhet. Som kompensation för bortfallet av en betydelsefull närmiljö förbättras istället skolmiljön mot nuvarande Frennarpsvägen. Ett liknande kompensationstänkande har också förts då större anslutande grönområden planläggs för Natur.

Utöver planläggningen för äldreboende föreslås även en vägomläggning vid Frennarps byskola. Vägen förflyttas norrut och medger därmed en förbättrad entré med på- och avstignings p-platser till skolan. Två kompletterande gång- och cykelöverfarter innebär samtidigt en förbättrad koppling över Frennarpsvägen för gång- och cykeltrafikanter från Frennarps bostadsområde till skolan och det välfrekventerade stråket längs Nissan. Ena gång- och cykelöverfarten skapar en direktförbindelse till befintlig parkeringsplats längs Varpvägen vilken är tänkt att tillgodose skolpersonalens behov av parkeringsplatser.

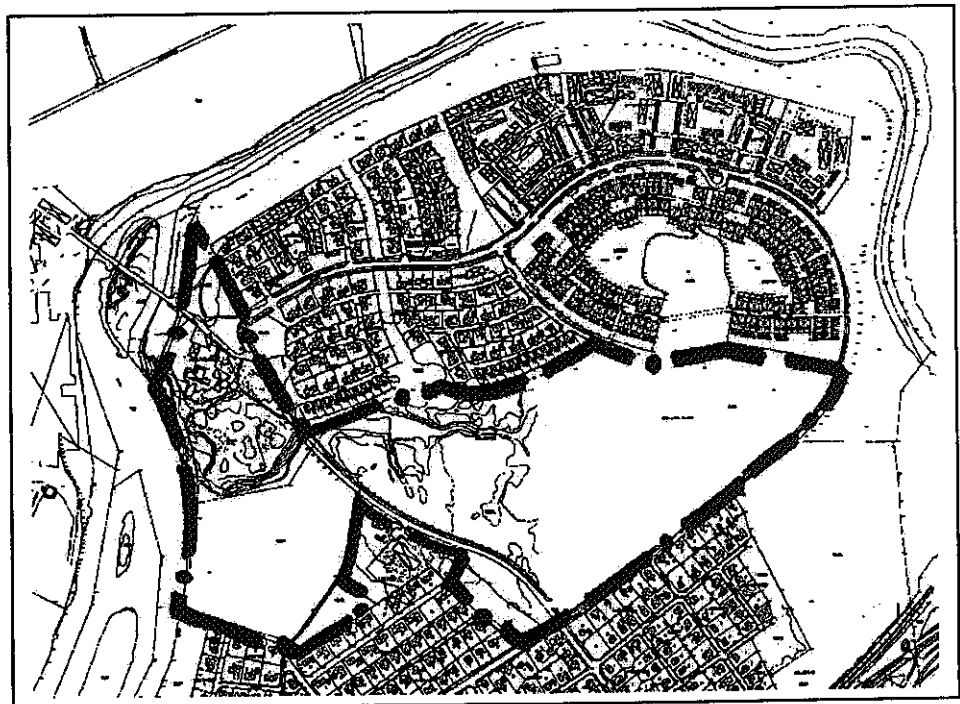
Planförslaget avser 56 lägenheter varav 48 lägenheter i gruppboendeform. De större gruppboendena placeras mot Frennarpsvägen medan servicelägenheterna vänder sig mot Nissan. Befintliga gång- och cykelstråk längs Nissan med koppling till Frennarps bostadsområde bibehålls liksom den befintliga stigen vid strandbrinkens kant som avses att försiktigt förbättras.

Planområdet är ej detaljplanlagt med undantag av kv Lektugan 1 (E88). Denna detaljplan föreslås i samband med aktuell planläggning att arbetas in och därmed släckas ut. Planområdet berörs av generellt strandskydd som sträcker sig 100 m på ömse sidor från Nissans strandkanter. I nuvarande förslag ianspråkta kvartersmarken ca 25-40 m av Nissans strandskyddsområde. Kommunen har till länsstyrelsen lämnat in en ansökan, samt tillhörande komplettering, om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark.

Till planen hör även en miljökonsekvensbeskrivning som sammanfattar tidigare alternativstudie, en beskrivning av arbetsprocessen samt mer detaljerade beskrivningar av en etablerings påverkan på föreslaget markområde.

PLANOMRÅDE

Det aktuella området ligger i stadsdelen Frennarp i Halmstad strax söder om Frennarps byskola. Området sträcker sig i nord-sydlig riktning från Frennarps västra bebyggelsegräns till Furets bebyggelsegräns i söder. Planområdet omfattar således kv Lektugan 1. I östlig riktning omfattas Frennarpskogen mellan Frennarpsvägen och Furuvägen. Planområdets storlek är ca 29,5 ha och Halmstads kommun är markägare för hela planområdet.



AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Ställningstagande

Föreslagen åtgärd kan komma att innebära en "betydande påverkan" på miljön och hushållningen med mark och vatten varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) uppförts i enlighet med PBL 5 kap 18§. I samband med ansökan om upphävande av strandskydd (vilket förutsätts för att kunna detaljplanlägga aktuellt område) krävs en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB. En samordning är därför tänkt att ske, där detaljplanens tillhörande miljökonsekvensbeskrivning under planarbetets gång vidareutvecklas till en MKB i enlighet med krav ställda i MB. Vid tidpunkten då en ansökan om upphävande av strandskyddet lämnas in till länsstyrelsen är det tänkt att detaljplanens tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har utvecklats till att uppfylla kriterierna för en miljökonsekvensbeskrivning enligt MB. Nedan följer olika bedömningsgrunder utifrån en avvägning enligt miljöbalken:

Miljö

Planområdet omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är i gällande ÖP90 utlagt som närrekreationsområde. I ÖP 2000 (utställningsskedet) utpekas föreslaget område för ny tätortsbebyggelse. Planområdet ingår i den större sammanhängande grönstrukturen kring Halmstad och fungerar som grönt passerområde ner till det välfrekventerade stråket längs Nissan.

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom föreslaget bebyggelseområde, däremot längs Nissan samt utanför planområdet, i östra Frennarpskogen. Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. En utförligare inventering kan emellertid innebära att betydelsefulla men inte tidigare kända arter upptäcks.

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Områdets närhet till Slottsmöllans industriområde och dess kulturhistoriska värde påverkar dock indirekt en etablering inom planområdet. Platsens torra, väl-dränerade läge strax intill Nissan och Röebäcken innebär däremot att sannolikheten att påträffa fornlämningar inom området är stor.

Planen tillåter inte någon verksamhet som bedöms motverka att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Föreslagen bebyggelse kommer sannolikt inte att medföra någon större trafikökning jämfört med dagens ca 3 000 fordon/dygn på Frennarpsvägen. Däremot kommer de boende att påverkas av trafiken på Frennarpsvägen i första hand genom buller. Infarten läggs där sikten är god men hastighetssänkande åtgärder krävs från trafiksäkerhetssynpunkt. De gående passerar gärna över Frennarpsvägen strax efter bron över Röebäcken. Denna smittrafik föreslås lösas i samband med infartens anläggande, exempelvis genom att en gångöverfart uppförs i anslutning till områdets entré. Planen föreslår även förändra trafikföringen vid Frennarps byskola i syfte att höja trafiksäkerheten.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon med normallåg markradioaktivitet. Enligt geotekniska utredningar bör lagren med finkornigt material som är tjälfarliga och flytbenägna vid vattenöverskott, beaktas vid fortsatta planeringsarbeten och när det gäller de branta slänterna mor Nissan och Röebäcken bör stabilitetsförhållandena närmare utredas för att kunna definiera ett minimiavstånd till släntröner inom vilket byggnader ej får uppföras.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintressena (FN11 Nissan eller KN33 Slottsmöllans industriområde) eftersom planen syftar till att lämna ett ca 65 m brett område obebyggt närmast Nissan som även fortsättningsvis hålls allmäntillgängligt och som kommer att bibehålla det gröna sambandet knutet till industrimiljön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I översiktsplanen, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är planområdet medtaget som närrekreationsområde, pågående användning.

I utställningshandlingarna för ÖP 2000 utpekade föreslaget område för ny tätortsbebyggelse. Planområdet ingår i den övergripande grönstrukturen för Halmstads tätort som ett av stadens 24 närrekreationsområden, Frennarpskogen. Den sk Frennarpskilen är betydelsefull som ett område med koppling till det välfrekventerade grönstråket längs med Nissan.

ÖP 2000 anger dessutom mål av betydelse för utvecklingen av kommunens fysiska struktur. Under rubriken "Bostäder" går att finna stöd för en utbyggnad:

- Eftersträva som utbyggnadsområden sådana områden som har eller kan utveckla "särskilda kvaliteter".

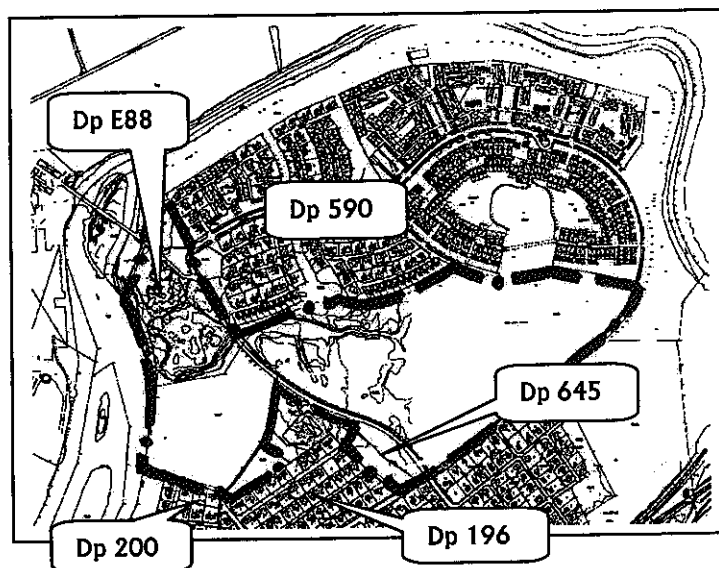
Och under rubriken "Stadsmiljö" går istället att finna stöd för att lämna området orört:

- Stadens, liksom övriga tätorters, rekreationsområden, parker och grönstråk skall kompletteras och utvecklas till sammanhängande strukturer.

Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt med undantag för kv Lektugan 1 (dp E88). Angränsande detaljplaner är nr 590, "Förslag till stadsplan för del av Frennarpsområde" som fastställdes av länsstyrelsen 1976-06-30, dp 645 "Förslag till stadsplan för Kv Lektorn m fl" fastställd 1979-03-21, dp 200 "Förslag till stadsplan för område vid Folkpark i Halmstad" fastställd 1947-12-30 samt dp 196 "Förslag till stadsplan för område vid Rosentorp i Halmstad" fastställd 1947-09-19. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

"Detaljplan för Lektugan 1 m fl" som vann laga kraft 1993-04-28 (E 88) föreslås utsläckas och arbetas in i aktuell detaljplan.



Äldreomsorgsplan

Enligt kommunens äldreomsorgsplan är stadsdelen Furet/Frennarp ett av de områden inom kommunen där antalet 80-åringar och äldre väntas öka mest under tiden 1997 – 2002. Planen pekar inte ut vilka projekt som är aktuella att bygga utan anger endast det framtida behovet av bostäder.

Strandskydd

Området som föreslås för äldreboende ligger delvis inom det generella strandskyddet för Nissan. Strandskyddet omfattar 100 m från Nissans strandlinje vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddet föreslås upphävas inom föreslaget planområde. Kommunen avser att lämna in en ansökan om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark.

Särskilda intressen

Riksintresset för kulturmiljövård (KN33) Slottsmöllan-Övraby ligger i anslutning till planområdet (andra sidan Nissan). Riksintresse för friluftsliv (FN11) Nissan, angränsar till planområdet.

Bevarandeplan

I "Bevara Halmstad" redovisas Slottsmöllans industriområde som värdefullt av hänsyn till att området utgör kommunens äldsta industrianläggning av större storlek. Byggnaderna, inräknat även Slottsmöllebron, kraftverksbyggnaderna östra sidan Nissan samt Frennarps byskola, tillhör byggnadsklass II d v s byggnader av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1998-05-26, §203 beslutat anhålla om detaljplan för att möjliggöra bostäder avsedda för äldre.

Byggnadsnämnden har 1998-06-17, §217 uppdragit åt byggnadskontoret att pröva möjligheten att planlägga området för bostadsändamål avsedda för äldreboende.

Kommunstyrelsen har 2000-02-17 §54 uppdragit åt byggnadsnämnden att avvakta med detaljplanen för fastigheten Halmstad 10:26 och samtidigt uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att skyndsamt ta fram ett förslag till alternativ lokalisering till fastigheten Halmstad 10:26, som är lämplig för seniorboende.

Kommunstyrelsen har 2000-06-15 §254 beslutat att förordna stadsbyggnadskontorets förslag (alt 3) d v s att lokalisering på fastigheten Halmstad 10:26 provas i detaljplaneprogram.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området har ett naturskönt läge i nära anslutning till Nissan. Längst i norr har området en anlagd karaktär med planterade vegetationsgrupper mot Frennarpsvägen. I väster avgränsas området av branta slänter ned mot Nissan. I söder avgränsas bebyggelseområdet av liknande slänter ner till ett mindre vattendrag, Röebäcken. Längre söderut tar Frennarpskogen vid med tallskog.

Särskilt värdefullt är ett mindre tallskogsområde som ligger strax intill Frennarps byskola. Vegetationen som har en karaktärsskapande placering ut mot Frennarpsvägen har en medelålder på upp till 155 år.

Växt- och djurliv

Det finns ett rikt växt- och djurliv inom planområdet däremot förekommer inte några nyckelbiotoper inom området men i dess närmsta omgivning längs Nissans åstrand norr om Frennarps bostadsområde. Hotade arter och naturvärdesobjekt finns däremot inom planområdet längs Nissans östra strand samt i Frennarpsko-

gen, delen mellan Frennarpsvägen och Furuvägen.

Inom planområdet häckar ett antal olika fågelarter, särskilt strandzonen mot Nissan är värdefull för fågellivet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

På västra sidan av Nissan, mitt emot planområdet, ligger Slottsmöllans industriområde. Det byggdes upp på sin nuvarande plats ca 1850. Slottsmöllans industriområde är värdefullt som Halmstads äldsta större industrianläggning. Till värdet hör mångfalden av olika funktioner samlade inom industriområdet och dess gröna omgivningar samt läget vid rinnande vatten, typiskt för den tidiga industrins lokalisering. Byggnadsmaterialet är nästan genomgående rött tegel (tillverkat på plats av Slottsmöllans tegelbruk) vilket bidragit till att ge området en särskilt sammanhållen tegelarkitektur. Inom planområdet utgör Frennarps gård nuvarande Frennarps fritidshem en del av det kulturhistoriska intresset knutet till Slottsmöllan.

En enstaka fornlämning, skålgropssten (nr 38) finns inom planområdet, i kv Lekstugan.

Geologi och geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska kartan, utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), utgörs marken av åsand och svämsand med inslag av skvalrännor. Ravinen i vilken Röebäcken rinner kan vara en skvalränna. De branta slänterna mot väster utgör troligen markerade äldre skredärr från stranderosion av höga vattenflöden i Nissan. Även i Röebäcken, konstateras branta eroderade slänter. Ungefär i nivå med Nissan förekommer ett lösare lerjordslager och i de branta slänterna lager av finkornigt friktionsmaterial. Ställvis och lagervis är materialet i dessa slänter flytbenäget under vatten och mycket känsligt för vattenöverskott.

För planområdets norra respektive södra del finns inga kända geotekniska undersökningar.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon med normallåg markradioaktivitet.

Vattenområden

Nissan, kommunens största vattendrag, flyter fram strax nedanför planområdet. Nissan är av riksintresse för friluftslivet (FN11) som lek- och uppväxtområde för bl a lax- och havsöring.

I planområdets södra gräns rinner Röebäcken i vars ålopp det håller på att anläggas ett fördröjningsmagasin.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Planområdet utgör en del av Frennarpskogen, ett av stadens 24 närrekreationsområden som ingår i den övergripande grönstrukturen för Halmstad och benämns ibland mer specifikt för "Frennarpskilen". Planområdet har särskilda kvaliteter genom närheten till vatten och det betydelsefulla och välfrekventerade rekreationsstråket längs Nissan. Vid Nissans strand finns ett par bryggor och några välbesökta fiskeplatser. Frennarpskogen med åstränder föreslås i utställningsförslaget för ÖP 2000 som naturpark d v s där rekreation är den huvudsakliga användningen.

Rörelserna i området sker längs de många stigarna som genomkorsar området och först och främst har till syfte att nå den mer välfrekventerade naturstigen längs med Nissan. De viktigaste stråken följer tomtgränsen mot Frennarps byskola samt

tomtgränsen mot Furets daghem. I övrigt går flera stigar med mer naturnära karaktär parallellt båda sidor om slänten mot Röebäcken. Den östliga sammanhängande Frennarpskogen genomkorsas av flertalet naturstigar.

Bebyggelse och stadsbild

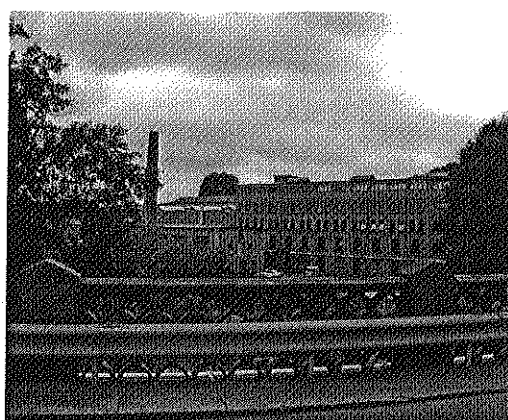
Bebyggelsen i Frennarps bostadsområde utgörs främst av radhus och kedjehus från 1970-talets senare del medan Furets bostadsområde huvudsakligen består av villabebyggelse från 1930-60-talet.

Gatumiljön kring Frennarpsvägen upplevs grön då Frennarpskogens vegetation knuten kantar vägens båda sidor. Tallarna i anslutning till Frennarps byskola är särskilt betydelsefulla genom sin ålder och karaktär samt genom sin lokalisering vid entrén till bebyggelseområdet.

Det röda teglet i närområdet anknyter till områdets kulturhistoria och inslaget är tydligt i byggnader på Slottsmöllans område men endast representerat i Frennarps byskola på östra sidan om Nissan.



Frennarps fritidshem



Slottsmöllans industri från Slottsmöllebron

Offentlig och kommersiell service

På västra sidan om Frennarpsvägen ligger Frennarps byskola med elever i åldrarna 6-9 år samt daghem och fritidsverksamhet i anslutning till fritidshem.

Äldreboende finns inte i Frennarp eller det intilliggande bostadsområdet Furet, närmast belägna äldreboende finns vid Gamletull, på Vallås och i Nyhemsområdet.

I Frennarp finns en livsmedelsaffär och i Furet en annan. I övrigt finns där ingen service som direkt berör den boendekategori den planerade bebyggelsen vänder sig till. Övrig service det kan finnas behov av finns i Halmstads centrum dit det är ca 3 km.

Gatunät och trafiksituation

Frennarp nås via Frennarpsvägen från Norra infarten över Slottsmöllebron eller österifrån via Furet genom Frennarpskogen. Nuvarande skol- och fritidsverksamhet i kv Lekstugan angörs från Frennarpsvägen med ett fåtal parkeringsplatser ut mot vägen.

Frennarpsvägen är den största gatan i området med en trafikmängd på ca 3000 bilar per dygn (-99 mätpunkt mellan Furuvägen och väg över Slottsmöllebron) samt ca 2500 bilar per dygn (-97 mätpunkt vid Slottsmöllebron). Huvudmängden av trafiken (2500fordon/dygn av de 3000fordon/dygn som trafikerar Frennarpsvägen) fortsätter över Slottsmöllebron. Högsta tillåtna hastighet är 50km/h. Ur tra-

fiksäkerhetssynpunkt krävs att trafiken på Frennarpsvägen, som idag ofta har högre hastigheter än vad som tillåts, lugnas ner vid en ny infart för området.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och struktur

Äldreboendet, Halmstad 10:26

Planområdets mellersta del, området mellan kv Lekstugan 1 och Röebäcken föreslås för bostadsbebyggelse. Utbyggnadsområdets värde av skogs- och parkkarakter är tänkt att tillvaratas genom att bebyggelsen utifrån sett, från omkringliggande vägar och stigar, upplevs som "hus i park". Värdefull befintlig vegetation sparas i så stor utsträckning som möjligt inom området och det värdefulla tallskogsområdet mot kv Lekstugan 1 sparas i sin helhet.

Planområdet föreslås bebyggas med 48 lägenheter i gruppboendeform för äldre med särskilda behov och med 8 radhuslägenheter för serviceboende. Gruppboendet fördelas på två byggnader om vardera ca 850m² i markplanet och föreslås uppföras i två våningar med förråd på vinden till ennockhöjd på max 10,0 m. Radhuslägenheterna föreslås sitta ihop parvis. Till fasadmateriäl föreslås tegel med partier av trä och puts. Gruppboendet i två våningar placeras mot Frennarps byskola och mot Frennarpsvägen medan marklägenheterna placeras i sydväst vända mot Nissan. Servicebostäderna begränsas till nockhöjden 5,5 m. Bebyggelsen har efter samrådet förskjutits mellan 3-7 meter mot nordost för att minimera intrånget i Nissans strandskyddsområde.

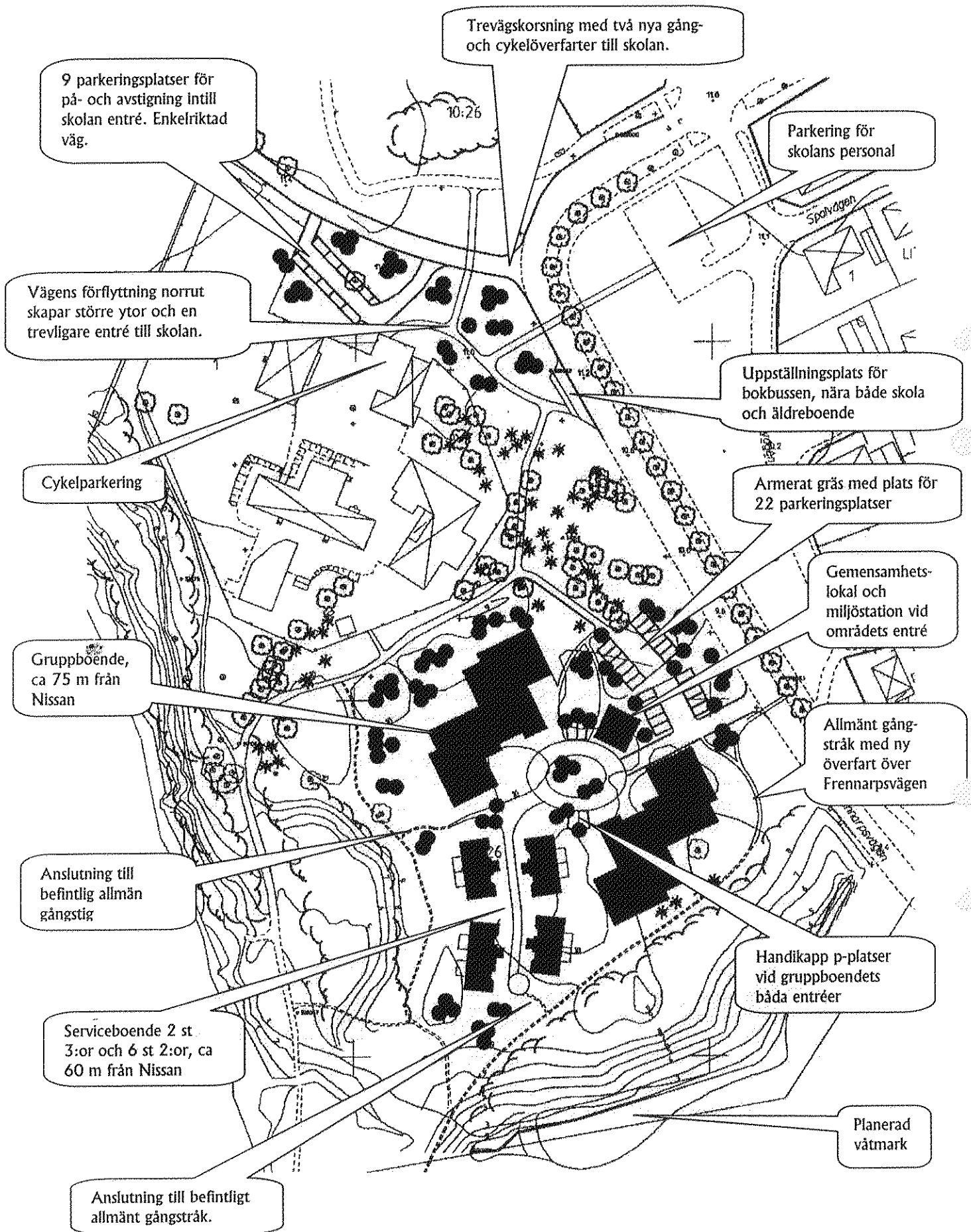
Kv Lekstugan

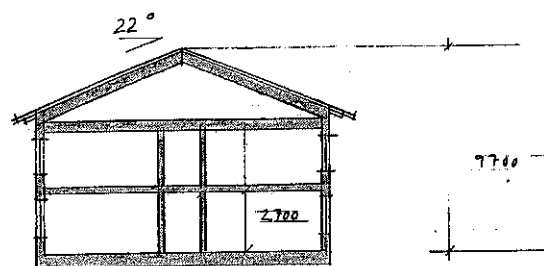
Gällande detaljplan (E88) för Frennarps byskola föreslås arbetas in i aktuell plan för att medge trafiksäkerhetsmässiga förändringar vid skolan. På detta sätt skapas även ytor för att tillgodose behovet av på- och avstignings p-platser för skolan samt möjligheter att enligt önskemål förbättra skolans entré.

I samband med detta föreslås även planbestämmelserna förtydligas. Exempelvis ges befintliga Frennarps fritidshem en preciserad byggnadshöjd samt takvinkel som utgår från befintlig byggnad. Byggnaden q-märks (skyddsbestämmelse) samt omfattas av varsamhetsbestämmelser för att förhindra utseendemässiga förändringar. Skolans tomt utökas och med detta försvinner nuvarande utpekade området för parkering och ersätts av ett större parkeringsområde på skolans "utökade tomtmark". Planen utökar även byggrätten från 1500m² till 1600m² samt ökar den möjliga ytan att bebygga i direkt anslutning till de nyare skolbyggnaderna. I övrigt sker inga förändringar i planbestämmelserna för kv Lekstugan 1.

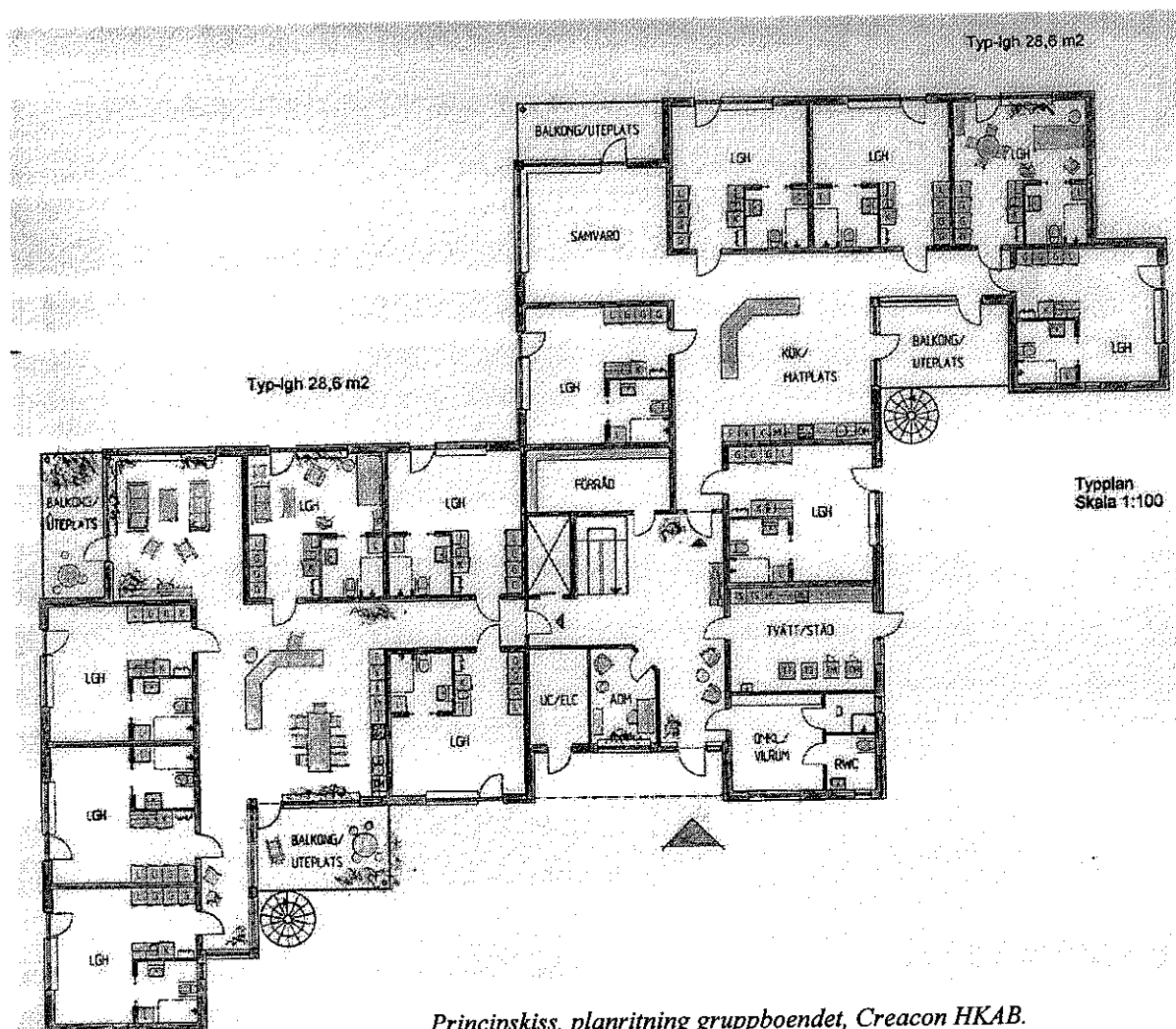


Äldreboendet, fasad mot Nissan (Creacon HKAB)

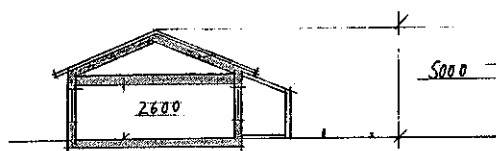


Gruppboendet

Varje våningsplan innehåller 12 tillgänglighetsanpassade lägenheter fördelade på två grupper om vardera 6 lägenheter med gemensamt kök/matplats samt samvarorum. Typlägenheten i gruppboendet ligger på 28,6m². Uteplatser finns i anslutning till kök respektive samvarorum och tillgodoser utevistelse i olika väderstreck.

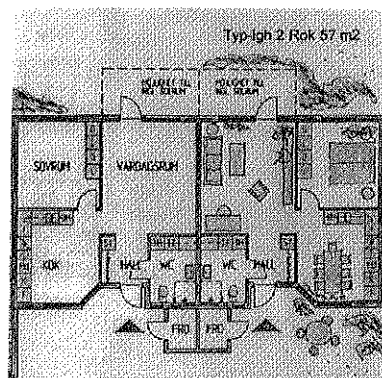
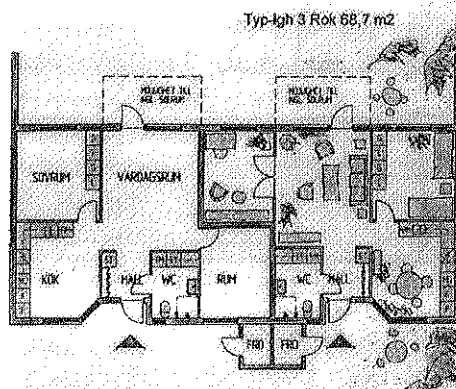
Sektion gruppbostad, Creacon HKAB

Principskiss, planritning gruppboendet, Creacon HKAB.

Serviceboendet

Serviceboendets 8 lägenheter är tillgänglighetsanpassade och består av 6 lägenheter på 2 r o k om 57m² samt 2 lägenheter på 3 r o k om 68,7m². Varje lägenhet har förråd samt uteplats åt öst och väst.

Sektion servicebostad, Creacon HKAB



Principskiss, planritning 3:a resp 2:a serviceboendet, Creacon HKAB.

Avfall

En miljöstation föreslås placeras på området

Tillgänglighet ...

... inom området

Föreslaget äldreboende medför en ökad tillgänglighet för rörelsehindrade då bebyggelsens användning i sig förutsätter hög tillgänglighet. Planerade stråk inom bebyggelseområdet anpassas för rörelsehindrade med lämplig ytbeläggning. Befintliga gång- och cykelstråk liksom stigar på allmän platsmark kommer i möjligaste mån anpassas för rörelsehindrade men inte asfalteras eftersom det påverkar omgivningens naturkaraktär.

Det är viktigt att stigarna som planeras i området hålls allemansrättsligt tillgängliga och binds samman med befintliga stråk trots att området övergår till kvartersmark. Planbestämmelserna tillåter inte att staket uppföras i kvartersgräns.

... för gång- och cykeltrafik

Med föreslagen trafikförändring (se... för biltrafik) förbättras även kopplingarna för gång- och cykeltrafikanter över Frennarpsvägen. Stigen som idag mynnar direkt ut i Frennarpsvägen, strax söder om skolan, får genom förslaget en förlängning till gång- och cykelvägarna båda sidor om Frennarpsvägen. Smittrafiken över Frennarpsvägen i ett sydligare läge samordnas med ett övergångsställe vid entrén till bebyggelseområdet.

... för kollektivtrafik och bokbuss

Furet/Frennarp trafikeras av linje 2 med ca tre turer i respektive riktning per timme. Restiden till centrum (Österskans) är ca 9 min. Bussar trafikerar Frennarpsvägen med busshållplatser vid entrén till Frennarps bostadsområde samt vid början av Furets västra bostadsbebyggelse. Diskussioner bör föras om behovet av en busshållplats nära äldreboendets entré.

Till ny uppställningsplats för bokbussen föreslås en bussficka längs med Frennarpsvägen med koppling till både äldreboende/skola och befintligt gång- och cykelstråk. Bussfickan skulle på sikt även kunna utnyttjas för kollektivtrafiken om ett sådant behov finns.

... för biltrafik inkl parkering och angöring

Dagens trafiksituation föreslås förändras genom en vägomläggning vid Frennarps byskola. Vägen förflyttas norrut och medger därmed en förbättrad entré med på- och avstignings p-platser till skolan. Ena gång- och cykelöverfarten skapar en direktförbindelse till befintlig parkeringsplats längs Varpvägen vilken är tänkt att

tillgodose skolpersonalens behov av parkeringsplatser.

Syftet med åtgärden är att minska hastigheterna, förbättra gång- och cykelvägskopplingarna över Frennarpsvägen samt att förbättra skolmiljön mot Frennarpsvägen. Inte att underlätta för genomfartstrafik över Slottsmöllebron.

Äldreboendet föreslås angöras från Frennarpsvägen med en gata som angör gruppboendena. Från denna går en utlöpare fram till radhusentréerna i sydost. Parkeringsplatserna är i antal 22st och koncentrerade till entréns högra sida. Längs angöringsgatan, längre in i området, föreslås ytterligare 3-4 handikapparkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

Anslutning till vatten och avlopp sker till ledningar strax söder om bebyggelseområdet. Spillvatten- och vattenledningarna från skola och fritidshem i kv Lektugan som går i sydöstlig riktning genom bebyggelseområdet kommer att ligga kvar i befintligt läge.

Dagvatten

Dagvattnet från bebyggelseområdet föreslås omhändertas lokalt där det så är praktiskt och tekniskt möjligt. Hantering och styrning av dagvattnets kommer att ske för att undvika erosion, halkrisk och besvärande dämning. Perifert placerade stuprör föreslås leda dagvattnet direkt ut i vegeterad mark. Körytor förses med längsgående makadammagasin under rännalar som mottagare och fördröjning för dagvattnet. Även närliggande byggnaders takvatten leds till dessa magasin från stuprör via rännalsplattor alternativt täta ledningar. Med tanke på befintliga sandiga jordlager, kan perkolation från dessa magasin räknas in. Bräddning från ovan nämnda magasin samt vissa delar av takytornas dagvatten leds i tät ledning till planerad våtmark söder om planområdet.

El och Värme

Frennarps bostadsområde har elbaserad uppvärmning och elledningar finns norr om kv Lektugan och ansluter skola och fritidshem österifrån. En transformatorstation är placerad vid Kardvägen.

Energiverken håller på att planlägga för fjärrvärme från nya Kristinehedsverket och in till Halmstad. I samband med detta planeras en tväranslutning från Furet (Furuvägen) längs Frennarpsvägen till Sofieberg, vilket öppnar möjligheten att eventuellt ansluta ett äldreboende till fjärrvärmenätet. Ett ledningsstråk, ca 4 m brett, planeras längs med Frennarpsvägens östra sida för att sedan korsa Frennarpsvägen och fortsätta över Slottsmöllebron. Frennarps bostadsområde planeras i dagsläget inte att anslutas till fjärrvärmenätet av hänsyn till redan gjorda investeringar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Markägare för del av Halmstad 10:26 som föreslås bebyggas är Halmstads kommun. Även fastigheten Lektugan 1 liksom övriga grönområden (Halmstad 10:27, Halmstad 10:10, Halmstad 10:26) ägs av Halmstads kommun.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Riksbyggen och Halmstads kommun i samband med utställningsskedet.

TIDPLAN

Programsamarbudsbeslut i BN	augusti 2000
Samrådsbeslut i BN	november 2000
Utställningsbeslut i BN	mars 2001
Godkännande av byggnadsnämnden	maj 2001
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2001
Laga kraft (tidigast)	juli 2001

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN/KONSULTER

Carl-Åke Agne, Leif Eriksson, Barbro Johansson
 Christer Joneken, Frank Johansson
 Christine Rodhe
 Per Ljungblom
 Mats Nilsson
 Evert Winnberg, Tommy Andersson

Tekniska kontoret
 Energiverken
 Creacon HKAB
 Mark och Landskap i Helsingborg AB
 Riksbyggen
 Stadsbyggnadskontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal



Maria Erlandsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut...2001-06-20...

§.....61.....

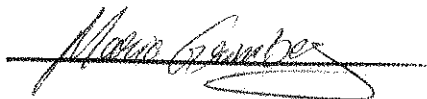
i tjänsten



Maria Grönberg

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001 -07- 18



ANTAGANDEHANDLING

Plan MLU 978 K

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av) **LEKSTUGAN 1 m fl**

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 9 maj 2001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Byggnadskontoret har av byggnadsnämnden fått i uppdrag att upprätta en detaljplan för Halmstad 10:26 (del av), Lekstugan 1 m fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av äldreboende för stadsdelen Frennarp/Furet.. I syfte att tillgodose behovet av avstigningsparkeringsplatser till Frennarps byskola och fritidshem samt att skapa en förbättrad skolmiljö mot Frennarpsvägen tillförs en del av Halmstad 10:26 (allmän platsmark) till fastigheten Lekstugan 1. I samband med upprättandet av detaljplanen planläggs även en del av Halmstad 10:27 för Natur.

Planförfarande

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

Programhandling, samrådshandling och utställningshandling har upprättats och finns tillgängliga på byggnadskontoret. Programhandlingen var föremål för samråd och remiss 2000-08-28 till och med 2000-09-29 medan samrådshandlingen var föremål för samråd och remiss 2000-12-04 till och med 2001-01-08. Utställningshandlingen var föremål för samråd och remiss 2001-03-21 till och med 2001-04-20.

Planen bedöms medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	augusti 2000
Samrådsbeslut i BN	november 2000
Utställningsbeslut i BN	mars 2001
Godkännande av BN	maj 2001
Antagande i KF	juni 2001
Laga kraft (tidigast)	juli 2001

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Den korta genomförandetiden har valt av hänsyn till dagens brist på äldreboende i stadsdelen och en önskan att tillgodose behovet omgående.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer delar av planområdet att utgöras av område för bostäder där fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Fastighetsägare är även ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och fastighet.

För anläggandet av parkeringsyta inom fastigheten Lektugan 1 ansvarar fastighetsägaren.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiverken i Halmstad Elnät AB ansvarar för fjärrvärme och elledningar.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken bestående av både naturmark och gatumark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer i utställningsskedet att upprättas mellan Riksbyggen och Halmstads kommun för del av fastigheten Halmstad 10:26 där planen medger äldreboende. Exploateringsavtalet reglerar kostnader för genomförandet av plan- och marköverlåtelse.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör Halmstad 10:26 (del av), Halmstad 10:27 (del av) samt Lektugan 1. En särskild fastighet skall genom avstyckning från Halmstad 10:26 bildas för bostadskvarteret. Detta bostadskvarter får inte delas i flera fastigheter.

En del av fastigheten Halmstad 10:26 tillförs fastigheten Lektugan 1 i syfte att tillgodose behovet av avstigningsparkeringsplatser för Frennarps byskola och fritidshem samt för skapa en förbättrad skolmiljö mot Frennarpsvägen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för allmänna va-ledningar inom u-område på kvartersmark, tillskapas i samband med fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för ombyggnad av kommunaltekniska anläggningarna beräknas till ca 400.000 kronor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Palm, Tommy Andersson
Göran Grimsmo
Leif Eriksson, Carl-Åke Agne

Stadsbyggnadskontoret
Lantmäterimyndigheten
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

Maria Erlandsson

2001-07-18

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut.....2001-06-20

§.....61.....

i tjänsten

Maria Grimsby

Plan MLU 978

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av) LEKSTUGAN 1 m fl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 15 november 2000

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-08-16 §268 genomförts under tiden 28 augusti – 29 september 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal den 6 september 2000 kl 17.30. Synpunkter från samrådsmötet redovisas nedan. Vidare har inbjudan till programsamråd och en sammanfattning av planförslaget lämnats till personal inom Frennarps byskola för information till föräldrar samt satts upp i skolan/förskolan samt på anslagstavlan i Frennarpshallen. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 18 berörda remissinstanser.

Följande 11 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen

Barn- och ungdomsnämnden

Handikapprådet

Kommunstyrelsen

Kulturnämnden

Landsantikvarien

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Servicenämnden

Socialnämnden

Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

*Länsstyrelsens
bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att en eventuell byggnation på platsen måste vara väl motiverad för att komma i fråga av hänsyn till områdets känsliga läge - inom strandskyddsområde och riksintresseområde, med stora naturvärden och att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Länsstyrelsen förklarar samtidigt avsikten med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till en detaljplan, att den skall göras i tidigt skede och bearbetas och utvecklas parallellt med detaljplanen. Man påpekar därför det önskvärda i att tillhörande MKB vidareutvecklas för att även redovisa tidigare alternativ även om detta inte utgör ett krav enligt Plan- och bygglagen.

Eftersom området berörs av strandskydd och kommunen avser att ansöka om dispens från strandskyddsbestämmelserna krävs i samband med ansökan om strandskyddsdispens däremot att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt 6 kap miljöbalken. Länsstyrelsen betonar att det i denna miljökonsekvensbeskrivning skall redovisas alternativ och konsekvenserna av dessa och att det i det aktuella fallet enligt Länsstyrelsens mening finns tänkbara alternativa lägen.

Länsstyrelsen redogör även för Skogsvårdsstyrelsens yttrande i ärendet den 25 september 2000 där de anser att området inte bör bebyggas dels på grund av Frennarpsområdets höga naturvärden och dels beroende på områdets funktion som närrekreationsområde.

Länsstyrelsen framhåller vidare att strandzonen innehåller mycket värdefull vegetation och hyser ett rikt djurliv och skall därför enligt syftet med strandskyddsbestämmelsen skyddas mot ingrepp. Om en byggnation sker på platsen kan vattenflödena i området ändras och påverka de hydrologiska förhållandena i de värdefulla skogsbestånden.

Länsstyrelsen bedömer dock att en placering av bebyggelse uppe på platån kan under vissa omständigheter vara möjlig, men kräver noggranna studier av byggnadernas utbredning, utformning och storlek samt, som ovan framgått, att undantag från strandskyddsbestämmelserna kan medges. Vidare säger man att det är viktigt att promenadstigen utmed Nissan även i framtiden uppfattas som en naturstig och att bebyggelsen på platån ovanför inte blir alltför dominerande. Med tanke på detta anser man att husen bör förläggas längre ifrån Nissan än vad som redovisas i programskisserna. Det är angeläget att så mycket växlighet som möjligt på platån bevaras. Huskropparnas storlek och utbredning bör därför minskas. Eftersom man vid en eventuell byggnation tar en del av ett välbesökt rekreationsområde i anspråk för bebyggelse bör någon form av kompensationsåtgärder vidtas.

Kommentar:

En miljökonsekvensbeskrivning med alternativa lägen har upprättats och vid tiden för ansökan om upphävande av strandskyddet ska miljökonsekvensbeskrivningen uppfylla även ställda krav i enlighet med 6 kap MB.

Med bakgrund i den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen med fyra alternativa lägen anses detta läge fördelaktigast från kommunens sida av hänsyn till ett samlat hänsynstagande med betoning på att området ligger attraktivt nära Nissan, en central placering i stadsdelen Furet och Frennarp samt att området är relativt ostört.

Planområdet föreslås utökas till att omfatta hela området väster om Frennarpsvägen från Nissan i norr till Furets bebyggelsegräns i söder inklusive kv Lekstugan 1 som föreslås arbetas in i aktuell planläggning. I östlig riktning ingår Frennarps skogen, delen mellan Frennarpsvägen och Furuvägen. Skogsområdena föreslås planläggas för Natur i syfte att säkerställas inför framtiden.

I planen har området för bostadsbebyggelse minskats och avståndet till slänten mot Nissan säkerställts till 10 m. Planen medger ett avstånd på 18 meter mellan kvartersgränserna för gång- och cykelvägen mellan skolan och äldreboendet. För den södra stigen tillåts kvartersgränsen gå 1 m från befintlig stig, närheten motiveras med att få en effektiv utnyttjad kvartersmark samt av hänsyn till att motstående sida utgörs av Naturmark.

I övrigt noteras synpunkterna.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

SYNPUNKTER VID SAMRÅDSMÖTET

Tommy Hansson, Listen 1, Spolvägen1

Tommy Hansson framförde sina synpunkter på att det är synd att röra en så fin skog och ifrågasätter samtidigt varför man inte bygger på de lediga tomterna på Gamletull. T.H berättade även om protesterna i samband med att daghemmet vid Frennarps byskola byggdes. Avslutningsvis framhåller T.H att fler borde kallats till samrådsmötet.

Kommentar:

Inom Gamletullsområdet planeras uppföras äldreboenden för att tillgodose delar av innerstadens behov. Behovet av äldreboenden kvarstår därmed för stadsdelen Furet/Frennarp. Med bakgrund i den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen med fyra alternativa lägen förordas detta läge av hänsyn till ett samlat hänsynstagande med betoning på att området ligger attraktivt nära Nissan, en central placering i stadsdelen Furet/Frennarp samt att området är relativt ostört.

Samrådsgruppen kommer att utökas av hänsyn till att planområdets avgränsning förändrats. Det rör sig om angränsande fastigheter till Frennarps skogen samt angränsande fastigheter mot skolområdet och föreslagna nya parkering. Däremot kommer inte samrådsgruppen omfatta hela kvarteren Listen, Liturgen, Loggen och Lotsen som framfördes ovan med förklaringen att dessa fastigheter inte anses vara direkt berörda av planförslaget.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE m.fl.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden framhåller att planområdet används för både lek och

utbildning i verksamheten vid Frennarps byskola, Talldungens förskola och Frennarps förskola. Man påpekar därför att det vore positivt om vissa grönytor lämnades fria nära skolan med hänvisning till att grönyterna skulle kunna vara gemensamma för alla i området.

Barn- och ungdomsnämnden ser positivt på att bostadsområden innehåller alla åldersgrupper. Projekt med unga och gamla i samverkan kan inledas och vara till glädje för alla.

Nämnden betonar vidare avsaknaden av en egen idrottslokal för Frennarps byskola och pekar på möjligheter vid en byggnation för samverkan för inomhusaktiviteter i större rörelserum.

Barn- och ungdomsnämnden påpekar även att skolan har för lite parkeringsplatser, att angöringen vid skolan är för liten och att placeringen av bokbussen behöver lösas. Nämnden pekar på möjligheten till samordning av en ny parkeringsyta intill skolan för både serviceboendet samt skolan.

Kommentar:

Aktuellt planförslag medger något större grönytor mot skolområdet. Däremot tillfaller vissa ytor mot nordväst kv Lektugan 1, genom förändrade vägdragningar.

Av kostnads och utrymmesskäl finns det inga planer på att uppföra något större gemensamt rörelserum.

I direkt anslutning till skolan planeras en ny parkeringsplats för skolans behov på ytor som tillskapats i samband med ändrade vägdragningar. Uppställningsplatsen för bokbussen löses med bussficka längs Frennarpsvägen i ett centralt läge både för skolan samt äldreboendet.

Energiverken

Ingen erinran.

Hallandstrafiken AB

Ingen erinran.

Halmstads kommunala Renhållnings AB

Ingen erinran.

Handikapprådet

Handikapprådet har inget att erinra mot den föreslagna lokaliseringen men vill starkt understödja programhandlingens skrivning angående vikten av att såväl den yttre som den inre miljön göres tillgänglig för funktionshindrade. I detta sammanhang menar man skall inte bara framkomligheten utan också orienterbarhet beaktas. Särskild omsorg bör också läggas ner på att få så bra anslutningar som möjligt till omgivande gång- och cykelstråk.

Kommentar:

Den yttre tillgängligheten regleras i bygglovprocessen och den inre tillgängligheten regleras i bygganmälan. För att uppnå ställda krav vilar också ett ansvar på den kommande fastighetsägaren som kommer att bli informerad om tillgänglighetskraven. Kraven finns att hämta i Bygg Ikapp Handikapp, kommentar till Boverkets byggregler.

Även i Halmstads kommuns Handikappspolitiska program finns matnyttig information.

Hemvårdsnämnden

Ingen erinran.

Hyresgästföreningen

Ingen erinran.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutade att fortsätta detaljplanearbetet för Halmstad 10:26 och framhåller att en utökning av planområdet bör övervägas, där resterande mark av Frennarpskogen föreslås säkerställas som natur och där friluftslivet bör vara huvudsakliga användningen, i enlighet med intentionerna i ÖP2000.

Beträffande dispositionen av bebyggelsen föreslår man att den utgår från den alternativa skissen i programmet p g a att befintlig vegetation bättre kan bibehållas och att materialval såsom tegel m m skall utgå ur planförslaget.

Avslutningsvis betonar man att exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och den tilltänkte exploatören Riksbyggen.

Kommentar:

Planområdet utökas till att omfatta hela området väster om Frennarpsvägen från Nissan i norr till Furets bebyggelsegräns i söder inklusive kv Lektugan 1 som föreslås arbetas in i aktuell planläggning. I östlig riktning ingår Frennarpskogen, delen mellan Frennarpsvägen och Furuvägen. Skogsområdena föreslås planläggas för Natur i syfte att säkerställas inför framtiden.

Bebyggelsens disposition har ändrats utifrån tankarna kring den alternativa skissen med syfte att spara vegetation och planförslaget preciserar inte materialvalet.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Halmstads kommun och Riksbyggen.

Kulturnämnden

Kulturnämnden gör gällande att behovet av äldreboistäder inom Frennarp /Furetområdet är odiskutabelt och behöver tillgodoses. Man anser att en bebyggelse inom det föreslagna området kommer att kunna bli mycket tilltalande och ett attraktivt val för de äldre personer som redan idag bor i Frennarp och Furet och som gärna vill stanna kvar i närområdet.

Kulturnämnden framhåller att det är viktigt att promenadstråken längs Nissan ges utrymme och att flanörer och motionärer inte upplever att bebyggelsen kommer för nära så att det upplevs som om de gör intrång på "privat mark" när de vandrar förbi.

Nämnden anser vidare att det med fördel går att accentuera kopplingen till Slottsmöllan industriområde genom att välja rätt tegel som fasadmateriäl. Nämnden uttrycker däremot en viss tveksamhet till att man medger bebyggelse i två plan eftersom husen kommer att upplevas som dominerande och bli svåra att "smyga in" i naturområdet.

Avslutningsvis framhåller kulturnämnden behovet av att planera in en naturlig uppställningsplats för bokbussen i området mellan skolområdet och äldreboostadsområdet, för att kunna ge service åt båda grupperna.

Kommentar:

Planen säkerställer ett avstånd på 18 meter för gång- och cykelvägen mellan kvartersgränserna för skolan och äldreboendet. För den södra stigen tillåts kvartersgränsen gå 1 m från befintlig stig, närheten motiveras med att få en effektiv utnyttjad kvartersmark samt av hänsyn till att motstående sida utgörs av Naturmark.

En uppställningsplats för bokbussen planeras längs Frennarpsvägen.

I övrigt noteras synpunkterna.

Landsantikvarien

Bebyggelse Landsantikvarien framhåller betydelsen av den befintliga områdeskaraktären kring Slottsmöllans industriområde som är av riksintresse för kulturmiljövården. En karaktär som till stor del utgörs av samspelet mellan industrimiljön och naturmiljön. Ur kulturmiljövårdssynpunkt anser man det därför viktigt att den karaktäristiska vyn, med bl a trädskärm vid Nissans östra strand, behålls och glesas ut. Vidare påpekar man att det från västra sidan saknas bebyggelseinslag som historiskt inte varit knutna till Slottsmöllan, vilket även i framtiden bör vara utgångspunkten. Landsantikvarien anser att ny bebyggelse materialmässigt bör samspela både med kultur- och naturmiljön och att närheten till Slottsmöllan bör göra det naturligt att använda rött tegel i bebyggelsen.

Fornlämningar Landsantikvarien framhåller att flera faktorer talar för att området varit attraktivt för bosättningar under förhistorisk tid varför krav ställs på en arkeologisk utredningen innan området definitivt planläggs. Länsstyrelsen är den myndighet som enligt kulturminneslagen fattar beslut och lämnar tillstånd i fornlämningsärenden.

Kommentar:

Den rest av kulturmiljön knuten till Slottsmöllans industriområde, Frennarps gård, (nuvarande Frennarp fritidshem) föreslås q-märkas samt ges planbestämmelser som skräddarsys till nuvarande byggnad. Hänsyn vid exteriör förändring eller underhåll och anpassning till ursprungligt material framförs.

En arkeologisk undersökning pågår. I övrigt noteras synpunkterna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvatten inom planområdet bör omhändertas lokalt, att trafikbuller vid husfasad högst bör uppgå till 55 dBA samt att eventuella störningar från Slottsmöllans industriområde bör tas upp i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar:

Av hänsyn till att ett fördröjningsmagasin planeras strax intill bebyggelseområdet anses det lämpligt att leda dagvattnet dit. Visst lokalt omhändertagande av dagvatten kan dock bli aktuell närmast Nissan för att inte påverka vattentillförseln till den betydelsefulla vegetationen vid strandzonen. I övrigt noteras synpunkterna.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden har inget att erinra mot förslaget. Däremot ifrågasätter man planerna över gruppboendet beträddande det brandsäkerhetsmässiga utförandet med grund i Boverket byggregler BFS 1998:38, kap 5:243.

Brandförsvaret förutsätter vidare att de särskilda behov som de gruppboende personerna har, överensstämmer med föreskriftens intentioner både vid etableringstillfället och i framtiden. Kan inte detta säkerställas skall verksamheten utformas enligt kraven för vårdanläggning. Dessa synpunkter skall beaktas och redovisas i kontrollplanen (brandskyddsdokumentationen) i samband med kommande bygglovprövning.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploatören.

Servicenämnden

Servicenämnden poängterar att området får anses som viktigt som närreklamationsområde till Frennarp liksom att det är av betydelse för Halmstadbon i övrigt. Stråket utmed Nissan (gångstigen) liksom tillgängligheten till fiskeplatser utmed Nissans strand bör förbli så orörda som möjligt. Särskild aktsamhet bör iakttagas vid röjning av strandzonen samt det nordöstra området bevuxen med tvåhundraåriga tallar.

Servicenämnden ställer sig bakom de kommentarer till programskisserna som berör huskropparnas placering och storlek, att placera de större grupphusen i norr mot skolområdet, att förkorta radhuslängorna för att kunna spara vegetation samt att använda sig av rött tegel för att återknyta till den anslutande kulturmiljön kring Slottsmöllans industriområde.

Kommentar:

Synpunkterna noteras se vidare kommentar för Kommunstyrelsen .

Socialnämnden

Socialnämnden gör gällande att man bör kunna medge ianspråktagande av det föreslagna området för äldreboenden men att man noga bör pröva omfattningen av den föreslagna exploateringen.

Nämnden anser att det vore önskvärt om bebyggelsen gav ett mera småskaligt intryck och att om man måste bygga i två plan lämpligare förlägger de större byggnaderna till norra delen av området. Tanken att inordna bebyggelsen som hus i park anser man vore lättare att förverkliga om radhuslängorna istället görs fler och kortare.

Kommentar:

Exploateringen har minskats till 58 lägenheter i övrigt noteras synpunkterna.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret föreslår att denna etableringsplats för äldreboende i första hand avstyrks.

I andra hand föreslår tekniska kontoret att en skonsammare form av exploatering med hänsyn till befintlig vegetation utarbetas vilket också förutsätter att resterande del av Frennarpskogen skyddas t.ex. genom planläggning som "Natur" enligt PBL samt att nedan följande synpunkter tillgodoses.

Gata/Trafik

Tekniska kontoret framhåller att för att erhålla erforderlig trafiksäkerhetsnivå vid entrén till planområdet skall vägen vid denna punkt förses med hastighetsdämpande åtgärder.

Park

Tekniska kontoret poängterar att den föreslagna exploateringen utgör ytterligare ett steg i reduceringen av områdets vegetation och grönytor såsom tidigare "naggningar" i området vilka inneburit att viktiga kvalitéer successivt försvunnit. Man bekräftar att planområdet är som en del av Frennarpskogen mycket värdefull ur rekreationssynpunkt och av stor betydelse som passerstråk ner till det välfrekventerade stråket utmed Nissan.

Tekniska kontoret framhåller även att planområdet används av den näraliggande Frennarps byskola som del av skolans närrekreationsområde och betonar att en utbyggnad av området innebär att kvaliteten för skolans verksamhet försämras. Man framhåller att trots dagens begränsade inslag av ädellöv så har området stor betydelse ur miljösynpunkt och att området successivt kommer att bli allt viktigare för helhetsmiljön på Frennarp.

Tekniska kontoret betonar svårigheten i att befintlig vegetation sparas mellan föreslagen bebyggelse med tanke på närheten mellan husen och de nivåskillnader som finns inom området eftersom man anser att exploateringsförslaget ur vegetationssynpunkt inte är särskilt skonsamt mot befintlig vegetation.

Va

Tekniska kontoret påpekar att illustrerade huskroppar i något fall berör ledningsstråket och att föreslagen byggnation måste anpassas till ledningarna för att undvika onödiga ombyggnader. Även servisledningarna till Frennarps byskola berörs av illustrerad bebyggelse men framhåller att dessa ledningar kan byggas om utmed erforderlig sträcka. Tekniska kontoret betonar att kostnaderna för ombyggnader av va-ledningarna skall belasta exploateringen och att dessa frågor bör tas med i genomförandebeskrivningen till detaljplanen.

Kommentar:

Med bakgrund i den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen med fyra alternativa lägen förordas detta läge av hänsyn till ett samlat hänsynstagande med betoning på att området ligger attraktivt nära Nissan, en central placering i stadsdelen Furet och Frennarp samt att området är relativt ostört.

I planbeskrivningen föreskrivs hastighetsdämpande åtgärder vid entrén till området. Placeringen av bebyggelsen har förändrats för att anpassas till befintliga va-ledningar samt om möjligt spara befintlig vegetation.

Telia AB

Ingen erinran.

YTTRANDEN UTAN ERINNINGAR

Energiverken
Hallandstrafiken AB
Halmstads kommunala Renhållningsbolag
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads Kommun
Telia AB

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

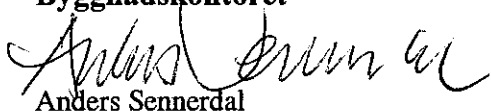
Till följd av inkomna synpunkter angående äldreboendet sker följande ändringar av planförslaget;

- planområdet utökas till att omfatta hela "Frennarpskilen" och därmed säkerställs genom planläggning övriga stora grönområden som Natur. Planområdet utökas även för att inkludera föreslagen vägomläggning, en ombyggnad av korsningen Slottsmöllevägen/Frennarpsvägen till en cirkulationsplats.
- ovanstående vägdragning syftar till att öka trafiksäkerheten kring skolan samt skapa ytor för att tillgodose önskemål om fler parkeringsplatser för skolan. Dessutom förbättras kopplingarna över Frennarpsvägen för gång- och cykeltrafikanter. Förändringarna motiverar att hela kv Lektugan 1 (dp E88) arbetas in i aktuell detaljplanläggning med det tillägget att planen tillförs skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig kulturhistoriskt intressant byggnad, Frennarps fritidshem.
- de tidigare alternativa lägena i miljökonsekvensbeskrivningen utreds närmare och miljökonsekvensbeskrivningen vidareutvecklas för att vid ansökan om upphävande av strandskyddet innehålla den information som krävs enligt krav ställda i 6 kap miljöbalken (MB)
- förändringar av bebyggelsens placering sker i enlighet med intentionerna att skapa större grönytor mot skolan samt öka avståndet till Nissan. Andelen servicelägenheter minskas.
- krav på den arkitektoniska utformningen anges i detaljplanen genom att en anpassning skall ske till omgivande kultur- och naturmiljö.
- en uppställningsplats anordnas för boken för längs Frennarpsvägen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Dagvattnet planeras inte att omhändertas lokalt.
- Byggnaderna innehållande gruppboendena bibehålls i två våningar. Däremot föreslås takkonstruktionen ändras så att volymerna visuellt delas upp.
- Av kostnads- och utrymmesskäl finns det inga planer på att uppföra något större gemensamt rörelserum för skola och äldreboende.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Maria Erlandsson

Plan MLU 978

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av), LEKSTUGAN 1 m fl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 14 mars 2001

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i program-, samråds- och utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-11-15 §447 genomförts under tiden 4 december 2000 – 8 januari 2001. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Vidare har fullständiga planhandlingar satts upp på anslags-tavlorna i Frennehallen (Frennarp) samt Konsum (Furet). Fullständiga handlingar har också lämnats till personal inom Frennarps byskola för information till föräldrar. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 18 berörda remissinstanserna.

Följande 11 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

<i>Länsstyrelsen</i>	<i>Servicenämnden</i>
<i>Barn- och ungdomsnämnden</i>	<i>Handikapprådet</i>
<i>Stadskontoret/Kommunstyrelsen</i>	<i>Tekniska nämnden</i>
<i>Kulturnämnden</i>	<i>Landsantikvarien</i>
<i>Miljö- och hälsoskyddsnämnden Räddningsnämnden</i>	<i>Skanova Networks AB (avd inom Telia AB)</i>

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit. Synpunkter har dock lämnats över telefon samt vid besök.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

*Länsstyrelsens
bedömning*

Länsstyrelsen redogör i samrådsyttrandet för att kommunen har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning för fyra alternativa lokaliseringar av äldreboendet och att kommunen där har konstaterat att den ursprungligt utvalda platsen är väl lämpad. Kommunen pekar på att området ligger attraktivt, har en central placering i stadsdelen Furet/Frennarp samt att det ligger relativt ostört.

Länsstyrelsen påpekar att den utvalda platsen berörs av strandskydd och ligger inom område för riksintresse. Området har även stora naturvärden. Att lokalisera ett äldreboende hit överrensstämmer ej med samrådsförslaget för ÖP 2000 ej heller med gällande översiktsplan ÖP90 eftersom dessa visar att området skall användas som naturmark för rekreation. Å andra sidan har kommunen bedömt att behovet av äldreboendestäder är stort i denna stadsdel och att detta område är det som kan fungera bäst för ändamålet.

Länsstyrelsen framhåller att flera motstående intressen finns men finner dock vid en sammanvägning av dessa intressen att det är möjligt att bebygga området till viss del under förutsättning att dispens från strandskyddet kan ges. En fråga som behandlas som ett separat strandskyddsärende i samrådsyttrandet.

*Strandskydds-
ärende*

Länsstyrelsen betonar att utgångspunkten vid ny bebyggelse inom strandskyddsområde måste vara att denna skall placeras så långt ifrån vattnet, i detta fall Nissan, som möjligt. I nuvarande förslag inkräktar kvartersmarken ca 35 – 40 meter på strandskyddsområdet.

Bebyggelsen bör således enligt länsstyrelsens mening förskjutas ytterligare mot nordost, dock inte längre än att tallskogsområdet intill skolan till största del kan bevaras. Även utsiktsplatsen och de nya gång- och cykelstigar som planeras bör om möjligt flyttas ytterligare bort från Nissan. Bebyggelsen skulle även kunna grupperas på annat sätt eller minskas i omfång och på så vis göra mindre intrång på området för strandskydd. Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet över planprogrammet påpekat vikten av att noggranna studier görs av byggnadernas storlek, utformning och placering.

Ansökan om upphävande av strandskydd har lämnats in till Länsstyrelsen i särskild ordning. Länsstyrelsen anser att denna ansökan skall kompletteras med studier av olika alternativ både när det gäller utformning och placering av husen för att Länsstyrelsen skall kunna göra en bedömning i strandskyddsärendet. Placeringen av alla gång- och cykelstigar samt utsiktsplatsen skall också redovisas på plankartan, eftersom det är anläggningar som kan påverka växt- och djurlivet och därför också skall prövas.

*Planförslaget i
övrigt*

Länsstyrelsen framhåller att den nya bebyggelsen skall ha en estetiskt tilltalande utformning som anknyter till platsens karaktär. Med tanke på närheten till Slottsmöllan bör det huvudsakliga byggnadsmaterialet vara rött tegel och detta skall anges tydligt i planbestämmelserna.

Arkeologisk utredning är beställd för det ursprungliga planområdet. I detta skede har planområdet utvidgats vilket innebär att stora arealer mark har lagts till planen. Större delen av dessa områden säkerställs som naturmark i planförslaget vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Detta innebär dock att någon arkeologisk utredning inte är utförd för dessa områden. Under förutsättning att bestämmelsen NATUR förtydligas med tillägget "inga markingrepp får ske" bedömer länsstyrelsen att ingen utredning enligt 2kap 11§ kulturminneslagen är nödvändig i dagsläget. Länsstyrelsen vill dock påpeka att i den händelse detaljplanen förändras så att

markingrepp blir aktuella inom detta område måste arkeologisk utredning genomföras.

Länsstyrelsen påpekar vidare att den nya ventilkammaren för fjärrvärme i korsningen Frennarpsvägen/Furuvägen (södra korsningen) bör redovisas på plankartan.

Länsstyrelsen ser positivt på att korsningen Frennarpsvägen/Furuvägen (norra korsningen) får en ny utformning.

Länsstyrelsen anser att ett nytt samråd bör ske med Länsstyrelsen innan planen ställs ut.

Kommentar:

Den norra gruppbestämningen har förflyttats 7 m mot nordost i syfte att minimera intrånget inom strandskyddsområdet och ligger efter förflyttningen 75 m från Nissan. Servicebestämningarna har förflyttats 3 m och ligger efter förflyttningen på 60 m från Nissan. Den befintliga gångstigen på allmän platsmark mot strandbrinken föreslås försiktigt förbättras och kompletteras med ett fåtal parkbänkar längs stigen.

Ansökan om dispens från strandskyddet har kompletterats med uppgifter om arbetsprocessen samt plankarta resp illustrationskarta med de senaste förändringarna inkl redovisade gång- resp cykelstråk.

I planbestämmelserna ändras lydelsen för planbestämmelsen f till: "Byggnader skall anpassas till omgivande natur- och kulturmiljö såsom Slottsmöllans industrimiljö, där det röda Slottsmölleteglet är karaktärsskapande". Planbestämmelsen NATUR kompletteras vidare med "Inga större markingrepp får ske".

Ventilkammaren för fjärrvärme redovisas på grundkartan. Detaljplanen kompletteras även med planbestämmelsen E, för angivet område kring fjärrvärmebyggnaden.

Ett nytt samråd med besök på platsen ägde rum 2001-02-09.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE m.fl.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden anser att förslaget är positivt för Frennarps byskola då

- entrén till skolan får en bättre lösning och cirkulationsplatsen med överfarter ska förbättra trafiksäkerheten
- bättre möjligheter ges till parkeringsplatser för bilar och cyklar.
- Bokbussen får en uppställningsplats nära skolan.

Barn- och ungdomsnämnden vill också framhålla vikten av att så mycket grönyta och vegetation som möjligt bibehålls i skolans närområde eftersom det är av betydelse för skolans verksamhet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Av samhällsekonomiska skäl föreslås en förändring av trafiksituationen inför utställning se vidare Tekniska nämndens kommentar. Den föreslagna bebyggelsen dras längre tillbaka från strandbrinken, vilket ger något större friytor mellan skola och äldreboende.

Handikapprådet

Handikapprådet pekar på behovet av att handikapparkeringar utmärkes och placeras så nära som möjligt på den allmänna parkeringsplatsen vid boendeenheten närmast Frennarpsvägen. Några särskilda parkeringar finns ej heller utmärkta vid

servicelägenheterna längre in i området.

Handikapprådet poängterar vidare betydelsen av att möjliggöra kollektivåkande genom tillskapandet av en ny busshållplats så nära boendeenheterna som möjligt samt att en sådan busshållplats skall anpassas till låggolvbussar och funktionshindrades behov.

Kommentar:

Handikapp p-platser redovisas på illustrationskartan. Hallandstrafiken har i nuläget inte för avsikt att komplettera med en ny busshållplats vid föreslaget äldreboende.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen uttalar att äldreboendestäderna skall byggas på plats som föreslås i förslaget, dock på ett sådant sätt att det skall skapas en yta så stor som möjligt som kan användas för lek, undervisning och rekreation. Kommunstyrelsen vidhåller tidigare beslut från den 19 oktober 2000, 9: 335 att materialval såsom tegel skall utgå ur planförslaget.

Kommentar:

Den norra gruppboendestaden har förflyttats 7 m mot nordost för att dels minska intrånget inom Nissans strandskyddsområde och dels öka den sammanhängande fria ytan för lek, undervisning respektive rekreation. På samma grunder har serviceboendestäderna förflyttats 3 m österut.

*Länsstyrelsen kräver, i sitt yttrande, att det i planbestämmelserna tydligt anges att det huvudsakliga byggnadsmaterialet bör vara rött tegel. Exploateraren har i sin tur för avsikt att i huvudsak använda sig av tegel med mindre inslag av trä och puts i föreslagna byggnader. Av hänsyn till detta föreslås lydelsen för planbestämmelsen f i planbestämmelserna ändras till:
"Byggnader skall anpassas till omgivande natur- och kulturmiljö såsom Slottsmöllans industrimiljö, där det röda Slottsmölleteglet är karaktärsskapande".*

Kulturnämnden

Kulturnämnden har inga ytterligare synpunkter utöver de som lämnades vid programsamrådet.

Kommentar:

Se tidigare kommentar i programsamrådsredogörelsen.

Landsantikvarien

Landsantikvarien gör bedömningen att mycket stor risk för fornlämningar föreligger inom planområdet. En arkeologisk utredning krävs därför. Länsstyrelsen är den myndighet som fattar beslut i fornlämningsärenden.

Landsantikvarien upplyser också om att det i programsamrådsredogörelsen, Landsantikvariens svar, har fallit bort ett "ej" i meningen om trädskärmen vid Nissans östra strand. Meningen skall således lyda: "Ur kulturmiljösynpunkt är det därför viktigt att den karaktäristiska vyn, med bl a trädskärmen vid Nissans östra strand, behålls och ej glesas ut.

Kommentar:

Arkeologisk utredning är beställd och påbörjad.

Meningen i landsantikvariens yttrande i programsamrådsredogörelsen ändras enligt ovan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att man närmare måste utreda vilken lagstiftning PBL eller "Skydd av natur", andra avdelningen, miljöbalken (1998:808) som bör användas för att ge naturen inom planområdet bästa skyddet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller att dagvatten inom planområdet bör omhändertas lokalt samt att trafikbuller vid husfasad högst bör uppgå till 55 dBA.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden betonar att eventuella bullerstörningar från Slottsmöllans industriområde och aktiviteter på Laxön inte får överstiga angivna värden för nyetablerad industri i Naturvårdsverkets råd och riktlinjer 1978:5 "Externt industribuller".

Kommentar:

Ett starkare skydd för områdena benämnda NATUR i detaljplanen ges om miljöbalkens lagstiftning "Skydd av natur" används. Det förutsätter att framtagandet av detaljplanen samordnas med en ansökan till länsstyrelsen om naturreservatsbildning. I samråd med Stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret bedöms en planläggning för Natur vara tillräcklig. Dels äger kommunen marken och sköter den efter en bestämd skötselplan, dels innebär den kommande "Grönplanen" att Frennarpskilen specifikt utpekats som ett värdefullt grönområde att bevara inför framtiden.

Dagvattnet inom kvartersmark kommer att omhändertas lokalt där det är praktiskt och tekniskt möjligt. Hantering och styrning av dagvattnet kommer att användas för att motverka erosion, halkrisk eller besvärande dämning. Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

Bebyggelsen är placerad med det avstånd till Frennarpsvägen som krävs för att inte bullervärdena vid husfasad ska överstiga 55dBA dvs ett minsta avstånd på 24 m. Detta eftersom bullerskärmar inte bedöms lämpligt i stadsbilden. Däremot överskrids riktvärdet 70dBA maximalnivå vid uteplats (71dBA). Förflyttas hela gruppbestaden ytterligare 1,5 m från Frennarpsvägen uppnås riktvärdet även för maximalnivån. I samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret har i detta fall 71dBA vid uteplats bedömts som acceptabelt av hänsyn till få antal störningstillfällen från tung trafik.

Efter samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret bedöms eventuella störningar från Laxön inte kunna ge en acceptabel påverkan beroende på få antal störningstillfällen samt att eventuella arrangemang i övrigt måste följa miljö- och hälsoskyddskontorets riktlinjer för musik utomhus.

Gällande eventuella störningar från Slottsmöllans industriområde så är nuvarande verksamheter inte störande. En eventuell nyetablering är anmälningspliktig och kan även vara tillståndspliktig enligt miljöbalken. I dessa sammanhang är verksamhetsutövaren tvungen att redogöra för projektets påverkan på omgivningen inkl bulleralstring. Hårdare krav kan ställas med hänsyn till föreslagen planläggning.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden anser att inga nya synpunkter har tillkommit men vidhåller de synpunkter som lämnades i yttrandet över programhandlingen och som angivits i programsamrådsredogörelsen.

Kommentar:

Se tidigare kommentar i programsamrådsredogörelsen.

Servicenämnden

Servicenämnden vidhåller tidigare synpunkter lämnade i yttrandet över programhandlingen och som angivits i programsamrådsredogörelsen.

Därutöver framhåller servicenämnden att det till Frennarps byskola dagligen kommer transporter (större lastbilar) med mat och mjölk m m. Dessa bilar måste ha möjlighet att komma fram till en lämplig angöringspunkt och kunna köra runt på P-platsen utan att behöva backa. Vidare anser man att arbetsfordon för snöröjning gräsklippning m m måste kunna utnyttja befintlig infart vid nuvarande P-

plats.

Servicenämnden förutsätter även att kostnaden för att bygga P-plats, samt anläggningsarbeten utanför skolans tomt belastar ansvar för exploatering.

Kommentar:

Förändringar i syfte att klara leveranserna till och från skolan liksom skötsel av fastigheten har genomförts i nuvarande förslag efter samråd med servicekontoret.

Kostnader för att bygga p-plats samt förbättringar inom område som planeras att tillföras befintlig fastighet Lektugan 1 bör inte belasta exploatören eftersom förändringarna innebär förbättringar enbart för skolans verksamhet. Det ankommer på servicekontoret att avsätta medel för föreslagna åtgärder.

I övrigt se tidigare kommentar i programsamrådsredogörelsen.

Tekniska nämnden

Gata/Trafik/ Gatubelysning

Tekniska kontoret vidhåller sin uppfattning om att föreslagen etableringsplats för äldreboende i första hand ska avstyrkas. Detta med hänvisning till tidigare lämnat programsamrådsyttrande (se programsamrådsredogörelsen). Förutsättningarna som där anges berör Frennarpsvägens karaktär och funktion vilka är av sådan art att man bedömer fastighetsanslutningar till denna som mycket olämpliga.

I andra hand och vid beaktande av nedan framförda synpunkter, tillstyrker dock Tekniska kontoret det framlagda planförslaget.

Utöver tidigare lämnade synpunkter påpekar tekniska kontoret att den i samrådsförslaget föreslagna rondellen erhållit kurvradier som kan medföra oönskat höga hastigheter. Vidare säger man att om planförslaget skall redovisa en rondell bör denna vara utförd med hänsyn till trafiksäkerhet, smidighet och framtida drift. Noggrannare studium och projektering av denna bör genomföras innan planförslaget går vidare.

Tekniska kontoret redogör också för att erforderligt område för trafikdelen av en rondell uppskattas till ca 1800 m². Räknat på ett genomsnittspris på 450 :- kronor/m² skulle denna del kosta ca 800.000:- kronor. Därutöver tillkommer kostnader för diverse arbeten på exempelvis gång- och cykelbanor, igenläggning av befintlig väg inom allmän platsmark m m. Vidare anser tekniska kontoret det tveksamt till om befintlig busshållplats väster om Kardvägen vid en utbyggnad av en rondell kan bibehållas. En flyttkostnad på 50.000:- kronor för detta är ej osannolik.

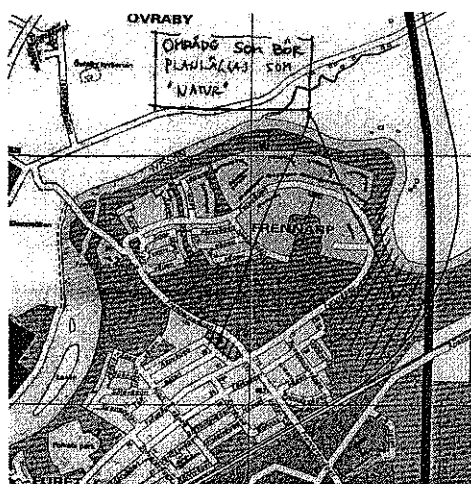
Totalt uppskattas kostnaden för denna gatu/trafikomläggning till ca 1.000.000:- kronor, vilken tekniska kontoret förutsätter belastar exploateringsbudgeten.

Park/Natur

Tekniska kontorets anser det positivt att planområdet utökats till att omfatta även delar av Frennarpskogen. Tekniska kontoret ansvarar för naturparker på Frennarp och sköter hela Frennarpskogen utmed Nissan och vid järnvägen. Skötselplan har upprättats. I det borte området finns 230-åriga tallbestånd av ursprunglig Halländsk proveniens. Hela naturmarksområdet bör planläggas som "natur" i enlighet med intentionen i plan för "Ekokommun Halmstad" (se karta nedan).

Tekniska kontoret påpekar vidare att trots antalet lägenheter minskat något i förhållande till programskedet innebär utbyggnaden fortfarande att den inte är särskilt skonsam mot befintlig vegetation.

Tidigare lämnade synpunkter om att exploateringen utgör ytterligare ett steg i reduceringen av områdets vegetation och grönytor samt att kvaliteten för skolans verksamhet kommer att förändras kvarstår.

**Kommentar:**

En cirkulationsplats har i samråd med tekniska kontoret liksom stadsbyggnadskontoret bedömts som ekonomiskt orimlig ställd till samhällsnyttan. Istället föreslås en trevägskorsning som förflyttar vägmiljön norrut och därigenom skapar en bättre skolmiljö. Detta som en kompensation för bortfallet av en annan betydelsefull närmiljö. Ingen flyttning av nuvarande buss-hållplats krävs vid trevägskorsningen. Kostnaden för trafikomläggning m m kommer att belasta exploateringsbudgeten.

En fastighetsbildning längs Frennarpsvägen bedöms inte som olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt, eftersom sikten är god och en entré i föreslaget läge förutsätter en hastighetssänkande åtgärd.

I dagsläget bedöms framtiden för området kring Furets östra bebyggelseavslutning som oviss (se större skrafferat område ovan). I avvaktan på att få klarhet i hur området är tänkt att användas utökas inte planområdet. Det mindre skrafferade området (se ovan) är idag säkerställt som "Park eller plantering" i detaljplan från 1979, detta föreslås förändras till Natur av hänsyn till nuvarande karaktär och skötselanspråk.

I övrigt noteras synpunkterna.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Energiverken
Hallandstrafiken AB
Halmstads Renhållnings AB
Hemvårdsnämnden

Hyresgästföreningen
Skanova Networks AB (avd inom Telia AB)
Socialnämnden

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller synpunkter inkomna via e-post ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Bo Tengemark, Kardvägen 1

Bo Tengemark har vid besök framfört muntliga synpunkter på:

- att busshållplatsen invid tänkt rondell bör flyttas/tas bort. Ett tänkbart läge skulle kunna vara vid föreslagen bokbusshållplats.
- att Slottsmöllebron endast borde tillåtas för behörig trafik dvs ingen genomfartstrafik.
- att närmast berörda fastigheter i norra delen bör vara med på grundkartan.
- att det vore bättre om nuvarande busslinje som trafikerar Frennarp/Furet inte vände och körde tillbaka samma väg utan följde Furuvägen runt tillbaka in mot centrum.

Kommentar:

Ang förflyttning av befintlig busshållplats se kommentar Tekniska nämnden.

Frennarpsvägen med förlängning fungerar som länk i Halmstads trafiksystem över Nissan i enlighet med vad som redovisas i ÖP 2000, översiktsplanen för Halmstads kommun. Att förbjuda genomfartstrafik över Slottsmöllebron skulle sannolikt innebära oönskade trafikmönster och ökade utsläppsmängder totalt sett.

Hallandstrafiken har studerat möjligheterna att låta bussen gå "runt" Frennarp men bedömt att de negativa konsekvenserna överväger de positiva.

I övrigt noteras synpunkterna.

Sven Rautenberg, Slottsmöllan Fastighets AB

Synpunkter framfördes vid ett telefonsamtal angående frågan kring eventuella störningar från Slottsmöllans industriområde. I dagsläget finns det inom Slottsmöllans industriområde vissa tomma lokaler. Vilken verksamhet som kan tänkas etableras i dessa lokaler är inte bestämt vilket inte utesluter eventuell störande verksamhet. Hur påverkar en planläggning detta? Däremot arbetas det efter ett koncept som i första hand inriktar sig på icke störande verksamheter.

Sven Rautenberg berättade vidare angående störningar att det på östra sidan om Nissan inom fastigheten Halmstad 10:30 finns en äldre dieseldriven kraftverksgenerator som kan komma att användas i en nödsituation. Sist generatoren behövts användas var dock på 1960-talet.

Kommentar:

Ang eventuella störningar från Slottsmöllans industriområde se kommentar Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Vid eventuellt användande av den dieseldrivna kraftverksgeneratorn ställer miljö- och hälsoskyddskontoret krav på en tillståndsprövning enligt Miljöbalken innan generatoren tas i bruk.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har medfört revideringar och kompletteringar av planförslaget.

- Planområdet utökas med befintligt grönområde, i gällande plan markerat som "park eller plantering", i korsningen Frennarpsvägen/Furuvägen samt i korsningen Jägarevägen/Tjädervägen. Tillfört område planläggs för Natur.
- Planområdet minskas i norr mot Nissan och omfattar därmed endast mark som ägs av Halmstads kommun.
- Ett område kring den nyligen uppförda ventilationskammaren för fjärrvärme i korsningen Frennarpsvägen/Furuvägen planläggs som Teknisk anläggning.
- I samrådshandlingen föreslagen cirkulationsplats har bedömts som ekonomiskt orimlig ställd till samhällsnyttan därför ersätts denna med en trevägskorsning. Tidigare compensationstänkande kvarstår dock därav trevägskorsningens förskjutning norrut i syfte att skapa en bättre skolmiljö när ett betydelsefullt område för skolan ianspråkats för äldreboende. Angöringen till skoltomten förbättras samtidigt .
- Bebyggelsen har ytterligare förskjutits från Nissan mellan 3-7 m och ligger i utställningsförslaget på ett avstånd av 60-75 m från strandlinjen och ianspråkstar därmed 25-40 meter av Nissans strandskyddsområde. Förskjutningen görs i syfte att minimera påverkan på strandskyddsområdet och ge utökat utrymme mot skolan.
- Planbestämmelsen Natur kompletteras med "Inga större markingrepp får ske".
- I planbestämmelserna har förtydliganden gjorts med hänvisning till närheten till Slottsmöllans industrimiljö. Bl a att nya "byggnader skall anpassas till omgivande natur- och kulturmiljö såsom Slottsmöllans industrimiljö där det röda Slottsmölleteglet är karaktärsskapande".
- Den sammanlagda bruttoarean har höjts för område avsett för servicebostäder efter noggrannare studium av byggnaderna inklusive tillhörande uterum.
- MKB:n har kompletterats med en beskrivning av arbetsprocessen samt mer detaljerade beskrivningar av en etablerings påverkan på föreslaget markområde. Ansökan om upphävande av strandskyddet har kompletterats med samma material samt förnyad plankarta resp illustrationskarta där även gång- och cykelstråk angivits.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Dagvattnet kommer i möjligaste mån att omhändertas lokalt men inte uteslutande av hänsyn till möjliga problem med erosion, besvärande dämning respektive halkrisker.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Maria Erlandsson

Plan MLU 978 K

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av) **LEKSTUGAN 1 m fl**

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 9 maj 2001

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i samrådsskede och utställningsskede.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2001-03-14 §113 genomförts under tiden 21 mars 2001 –20 april 2001. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Vidare har fullständiga planhandlingar satts upp på anslagstavlorna i Frennehallen (Frennarp) samt Konsum (Furet). Till berörda sakägare har en ärendesammanfattning och samrådsredogörelse skickats. Dessa handlingar har också lämnats till personal inom Frennarps byskola för information till föräldrar. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under utställningstiden.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Tekniska nämnden*

Från berörda sakägare har 1 skrivelse med synpunkter inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra under förutsättning att strandskyddet kan upphävas.

Kommentar:

Ansökan om upphävande av strandskydd inom kvartersmark för del av fastighet Halmstad 10:26 samt kompletteringar har 2000-12-04 sänts till Länsstyrelsen.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Sven P Rautenberg, Halmstad 10:30, 9:6 m fl

Fastighetsägaren gör gällande att även om befintlig verksamhet på Slottsmöllans industriområde idag är av ringa störande karaktär så går det inte att utesluta att annan verksamhet kan komma att inrymmas som kan uppfattas som störande. Att föreslagen detaljplan dessutom är tänkt att inrymma ett äldreboende torde ställa extra höga krav på miljön. Vidare hänvisar fastighetsägaren till Laxön respektive Örjans valls närhet som med sina verksamheter beskrivs som av tämligen högljudd karaktär. Av det skälet samt av egen erfarenhet, som boende i närheten, anser fastighetsägaren att man definitivt bör ta hänsyn till ljudstörningar vid placering och/eller val av byggt teknik.

Fastighetsägaren fortsätter "att skydda sig mot hot om myndighetsingripande mot en företagsetablering, som har funnits i 150 år, därför att man tillåter en olämplig lokalisering på alltför nära håll känns som ett märkligt agerande. Det borde väl vara myndigheters målsättning och skyldighet att för att undvika framtida konflikter pröva möjligheten i lokaliseringen."

Fastighetsägaren anser angående tekniska nämndens yttrande att bedömningen av såväl storlek som kostnad för en rondell som överdrivna och fortsätter "att det sen oaktat kostnad skulle vara samhällsekonomiskt orimligt är ett ytterst cyniskt resonemang". Fastighetsägaren påpekar vidare att Slottsmöllebron redan idag är mycket hårt trafikerad och menar att föreslagen förändrad markanvändning leder till ytterligare trafik. När då ändå investeringar planeras borde man satsa på en cirkulationsplats i syfte att förhindra att olyckor sker i ett område där barn och äldre skall samsas med en allt ökande biltrafik.

Avslutningsvis konstaterar fastighetsägaren "med förtjusning att strandskyddet kan upphävas pga att man vill bebygga ett strandskyddat område".

Kommentar:

Tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden har bedömningen gjorts att störningar från bl a Laxön, Örjans vall och Slottsmöllans verksamhetsområde inte kan anses vara avgörande för att inte bebygga området. Av denna anledning har det inte heller bedömts nödvändigt att krav på särskild byggt teknik anges i detaljplanen.

Befintligt behov av äldreboendestäder för stadsdelen Furet/Frennarp har prövats mot omkringliggande allmänna och enskilda intressen. Den omvandling som skett av verksamhetsstrukturen inom Slottsmöllans verksamhetsområde från dess begynnelse och fram i nutid har indirekt påverkats av Halmstads bebyggelseutveckling där området får anses ingå i Halmstads centrala delar. Med en sådan utveckling följer också ändrade förutsättningar. Miljöbalken ställer också andra krav på anmälningsplikt och tillståndsplikt jämfört med tidigare lagstiftning. Hårdare krav kan komma att ställas med hänsyn till både omgivande befintliga verksamheter såsom skola och fritidshem liksom föreslaget äldreboende eftersom man vid en sådan bedömning utgår från den samhällsutveckling som skett och som också önskas ske.

Bedömningen från tekniska nämndens och stadsbyggnadskontorets sida kring avsaknaden av den samhällsekonomiska nyttan av en cirkulationsplats grundar sig på att investeringskostnaden för en cirkulationsplats i planområdet måste ställas mot vad samma medel kan åstadkomma för förbättringar på annat håll i kommunen. Med föreslagen trevägskorsning uppnår man förbättrad trafiksäkerhet jämfört med dagsläget och till en kostnad som bedömts mer acceptabel.

Frågan kring ett upphävande av strandskyddet har ännu inte prövats av Länsstyrelsen se vidare yttrande Länsstyrelsen..

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSESR m.fl.

Landsantikvarien

Landsantikvarien ser positivt på att Frennarps fritidshem får skydd genom k och q beteckning. Den arkeologiska utredningen är avslutad. Inga fornlämningar påträffades inom planområdet. I övrigt har landsantikvarien inget att tillägga till tidigare yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att reglerna i kap 7, miljöbalken, ger starkaste skyddet för naturen och bör därför användas. Användningen underlättas av att kommunen numera själv kan besluta om naturreservatsbildning. I övrigt tillstyrker miljö- och hälsoskyddsnämnden planen

Kommentar:

Det råder oenighet kring behovet av naturreservatsbildning för naturområdets skydd. Bedömningen i samråd med tekniska kontoret respektive stadsbyggnadskontoret kvarstår, dvs att en planläggning för Natur anses vara tillräcklig. Dels äger kommunen marken och sköter den efter en bestämd skötselplan, dels innebär den kommande "Grönplanen" att Frennarpskilen specifikt utpekats som ett värdefullt grönområde att bevara inför framtiden.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden framhåller på nytt att planen inte innehåller några förändringar som påverkar brandsäkerhetsfrågorna på ett övergripande sätt.

I tidigare yttranden har brandförsvaret ifrågasatt planerna över gruppboendet beträffande det brandsäkerhetsmässiga utförandet med grund i Boverkets byggregler BFS 1998:38, kap 5:243. Vidare har brandförsvaret förutsatt att de särskilda behov som de gruppboende personerna har, överensstämmer med föreskrifternas intentioner både vid etableringstillfället och i framtiden. Kan inte detta säkerställas skall verksamheten utformas enligt kraven för vårdanläggning. Dessa synpunkter skall beaktas och redovisas i kontrollplanen (brandskyddsdocumentationen) i samband med kommande bygglovprövning.

Kommentar:

Synpunkterna noteras på nytt och vidarebefordras till exploatören.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden framhåller på nytt, såsom i tidigare programskede och samrådsskede, det olämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt att ytterligare anlägga anslutningar mot Frennarpsvägen. Tekniska nämnden hänvisar till att det i planförslaget förutom anslutning från de planerade äldreboendena finns ett nytt allmänt gångstråk i närheten av denna anslutning. Vidare föreslås ett gångstråk mot befintlig parkering öster om Frennarpsvägen som bl a avses användas av skolans personal. På grund av vägens karaktär och höga farter måste hastighetsdämpande åtgärder i form av gupp eller avsmalningar anläggas på Frennarpsvägen.

Tekniska nämnden påpekar vidare att den angivna kostnaden för utbyggnad av de kommunaltekniska anläggningarna ej inkluderar eventuella geologiska arbeten eller oförutsedda åtgärder som kan komma vid detaljprojektering.

Avslutningsvis kvarstår enligt tidigare lämnade synpunkter att exploateringen utgör ytterligare ett steg i reduceringen av områdets vegetation och grönytor samt att kvaliteten för skolans verksamhet kommer att förändras. Tekniska nämnden konstaterar dock med tillfredsställelse att stora delar av Frennarpskogens naturpark har inarbetats i planförslaget. Vidare säger man att det är värdefullt att den tätortsnära naturen på detta sätt säkerställs i detaljplan, vilket också är i enlighet med "Handlingsplan för Ekokommun Halmstad".

Kommentar:

Se tidigare kommentar i samrådsredogörelsen.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsnämnden
Energiverken
Handikapprådet
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Kommunstyrelsen

Kulturnämnden
Landsantikvarien
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Servicenämnden
Skanova Networks AB

SAMMANFATTNING OCH KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Inkomna synpunkter har inte medfört några revideringar och kompletteringar. Därav följande kvarstående anmärkningar:

Berörda sakägare:

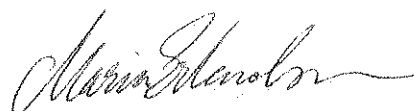
- (Sven P Rautenberg, Halmstad 10:30 samt 9:6 m fl) Önskar att planbestämmelserna tillförs krav på särskild byggnadsteknik med bakgrund i eventuella störningar från omgivningen samt att en cirkulationsplats byggs istället för föreslagen trevägskorsning.
- (Tommy Hansson, Listen 1) Anser att området ska bibehållas som grönområde.
- (Bo Tengemark, Laget 3) Önskar att Slottsmöllan endast borde tillåtas för behörig trafik dvs ingen genomfartstrafik.

Remissinstanser:

- (Tekniska nämnden) Anser att någon planläggning ej bör ske pga olämplig väganslutning från planområdet till Frennarpsvägen.
- (Miljö- och hälsoskyddsnämnden) Anser att Frennarpskogen bör skyddas enligt kap 7 miljöbalken, med naturreservatsbildning.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Maria Erlandsson

ANTAGANDEHANDLING

Plan MLU 978 K

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av), LEKSTUGAN 1 m fl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 9 maj 2001

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

LÄSANVISNING

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhör förslag till detaljplan för Halmstad 10:26 (del av), Lekstugan 1 m fl. Det är en fördel om du har de övriga planhandlingarna till hands under läsningen. Eftersom detaljplan för Halmstad 10:26 (del av), Lekstugan 1 m fl är ett planarbete med bebyggelse delvis inom strand-skyddsområde är miljökonsekvensbeskrivningen relativt omfattande.

Börja därför gärna med att läsa sammanfattningen av hela dokumentet. Om du är intresserad av det arbete som genomförts tidigare läs *Sammanfattning och ställningstaganden av alternativstudien*. Alternativstudien i sin helhet, som fanns med i samrådsskedets MKB, har lagts som bilaga till denna MKB (bilaga 1). Vidare går det att under rubriken *MKB-processen* att följa planarbetets arbetsprocess samt få reda på vilka som medverkat med kunskap i olika sammanhang. Planarbetets arbetsprocess beskriver också vilka avvägningar som gjorts och varför nuvarande förslag ser ut som det gör.

I de olika avsnitten redovisas under rubriken *Åtgärder vid genomförandet* förslag till hur intentionerna i detaljplanen kan utvecklas och säkerställas i samband med att området bebyggs.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGENS SYFTE

I Frennarp och dess närområde saknas idag ett boende speciellt för äldre. Frennarp/Furet är enligt kommunens äldreomsorgsplan en stadsdel i Halmstads kommun där andelen äldre väntas öka mest under de närmsta åren, varför det finns ett behov av att förlägga ett äldreboende i denna del av kommunen. Inte minst för att kunna erbjuda de äldre att bo kvar i sitt närområde.

Denna MKB har till uppgift att förklara vilka konsekvenserna kan bli av föreslagna detaljplaneläggning för äldreboende inom del av Halmstad 10:26. MKB:n har arbetats fram kontinuerligt under planarbetet och utgör tillsammans med plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning det samlade beslutsunderlaget för detaljplanen. Eftersom MKB:n följt planarbetet har den vidareutvecklats under planarbetets gång och innehåller således endast en sammanfattning av den tidigare alternativlokaliseringsstudien. Istället har konsekvenserna för en etablering inom del av Halmstad 10:26 förts fram samt under respektive avsnitt kompletterats med rubriken *Åtgärder vid genomförandet* där det beskrivs hur detaljplanens intentionen kan utvecklas och säkerställas i samband med att området bebyggs. MKB:n har slutligen till syfte att redogöra för planarbetets arbetsprocess samt vilka som medverkat med kunskap i olika sammanhang liksom motiven till olika beslut tagna under arbetets gång.

MKB:n har i detta planarbete särskilt att belysa förutsättningen att föreslagen detaljplanläggning kräver ett upphävande av strandskyddet för Nissan inom kvartersmark. För anläggandet av fördröjningsmagasinet, kvävefällan, kommer inte ett upphävande av strandskyddet att sökas.

AVGRÄNSNING AV MKB:N

Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar ett område som innefattar de fyra lokaliseringalternativen, inklusive planerat fördröjningsmagasin i Röebäckens ålopp samt Frennarpskogen mellan Furets och Frennarps bostadsområden. Motivet till denna avgränsning grundar sig på behovet av ett äldreboende just för denna stadsdel. I detta skede har MKB:n dock koncentrerats till huvudalternativet (alt 3, del av Halmstad 10:26) eftersom detaljplanläggningen gäller detta område. De övriga alternativen finns redovisade i bilaga 1.

SAMMANFATTNING

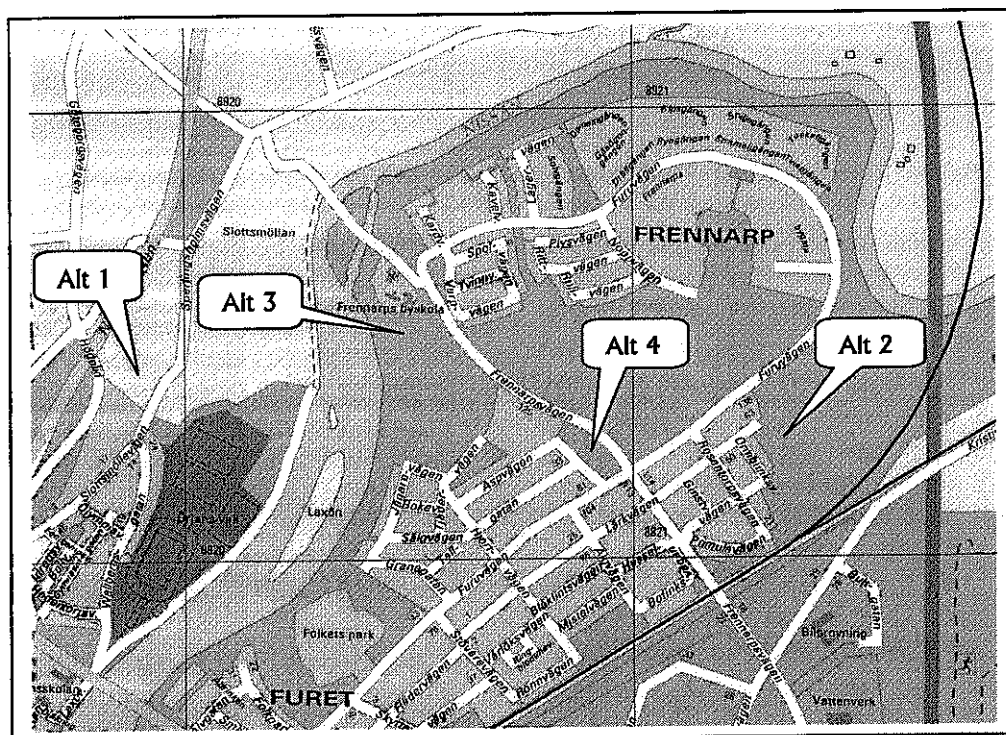
Materialets utgångspunkt är en detaljplanläggning för äldreboende på del av Halmstad 10:26. Utifrån detta faktum har beskrivningarna av området kompletterats. Beskrivna konsekvenser följer av gällande föreslag på två stycken tvåvåningsbyggnader för gruppboende innehållande 48 lägenheter samt 4 stycken parhus innehållande 8 servicelägenheter. Indirekt ger redovisade konsekvenser även en fingervisning om vilka konsekvenser som sannolikt uppstår vid en annan typ av exploatering grundad på vad föreslagen detaljplan faktiskt tillåter.

Beskrivna åtgärder vid genomförandet behandlar också allmänt, oavsett utbyggnadsförslag, hur kvaliteterna i området kan bibehållas. Bland annat hur de bevarandevärda grönområdena såsom strandbrinken respektive tallskogsområdet i norr, bör skyddas med avgränsningar under utbyggnaden, hur området lokalt bör omhänderta dagvattnet för att inte skada strandbrinksvegetationen samt hur upplevelsen av områdets allmäntillgänglighet säkerställs i detaljplanen genom att staket inte tillåts uppföras i kvartersgräns.

Miljökonsekvensbeskrivningen utgår också från att beskriva förutsättningarna för att kunna ta ställning till ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark för fastigheten Halmstad 10:26. MKB:n visar att med föreslagen förskjutning av bebyggelsen ytterligare 3-7 m från Nissan så ianspråkatar föreslagen kvartersmark ca 25-40 m av Nissans strandskyddsområde. Bebyggelsen ligger då på ett avstånd av ca 60-75 m från Nissans strandkant. MKB:n redovisar vidare att inga intresseområden för växt- och djurliv förekommer inom planerat bebyggelseområde och att livsvillkoren på land- och vatten kan bibehållas även då området ianspråkatas.

En förändring har också skett i utställningshandlingarna för ÖP2000 där föreslaget område nu utpekats för tätortsbebyggelse. Det går inte heller att påvisa att ett ianspråktagande av området påverkar det rörliga friluftslivet och tillgängligheten till Nissan eftersom gång- och cykelstråken bibehålls och kommer att ligga inom allmän platsmark. I syfte att kompensera för ianspråktagen mark kommer även omkringliggande, kvarvarande mark säkerställas som naturmark genom planläggning. Som särskilt skäl åberopas också planerad verksamhet, integrerat äldreboende med gruppboendestäder respektive servicelägenheter. Dvs en bebyggelse av samhällsnyttig karaktär i motsats till ett intresse av privat karaktär.

SAMMANFATTNING AV ALTERNATIVSTUDIEN (BILAGA 1)

**Studerade alternativ****Alternativ 1 (Halmstad 9:6 (del av), kv Imperatorn, Slottsmöllevägen)**

En lokalisering längs Slottsmöllevägen, en östlig fortsättning av befintlig bebyggelse mot Slottsmöllans industriområde. Området utpekats för bostadsutbyggnad i gällande översiktsplan, ÖP90 och är sedan mitten av 1940-talet detaljplanlagd för bostäder (Dp165). Området avgränsas i norr av en brant sydostsluttning med framförliggande plan betesmark och ett snårigt buskage längs Slottsmöllevägen. Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövård KN33. Kommunen äger ej marken.

Alternativ 2 (Halmstad 10:28 (del av) och 10:29, Rosentorp/Furet)

En lokalisering i stadsdelen Furet i anslutning till Furets nordöstra bebyggelsegräns. I gällande översiktsplan, ÖP90 liksom i utställningsversionen för ÖP2000 ligger området utlagt som närrekreationsområde. Detta med undantag av den västligaste planlagda delen som enligt en stadsplan från slutet av 1940-talet (Dp196) redovisar ett ca 70 m brett område som parkmark/reservat för ny riksväg/E6, vilket idag är inaktuellt. Området utgör en del av Frennarpskogen, tallskogsbevuxen och med begränsad markvegetation. Området gränsar i syd-sydost till västkustbanan och E6. Kommunen äger Halmstad 10:28 medan Halmstad 10:29 ägs av en privat markägare.

Alternativ 3 (Halmstad 10:26 (del av))

En lokalisering i stadsdelen Frennarp strax söder om Frennarps byskola. I gällande översiktsplan, ÖP 90, ligger området utlagt för närrekreation. I ÖP 2000 har området i utställningsversionen föreslagits för ny tätortsbebyggelse. Området är ej planlagt och utgör en del av Frennarpskogen. Aktuellt område avgränsas i söder av sluttningen ner mot Röebäcken. Området berörs delvis av generellt strandskydd som sträcker sig 100 meter på ömse sidor från Nissans strandkanter. Området angränsar till riksintressena FN11 Nissan samt KN33 Slottsmöllans industriområde. Kommunen äger marken.

Alternativ 4 (Halmstad 10:10 och 10:26 (delar av) Frennarpsvägen)

En lokalisering i stadsdelen Furet intill dagiset i kv Lektorn (Dp 645). Området är detaljplanlagt för parkmark och redovisas för detta ändamål även i gällande översiktsplan, ÖP90, samt utställningsversionen av ÖP2000. Området är idag tallskogsbevuxen med en hel del buskvegetation. Området begränsas av Frennarpsvägen i öster och Furuvägen i söder. Kommunen äger marken.

Ställningstaganden

Huvudalternativet (alt 3, del av Halmstad 10:26) har bedömts vara den lämpligaste lokaliseringen för ett äldreboende. Ställningstagandet grundar sig på att;

- området ligger centralt placerad i stadsdelen Furet/Frennarp.
- tänkt ianspråktagat område för bebyggelse inte hyser några intresseområden för växt- och djurliv.
- de nuvarande betydelsefulla gång- och cykelstråken genom området ner till Nissan kan bibehållas vid ett ianspråktagande av området.
- området inte är bullerstört och att läget nära Nissan ger förutsättningar för en attraktiv boendemiljö.
- kollektivtrafik passerar området.
- goda förutsättningar ges för åldersöverskridande verksamheter genom den intilliggande Frennarps byskola.

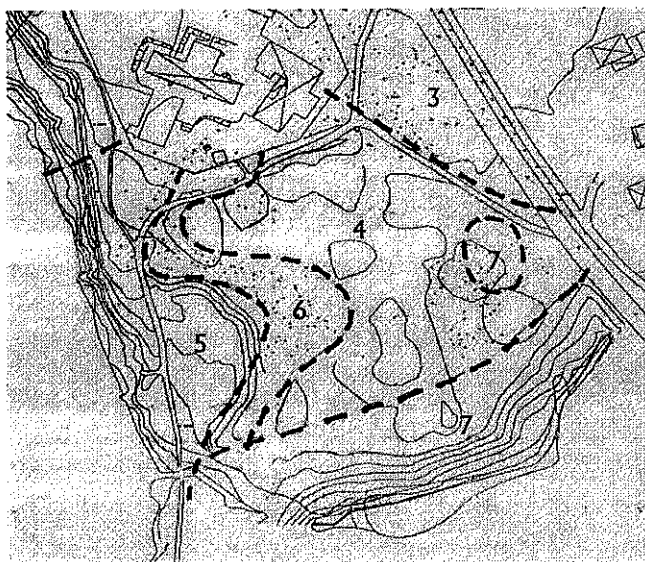
Alternativ 1 (kv Imperatorn) har valts bort först och främst pga området kulturhistoriska sammanhang i kombination med begränsade ytor samt av hänsyn till att området inte ligger tillräckligt nära Furet/Frennarp där behovet av äldreboendestäder finns. Kommunen äger inte heller marken vilket skulle försvåra ett genomförande.

Orsakerna till att alternativ 2 (Rosentorp/Furet) har bedömts mindre lämplig är närheten till järnvägen och E6 och det buller som alstras därifrån, områdets värdefulla tallskog samt att området är mindre centralt placerad i stadsdelen.

För alternativ 4 har områdets begränsade ytor, som blir fallet när bullerstört område från Frennarpsvägen samt Furuvägen iakttagits, medfört att alternativet inte ansetts möjligt.

NULÄGESBESKRIVNING ALTERNATIV 3 (HALMSTAD 10:26)**Mark och vegetation**

Planområdet ingår som en del av Frennarpsskogen med mycket värdefull tallskog. De äldsta tallarna är uppmot 200 år gamla. Området har ett naturskönt läge i nära anslutning till Nissan där föreslaget utbyggnadsområde ligger på en platå cirka tio meter över Nissans normalvattenstånd med vacker utblick över vattendraget. I väster avgränsas området av branta slänter med en höjdskillnad av 6-8 m ned mot Nissan. Denna yta nedanför strandbrinken har genom terrängens form en intressant rumslighet vänd mot Nissan. I söder avgränsas området av liknande slänter ner till ett mindre vattendrag, Röebäcken.



Planområdet utgörs av skogsmark där skogen befinner sig i olika växtstadi-
er. Enligt den naturvårdsinriktade
skogsbruksplanen som Skogsvårdssty-
relsen låtit utarbeta för Frennarpsko-
gen följer nedan beskrivningar över de
delområden som ingår i alternativ 3.

Delområde 3 *Beskrivning:* Litet blandskogsbestånd utmed vägen mot Slottsmöllan. Beståndet är klart tvåskiktat och verkar relativt orört. Vid ålderskoll visade det sig att en tall var ca 185 år gammal.

Mål: Relativt orörd naturskog med inriktning delvis på flora-faunavård. Kantzo-
nerna bör vara öppna för att gynna hallon och björnbär.

Delområde 4 *Beskrivning:* Självföryngrad lövröjskog, delvis uppkommen efter stormfällning av tidigare granbestånd.

Mål: Lövblandskog där björken dominerar, med inslag av ek och tall. På längre
sikt bör ekandelen öka på björkens bekostnad.

Delområde 5 *Beskrivning:* Långsmalt blandlövskogbestånd utmed Nissan. En högfrekventerad
stig går genom hela beståndet. Vid Nissans strand i norra delen av beståndet finns
ett par bryggor samt några välbesökta fiskeplatser.

Mål: En blandning mellan orörd naturskog och välgallrade och röjda partier. In-
riktning både på rekreation och flora-faunavård.

Delområde 6 *Beskrivning:* Starkt röt- och stormskadat restbestånd av 65-årig gran. (Slutav-
verkning av gran redan genomförd).

Mål: Löv- och tallblandskog, som åstadkommes i huvudsak genom självföryng-
ring.

Delområde 7 *Beskrivning:* Yngre björk-tall-contortatallskog med respektive trädslag koncentre-
rat i relativt åtskilda grupper.

Mål: Björk-tallskog. Inslaget av contorta bör successivt röjas och gallras bort.

Växt- och djurliv

Inom området förekommer inte några nyckelbiotoper däremot en hotad art, *stjärnstarr*, på den fuktiga översilningsmarken vid Nissan, som räknas som en regionalt intressant art och som indikerar höga naturvärden i området som helhet. Vid en närmare inventering kan det eventuellt finnas fler intressanta arter att upptäcka inom strandzonen. I synnerhet eftersom hotade arter och naturvärdesobjekt finns längs Nissans västra strand och i Frennarpskogen, delen öster om Frennarpsvägen, såsom liten flugsnappare och mindre hackspett samt en lundflora med rika kärlväxter bl a ormbär.

Enligt den naturvårdsinriktade skogsbruksplanen (NISP) häckar inom området ett antal olika fågelarter såsom lövsångare, trädgårdssångare, koltrast, grå flugsnappare, trädpiplärka, rödhake, kråka, blåmes och bofink. Särskilt strandzonen mot Nissan är värdefull för fågellivet med häckande fåglar såsom gröngöling, större hackspett, ringduva, björktrast.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns dokumenterade inom området. En enstaka fornlämning, skålgropssten, (nr 38) finns däremot i norr inom kvarteret Lekstugan 1. Flera faktorer talar för att området varit attraktivt för bosättningar under förhistorisk tid eftersom man ofta föredrog att slå ner sina bopålar på torra och väl-dränerade platser intill vattendrag. Vid området mynnar dessutom ett mindre vattendrag Röebäcken ut vilket ytterligare förstärker områdets kvalité som boplatz liksom det vadställe över Nissan som tidigare funnits nedanför forsarna vid Slottsmöllan.

På västra sidan av Nissan, mitt emot området, ligger Slottsmöllans industriområde av riksintresse för kulturmiljövården KN33. Slottsmöllans industriområde byggdes upp på sin nuvarande plats ca 1850 och växte under familjen Wallbergs ledning ut till att bli centrum i ett industriimperium med förgreningar åt många håll. Dagens fabriksbyggnader är uppförda efter brand 1861. Till området som karaktäriseras av den lummiga parkmiljön hör även bl a disponentbostad och corps-de-logi från 1860- och 70-tal och Slottsmöllebron över Nissan från 1879. Byggnadsmaterialet är nästan genomgående rött tegel. Även tjänstebostäder och jordbruksbyggnader ingår i miljön därav fd Frennarps gård som idag utgör Frennarps fritidshem på den angränsande fastigheten i norr. Gården Frennarp är känd från skriftliga källor sedan 1531 men kan vara medeltida eller ännu äldre. I det historiska kartmaterialet från 1800-talets början låg gården på samma plats som idag, dvs där Frennarps fritidsgård ligger, men förhållandena längre tillbaka är inte kända och bebyggelse-förflyttningar kan inte uteslutas.

Slottsmöllans industriområde är värdefullt som Halmstads äldsta större industri-anläggning. Till värdet hör mångfalden av olika funktioner samlade inom industriområdet och dess gröna omgivningar samt läget vid rinnande vatten, typiskt för den tidiga industrins lokalisering. Det röda teglet (tillverkat på plats av Slottsmöllans tegelbruk) har gett området en särskilt sammanhållen tegelarkitektur.

Geologi och geotekniska förhållanden

Området är beläget på en plåtå ovanför strandbrinken och är till sin struktur småkullrig. Enligt den geologiska kartan, utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), utgörs marken av åsand och svämsand med inslag av skvalrännor. Ravinen i vilken Röebäcken rinner kan vara en skvalränna. Rännorna bildades vid inlandsisens avsmältning genom att smältvattnet spolade bort moränens finmaterial. Skvalrännorna kännetecknas av mjuka rörelser i den mark där de utvecklats.

Jordlagren i området består från markytan räknat och ca 2 m ned, av en fast lagrad siltig sand med skikt av finsand och troligen också silt. Ungefär i nivå med Nissan

tolkas det från sonderingarna in ett lösare finjordslager eller lerjord.

De branta slänterna utgör troligen markerade äldre skredärr från stranderosion av höga vattenflöden i Nissan. Även i Röebäcken, bäckfåran i planområdets södra gräns, konstateras branta eroderade slänter. I dessa slänter förekommer lager av finkornigt friktionsmaterial. Ställvis och lagervis är det finkorniga friktionsmaterialet i dessa slänter flytbenäget under vatten och mycket känsligt för vattenöverskott.

Vattenområden

Nissan, kommunens största vattendrag, flyter fram på olika avstånd från alla alternativen. Alternativ 1 liksom alternativ 2 och 4 har ett avstånd på mer än 400m till Nissan medan ån ligger närmare än 100 m för alternativ 3 som således delvis omfattas av strandskyddsbestämmelser. Även planerad våtmark i Röebäckens ålopp omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser. Alla fyra lokaliseringalternativen liksom planerad våtmark ligger inom Nissans avrinningsområde. Alternativ 1 ligger också inom tillrinningsområdet för den kommunala grundvattentäkten Galgberget.

Strax söder om alternativ 3 rinner Röebäcken, en å med fluktuerande vattennivåer, tidvis stillastående vatten, som har sitt utlopp i Nissan.

Strandskydd

För delar av alternativ 3 samt planerad våtmark gäller generellt strandskydd för Nissan som omfattar 100 m från Nissans vattenlinje vid normalt vattenstånd. Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmarken vid en planläggning. Innan antagandet av en detaljplan måste strandskyddet ha upphävts. Särskilda skäl måste kunna påvisas för att ett beslut om upphävande av strandskyddsbestämmelserna ska kunna ges av länsstyrelsen (MB 7 kap 15§).

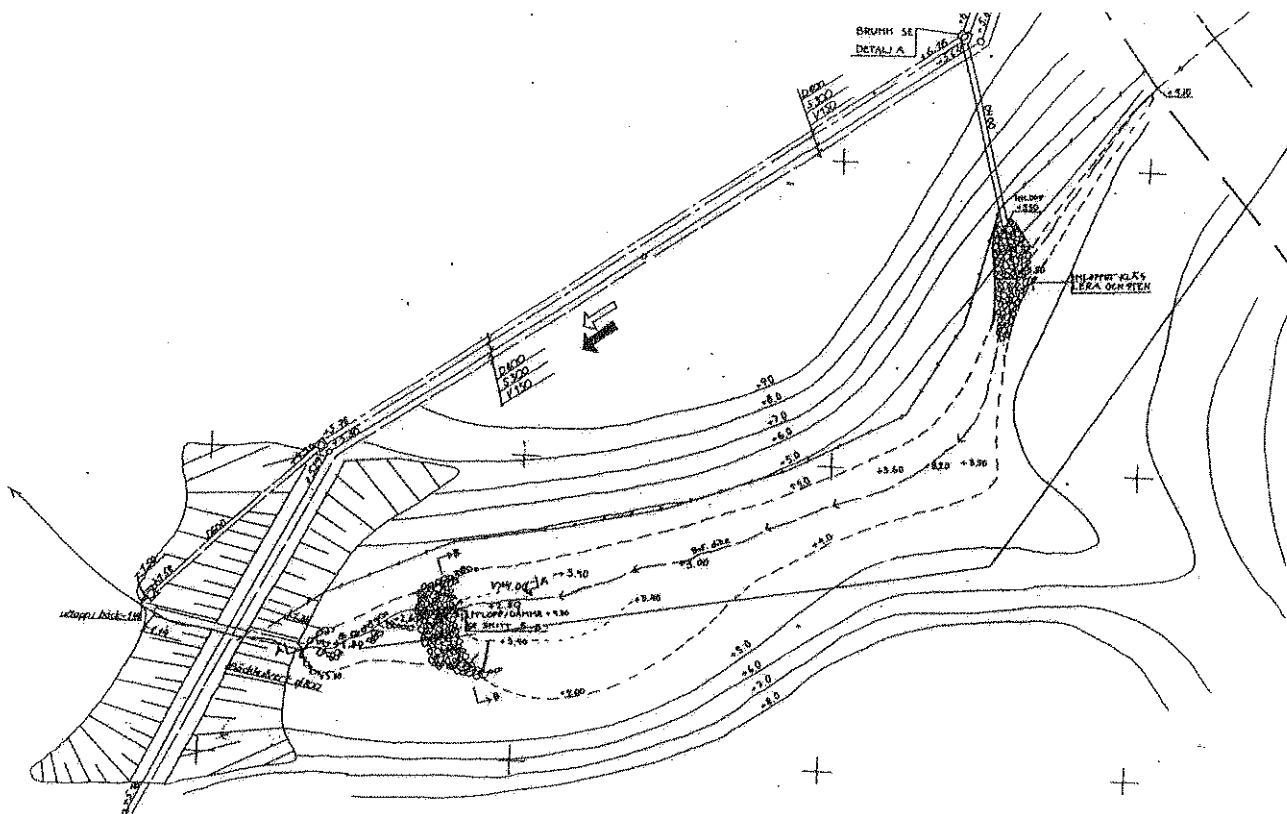
Med särskilda skäl anges i förarbetena till MB(Prop. 1997/98:45);

- att det går att påvisa att föreslagen åtgärd inte negativt påverkar det rörliga friluftslivet d v s att tillgängligheten till vattnet för bl a bad, fiske och rekreation kvarstår.
- att de goda livsvillkoren på land- och i vatten bibehålls även då området ianspråk tas. Detta förutsatt att området inte tidigare har ett särskilt värdefullt växt- och djurliv som är störningskänsligt.

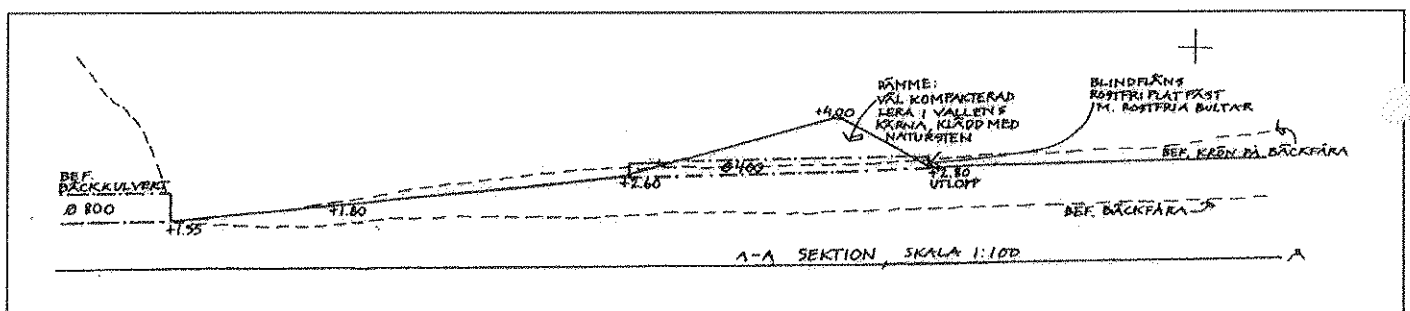
Kommunen har lämnat in en ansökan om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark för alternativ 3 men inte för de delar av planerad våtmark som omfattas av strandskydd. Denna MKB redovisar vilka särskilda skäl som förs fram som förutsättningar för ett upphävande.

Röebäcken och planerad våtmark

I Röebäckens ålopp planeras en våtmark anläggas. Området i anslutning till bäcken är tänkt att schaktas ur och förändras så att ett fördröjningsmagasin i form av en damm skapas. Jordmassorna avses placeras på ömse sidor om våtmarken. Våtmarken, som avses fungera som en kvävefälla, kommer att ta emot dagvatten från ett avrinningsområde på 10ha.



Födröjningsmagasin i Röebäcken.



Sektion, födröjningsmagasin i Röebäcken.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Området utgör en del av Frennarpskogen, ett av stadens 24 närrekreatiomsområden som ingår i den övergripande grönstrukturen för Halmstad. Området benämns ibland mer specifikt för "Frennarpskilen". Området hänger ihop med skogarna längre söderut mot E6, Vallås och Sannarp. Frennarpskogen med åstränder föreslås i ÖP 2000 som naturpark d v s där rekreation är den huvudsakliga användningen.

Strandzonen längs Nissan omfattas av strandskydd och ingår i riksintresset för friluftslivet (FN11) som lek- och uppväxtområde för bl a lax- och havsöring vilket innebär att höga krav ställs på vattnets kvalitet. Vattnet används först och främst för rekreativa syften såsom fiske, rodd och paddling. Vid Nissans strand finns ett par bryggor och några välbesökta fiskeplatser.

Rörelserna i området sker längs de många stråken som genomkorsar området i synnerhet det som följer tomtgränsen mot Frennarps byskola samt stråket med mer naturnära karaktär parallellt med slänten mot Röebäcken. Båda används för att nå den mer välfrekventerade stråket längs med Nissan. Via detta når man även Laxön som ligger en bit söder om området närmare Halmstads centrum.

Bebyggelse och stadsbild

Bebyggelsen i Frennarps bostadsområde utgörs främst av radhus och kedjehus från 1970-talets senare del vilka ligger öster om Frennarpsvägen. Det finns få små bostäder i området, två tredjedelar av lägenheterna har 4 eller fler rum. På västra sidan finns ett daghem och skola samt fritidshem. Lite längre söderut nedanför Frennarpskogen tar Furets bostadsområde vid med huvudsakligen villabebyggelse.

Gatumiljön kring Frennarpsvägen upplevs grön då vegetation knuten till den s k Frennarpskilen kantar vägens båda sidor. Tallarna i anslutning till Frennarps byskola är särskilt betydelsefulla genom sin ålder och karaktär samt genom sin lokalisering vid entrén till planområdet. Med undantag för Slottsmöllans industribyggnader direkt vid vattnet är området kring Nissan mestadels en miljö med mycket vegetation. Både Frennarps och Furets bebyggelse ligger ca 50 m från Nissan. Även skolan ligger på ett avstånd av 50 m från Nissan med ett stråk av vegetation mellan vattnet och bebyggelsen.

Det röda teglet i närområdet anknyter till områdets kulturhistoria och inslaget är tydligt i byggnader på Slottsmöllans område men endast representerat i Frennarps byskola på östra sidan om Nissan.

Trafiksituation och tillgänglighet

På Frennarpsvägen går ca 3000 fordon/dag, på Furuvägen ca 1000 fordon/dag samt på Slottsmöllevägen ca 1500 fordon/dag. Framtida trafikprognoser bedömer att ytterligare 500 fordon/dag kommer att trafikera Frennarpsvägen. Hastigheterna är begränsade till 50km/h. Däremot kan de reella hastigheterna på olika avsnitt motivera hastighetssänkande åtgärder i samband med entrén till områdena.

Kollektivtrafiken passerar förbi på Frennarpsvägen med en hållplats vid Frennarpsbostadsområde på ett avstånd av ca 300 m från aktuellt område. Möjlighet finns att förflytta nuvarande hållplatsläge närmare äldreboendet entré vid behov.

KONSEKVENSER AV ALTERNATIV 3 (Halmstad 10:26)

Mark och vegetation

Den planerade bebyggelsen hamnar på skogsmark som bedöms ha begränsade värden då området inte anses ha kvaliteter för att utpekas som naturvärdesobjekt enligt skogsvårdsstyrelsen inventering. En utbyggnad i föreslagen storleksordning samt områdets begränsning innebär att stora delar av området kommer att tas i anspråk och endast en begränsad andel av befintlig vegetation därför möjlig att bibehålla. Det karaktärsskapande och åldersstigna tallskogsområdet i nordöstra delen lämnas orört liksom strandzonen längs Nissan och närmsta området längs strandbrinken. En exploatering av området kan dock indirekt komma att påverka vegetationen i slutningen ner mot Nissans strandzon eftersom krav på utsikt över Nissan förmodligen kommer att ställas. En närmare utredning kring hur en utbyggnad påverkar markavvattningen och indirekt förutsättningen för strandzonens vegetation har gjorts (se avsnitt ytvatten, åtgärder vid genomförandet).

Åtgärder vid genomförandet

Detaljplanen anger att det krävs marklov för trädfällning av på grundkartan illustrerade värdefulla träd. För att bibehålla "naturintrycket" tillåts inte heller att statket uppförs i kvartersgränsen. I bygglövskedet är det viktigt att få till stånd att marken kring husen som lastbilar och grävskopor kommer att använda sig av avgränsas gentemot omkringliggande medvetet sparade grönytor. Inga markarbeten bör få förekomma väster om befintlig stig mot strandbrinken. Avgränsningen placeras därför lämpligast öster om befintlig stig för att kunna säkerställa den betydelsefulla strandbrinksvegetationen. I efterhand bör dessa ytor också iordningställas och planteras med friare växtgrupper. Exploateringsavtalet bör precisera vad olika typer av skador på omkringliggande natur kan ge för vite.

Växt- och djurliv

Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att i någon större utsträckning inverka negativt på de områden och arter som utpekats som värdefulla eftersom dessa områden inte tas i anspråk. Den del inom området som är särskilt känslig är strandzonen mot Nissan vilken lämnas orörd. Detsamma gäller för tallskogsområdet mot nordost. Bebyggelsen kommer med stor sannolikhet att ha en hämmande inverkan på fåglarnas häckning inom det område som bebyggs. Även förekommande häckning inom strandzonen kan påverkas eftersom avståndet från föreslaget bebyggelseområde och dit är kort.

Åtgärder vid genomförandet

Inga markarbeten bör få förekomma väster om befintlig stig mot strandbrinken. Avgränsningen placeras därför lämpligast öster om befintlig stig för att kunna säkerställa den betydelsefulla strandbrinksvegetationen. Exploateringsavtalet bör precisera vad olika typer av skador på omkringliggande natur kan ge för vite.

Kulturmiljö

Den nya bebyggelsen kommer endast indirekt att påverka den närbelägna kulturmiljön, Slottsmöllans industriområde, och är därför framförallt betydelsefull för helhetsperspektivet. I synnerhet där de två sidorna av Nissan kan ses i ett sammanhang exempelvis från Nissans västra strandkant vid Slottsmöllans område. Av hänsyn till detta är det betydelsefullt att den nya bebyggelsen för en undanskymd roll och samspelar med den kännetecknande tegelarkitekturen i närområdet.

Åtgärder vid genomförandet

Detaljplanen kräver att hänsyn tas till omkringliggande natur- och kulturmiljö såsom Slottsmöllans industrimiljö där det röda teglet är karaktärsskapande. Exploateringen har också för avsikt att i huvudsak använda sig av tegel som fasadmateriäl.

Ytvatten

Dagvattnet från en utbyggnad förväntas inte kunna påverka vattenkvaliteten i Nissan förutsatt att planerat fördröjningsmagasin (kvävefälla) anläggs. Det är betydelsefullt att kommande dräneringsledningar inte läggs så att de påverkar åbrinkarna vid Nissan. Nuvarande biotop kring bäcken påverkas i och med anläggandet av kvävefällan, vilket under anläggningstiden kräver speciella hänsyn. På sikt kan dock anläggandet av en kvävefälla innebära tillskapandet av en ny värdefull biotop.

Åtgärder vid genomförandet

Lokalt omhändertagande av dagvattnet föreslås inom kvartersmarken där så är praktiskt och tekniskt möjligt. Hantering och styrning av dagvattnet planeras så att inte erosion eller halkrisk alternativt besvärande dämning uppstår. Lokalt omhändertagande föreslås utföras så att perifert placerade stuprör leds ut i vegeterad mark under förutsättning att detta inte medför lokal ytförsumpning, erosion framförallt i västervänd slänt eller halkrisk på gångtytor. Körytor förses med långsgående makadammagasin under rännalar som mottagare och skapar fördröjning av dagvattnet. Även närliggande byggnaders takvatten leds dit. Med tanke på befintliga sandiga jordlager, kan perkolation från dessa magasin räknas in. Bräddning från ovan nämnda magasin samt vissa delar av takytornas dagvatten leds till planerad våtmark söder om planområdet. (Källa: PM av Mark och Landskap AB kring föreslagen dagvattenhantering för Fennarp del av Halmstad 10:26.)

Grönstruktur

En del av Frennarpskogen kommer att försvinna vid en byggnation. Den tidigare ca 300-450 m breda Frennarpskilen kommer genom föreslagen bebyggelse att minskas till ca 150-300 m. Den mark som tas i anspråk tillhör enligt uppgift inte de mer värdefulla och känsliga delarna av Frennarpskogen. Det är dock betydelsefullt att bebyggelsen inte tillåts krypa alltför nära Röebäcken utan endast lika långt söderut som Frennarps bebyggelsegräns östra sidan om Frennarpsvägen. Detta för att få en jämn bebyggelse- och vegetationsgräns. En byggnation av området lämnar dock inte några förutsättningar för att ett sammanhängande nät av sparad natur kan bli kvar inom den bebyggda delen.

Förlusten av grönyta ger anledning till att andra delar av Frennarpskogen planläggs för rekreation och därmed säkerställs inför framtiden samt genom detta även tilldelas en större omsorg och attraktivitet.

Åtgärder vid genomförandet

Det är betydelsefullt att medvetet sparad vegetation, såsom tallskogsområdet i nordost liksom vegetation mot strandbrinken och Röebäcken även under anläggningsskedet verkligen ges hänsyn och tydligt avgränsas så att inga intrång görs i dessa områden.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Den planerade bebyggelsen tar skogsmark i anspråk som idag används för friluftsliv. Strandzonen, det mest betydelsefulla området genom närheten till vattnet och stråket längs med Nissan, kommer däremot inte att tas i anspråk. Troligen innebär inte den föreslagna bebyggelsen någon större påverkan på friluftslivet i Frennarpskogen som helhet förutsatt att stigarna genom bebyggelseområdet görs allmäntillgängliga. En konflikt kan dock uppstå mellan å ena sidan allmänhetens behov av att röra sig genom området och å andra sidan de boendes behov av privata rum utanför bostaden.

Antalet människor som rör sig genom området till Nissan förväntas inte öka nämnvärt och därmed inte heller slitaget. Områdets stråk kring bebyggelsen kommer däremot sannolikt att i högre grad utnyttjas av de boende inom området.

Åtgärder vid genomförandet

För att området även i fortsättningen ska upplevas som allmäntillgängligt och upplevelsemässigt höra samman med huvudstråket längs Nissan tillåter inte detaljplanen att staket avgränsar kvartersmarken. Befintliga gång- och cykelstråk respektive stigar på allmän platsmark bör av samma anledning inte tillåtas asfalteras. Stråken förbi skolan samt längs Röebäcken bör under tiden området byggs hållas fria för att inte inskränka på rörelsemönstret i omgivningen.

Bebyggelse och stadsbild

Föreslagen bebyggelse kommer att synas från Nissans västra strand i likhet med hur Frennarps byskola skymtas mellan vegetationen. Gruppboendet planeras dock att uppföras i två våningar vilket skulle ge dessa byggnader en mer framträdande roll.

Bebyggelsen får en mer framträdande placering mot Frennarpsvägen än befintliga skol- och fritidsbyggnader eftersom placeringen ligger närmare vägen samt att byggnadsvolymer är större. Lokaliseringen gör att bebyggelsen, sedd från Frennarpsvägen, sannolikt kommer att uppfattas som en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Det är ändå betydelsefullt att så stor andel vegetation som möjligt sparas ut mot vägen och de omkringliggande stigarna för att ge intrycket av bebyggelse "i natur" och minska upplevelsen av de stora byggnadsvolymer.

Hälsa och säkerhet***Trafiksäkerhet och buller***

Ett tillskott på 56 lägenheter för äldre innebär trafikmässigt att ett drygt 50-tal fordon kan väntas angöra området varje dag. Det kommer sannolikt inte att medföra någon större trafikökning på de omkringliggande vägarna. Däremot kommer de boende att påverkas av buller från Frennarpsvägen. Utifrån bedömningar har ett minimiavstånd på ca 25 m från Frennarpsvägen till bebyggelsen ansett uppfylla uppnå de bullerkrav på 55dBA vid fasad utomhus som krävs vid nybyggnad av bostadsbebyggelse. Entrén till området placeras lämpligast från Frennarpsvägen.

Eventuella störningar från verksamheter vid Slottsmöllans industriområde samt från evenemang på sommarkvällarna på Laxön bedöms inte påverka en etablering i den grad att detaljplanläggningen bör avstyrkas.

Åtgärder vid genomförandet

Infarten läggs där sikten är god men hastighetssänkande åtgärder behövs från trafiksäkerhetssynpunkt. Dagens smittrafik över Frennarpsvägen strax efter bron över Röebäcken bör vid infartens anläggande kunna lösas genom en överfart i anslutning till områdets entré.

Sociala aspekter

Stadsdelen Frennarp ges med ett tillskott av äldreboende ökade valmöjligheter för de äldre att bo kvar i sin närmiljö, samtidigt kan det innebära en önskvärd omflyttning i befintligt bebyggelsebestånd. En successiv föryngning av befolkningsammansättning gynnar både barnomsorg, skolverksamhet liksom befintlig service i området.

Placeringen i direkt anslutning till skolan ger förutsättningar för åldersöverskridande verksamheter.

Åtgärder vid genomförandet

En gemensam bokbussställplats bör prioriteras mittemellan skola och äldreboende för samutnyttjande.

Grundförhållanden

Förutsatt att grundförhållandena är motsvarande som för området vid Frennarps byskola, d v s mäktiga finkorniga friktionslager med medelfast eller fast lagring

förväntas inga större problem med sättningar eller bärighet för laster som är någorlunda jämt fördelade under grundkonstruktionen. De lager av finkornigt jordmaterial som är tjälfarligt och flytbenäget vid vattenöverskott bör däremot beaktas vid fortsatta planeringsarbeten.

När det gäller de branta slänterna bör stabilitetsförhållanden närmare utredas och dokumenteras av hänsyn till att det under perioder med högt vattenstånd, erosion och hög nederbörd finns risk för brott i mindre lokala glidytor. Det kan bli nödvändigt att definiera ett minimiavstånd till släntkrön inom vilket byggnader ej får uppföras.

Åtgärder vid genomförandet

Grundförhållandena har inte studerats i detalj för området. Det ankommer på byggherren att utföra en noggrann geoteknisk undersökning i samband med projekteringen för att klarlägga grundvattenförhållanden samt hållfasthets- och deformationsegenskaper som underlag för dimensionering av grundkonstruktioner, ledningsnät och hårdgjorda ytor.

KONSEKVENSER AV NOLL-ALTERNATIVET -utveckla befintligt

Nollalternativet innebär att utbyggnaden inte sker och att alternativ 3 istället utvecklas i enlighet med Skogsvårdsstyrelsens naturvårdsinriktade skogsbruksplan (NISP) för Frennarpskogen. Även om ingen exploateringen genomförs ger nollalternativet både positiva och negativa konsekvenser.

Mark, vegetation och växt- och djurliv

Naturen i området skulle med föreslagna skogsinriktade åtgärder successivt utvecklas till att innehålla mer ädellövträd. Granen liksom contortatallen föreslås slutavverkas/missgynnas till förmån för ek, björk och tall.

Växt- och djurlivet förmodas förbli ostört. Mångfalden från näraliggande nyckelbiotopers växt- och djurliv kan på längre sikt sannolikt få fäste i befintligt område i takt med att föreslagna skogsvårdsinsatser genomförs.

Ytvatten

Röebäckens vattenföring kommer att påverkas av den planerade kvävefällan i områdets södra gräns. Fördröjningsmagasinet innebär främst förbättrad vattenkvalitet som i sin tur kommer Nissan till gagn. Planerad kvävefälla kan på samma gång utvecklas till en fin naturmiljö och förväntas öka intresset för det södra området genom kvävefällans utformning och tillskapande av porlande vatten i närmiljön. Viss omläggning av dagvattenledningar krävs för att leda vattnet rätt. Nuvarande biotop kring bäcken påverkas i och med anläggandet av kvävefällan, vilket under anläggningstiden kräver speciella hänsyn. På sikt kan dock anläggandet av en kvävefälla innebära tillskapandet av en ny värdefull biotop.

Grönstruktur

Det breda (300–450 m) grönstråket "Frennarpskilen" bibehålls vilket inför framtiden ger ökad styrka åt Halmstads sammanhängande grönstruktur.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Området ökar troligtvis i attraktivitet genom föreslagen ädellövskogsutveckling och den artutveckling en sådan utveckling för med sig. Den goda framkomligheten ner till strandzonen kvarstår och förflyttningen sker även fortsättningsvis genom ett obebyggt område. Ökningen av antalet människor i området medför sannolikt inte något ökat slitage. Möjlig trafiksäker överfart över Frennarpsvägen uppförs sannolikt inte utan en utbyggnad av området.

Sociala aspekter

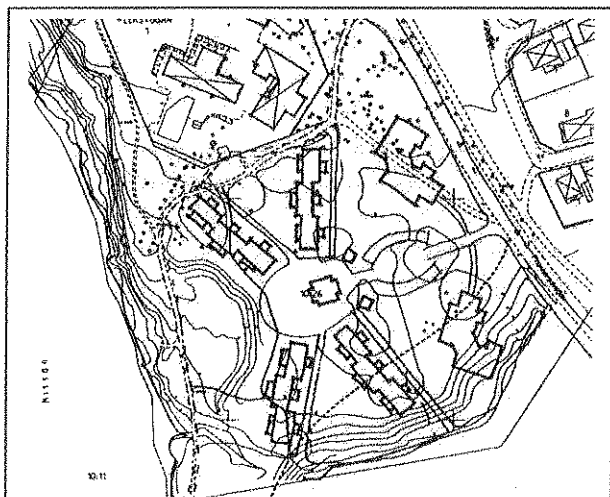
Behovet av äldreboistäder inom stadsdelen Furet/Frennarp skulle kvarstå vilket i förlängningen innebär att äldre bosatta inom stadsdelen tvingas söka sig utanför det område där de bor idag.

MKB-PROCESSEN

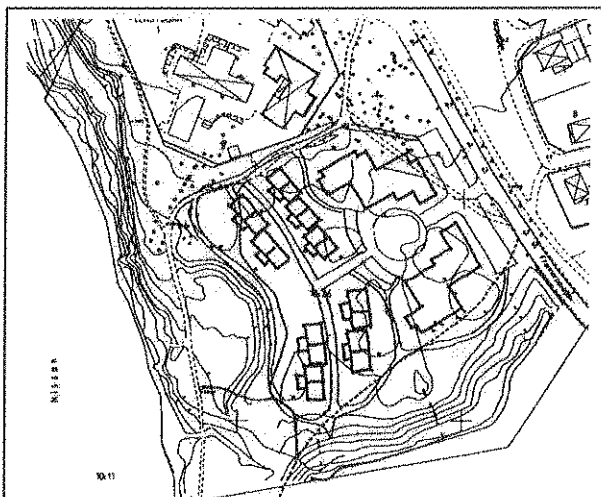
En MKB har följt med detaljplaneprocessen från programskedet via samrådsskedet till detta utställningsskede. MKB:n bestod i programskedet av en beskrivning och bedömning av påverkan gällande en exploatering på fastigheten Halmstad 10:26 med utgångspunkt från situationsplan enligt skiss C. Som tidigare skisser visar (bl a A och B) föregicks programskedet av flera diskussioner kring alternativa bebyggelseutformningar inom samma område.

Under programsamrådet lämnades för miljökonsekvensbeskrivningens del in synpunkter kring avsaknaden av en alternativstudie. Det ställs enligt PBL inga krav på detta i detaljplanens MKB däremot krävs att alternativstudier görs för att kunna ta ett beslut om ett upphävande av strandskyddet inom kvarteretsmark vilket förutsätts för gällande område.

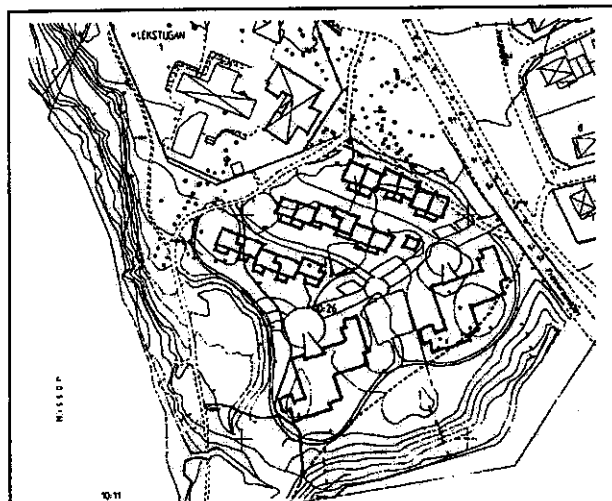
Till samrådsskedet utökades därför MKB:n med en alternativstudie kring 4 områden inom eller i anslutning till stadsdelen Furet/Frennarp (se bilaga 1). Det alternativ som i den utökade MKB:n bedömdes lämpligast var del av fastigheten Halmstad 10:26, (alt 3) bland annat beroende på dess centrala placering i stadsdelen samt att tillgängligheten till Nissan och livsvillkoren för växt- och djurlivet i strandzonen inte bedömdes påverkas av en etablering. Övriga alternativ begränsades av bl a intresseområden för växt- och djurliv, begränsade ytor, lokalisering utanför stadsdelen.



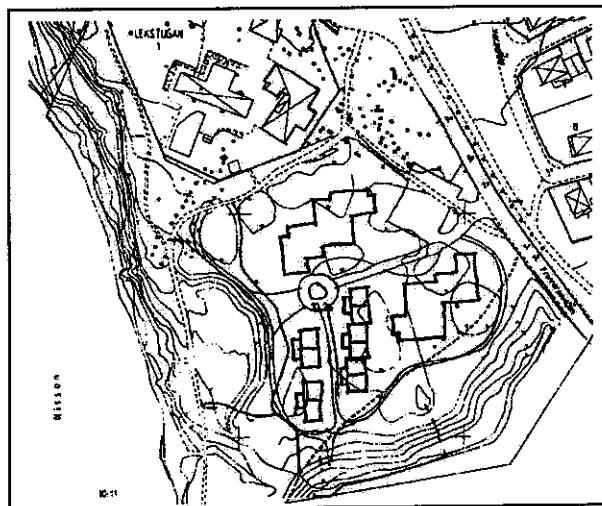
Skiss A, april 1997.



Skiss B, maj 2000



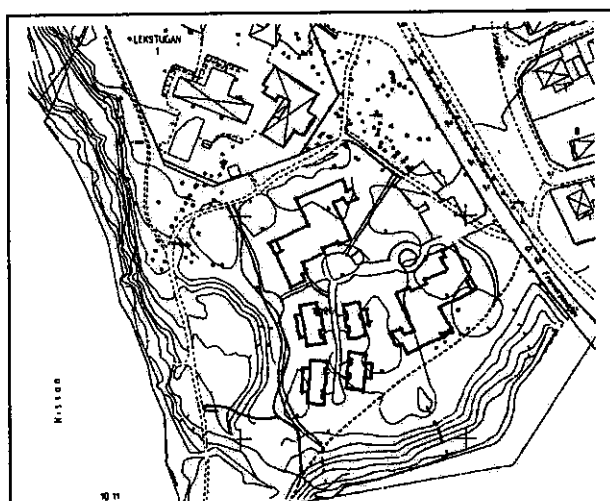
Skiss C, augusti 2000 (programskede)



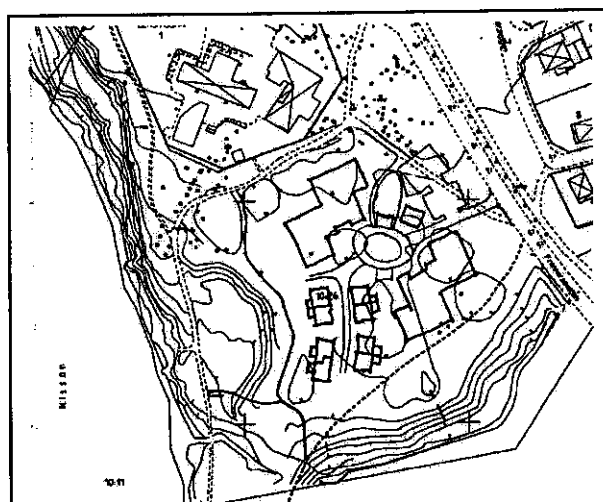
Skiss D, oktober 2000

Förslaget ändrades väsentligt efter programsamrådet från 65 till 56 lägenheter (skiss E). Bebyggelsen flyttades längre från Nissan (beroende på Nissans strandskydd), längre från Frennarps byskola (för att uppnå ett upplevelsemässigt allmäntillgängligt stråk samt för att minimera störningar) samt från Frennarpsvägen av hänsyn till beräknade trafikbullernivåer. Förändringen medförde också en rumslig markering, att områdets servicelägenheter och gruppboistäder integrerades tydligare med varandra.

Till utställningsskedet har byggnaderna förflyttas ännu längre österut från Nissan (skiss F). Bebyggelsen ligger på ett avstånd av 60-75 m från Nissan och ianspråktagat strandskyddsområde varierar således från 25-40 m i nuvarande förslag. I antal meter räknat har en förflyttning skett på mellan 3-7 m och kvartersgränsen, i detta fall även användningsgränsen, har i samma omfattning förskjutits. Övriga ställningstaganden se samrådsredogörelsen.



Skiss E, november 2000 (samrådsskede)



Skiss F, mars 2001 (utställningsskede)

Medverkande

MKB-samordnare har planförfattaren Maria Erlandsson varit. Kunskap har under arbetets gång hämtats från flera håll.

Gällande markmodulering samt dagvattenhanteringen inom föreslagen kvartersmark, *Per-Eric Ljungblom Mark och Landskap i Helsingborg AB*. För byggnadstekniska konsultationer, *Christine Rohde Creacon HKAB* samt *Mats Nilsson*,

Riksbyggen. Gällande trafikbullerberäkningar och trafiktekniska bedömningar, Evert Winnberg Stadsbyggnadskontoret samt Leif Eriksson Tekniska kontoret. Andra miljöstörningar, Arne Hansson Miljö- och hälsoskyddskontoret. Vegetationsbedömningar, Barbro Johansson Tekniska kontoret.

KÄLLOR

- Bevara Halmstad, Stadsarkitektkontoret, jan 1985.
- Geotekniskt utlåtande, Scandiaconsult, 99-04-08
- Halmstadsbygd -att bevara, Program för kulturmiljövård del 1 och del 2, Halmstads kommun -92.
- Miljökonsekvensbeskrivning gjord av Emma Pihl för byggnadskontoret, maj 1999.
- PM dagvattenhantering Frennarp, del av Halmstad 10:26, Per Ljungblom.
- Öp2000, samrådshandlingar och utställningshandlingar, Stadsbyggnadskontoret, maj 2000 resp dec 2000.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Maria Erlandsson

ANTAGANDEHANDLING

Plan MLU 978 K

Detaljplan för

HALMSTAD 10:26 (del av), LEKSTUGAN 1 m fl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 9 maj 2001

BILAGA 1 TILL MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (utdrag från samrådsskedets miljökonsekvensbeskrivning)

INNEHÅLL

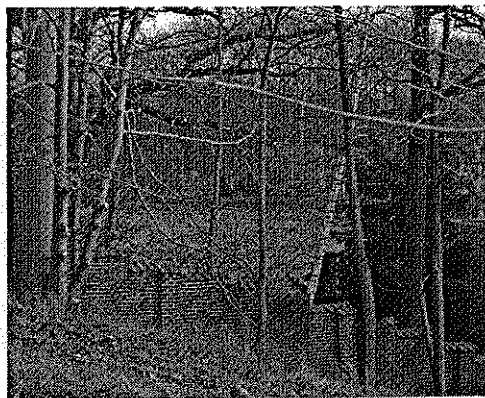
Denna bilaga innehåller nulägesbeskrivningar samt konsekvensbeskrivningar av de 4 alternativ som studerades för ett äldreboende i stadsdelen Furet/Frennarp. Sammanfattning samt ställningstaganden finns redovisade i miljökonsekvensbeskrivningen.

NULÄGESBESKRIVNING

Mark och vegetation

Alternativ 1 (kv Imperatorn)

Området utgör en del av platån mellan Galgberget och Nissan med en markerad sluttning närmast Norra Infarten som höjdmässigt stiger med hela 10 m på en sträcka av 20 m. Området har ett sydostsluttningsläge med framförliggande betesmark där den byggbara marken sträcker sig 50 m från Slottsmöllevägen till den branta sluttningen. Sluttningen är bevuxen med äldre löv- och barrträd, framförallt ett antal välvuxna och karaktärsskapande ekar och bokar. Betesmarken är gräsbevuxen och närmast Slottsmöllevägen växer höga buskar som i dagsläget närmast förhindrar insyn till området. Det finns ingen känd vegetationskartering över området.

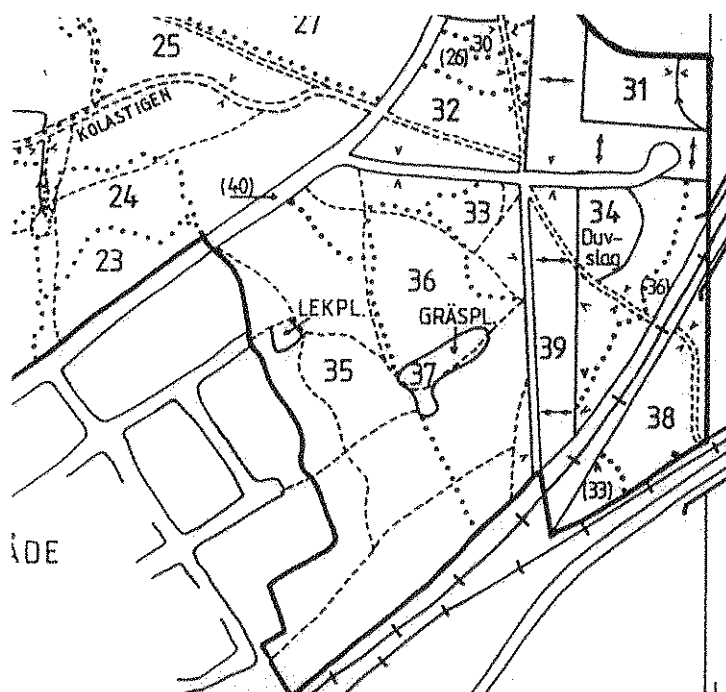


Alternativ 2 (Rosentorp/Furet)

Planområdet ingår som en del av Frennarpsskogen. Frennarpsskogen som helhet är mycket värdefull som en av de få riktigt gamla tallskogarna i Halland. Här fanns tallskog även på 1800-talet när Halland i övrigt var relativt skogslöst. De

äldsta tallarna är uppemot 200 år gamla.

Planområdet utgörs av småkullrig skogsmark med välvuxna tallar. Kommunen har låtit Skogsvårdsstyrelsen utarbeta en naturvårdsinriktad skogsbruksplan (NISP) för Frennarpskogen. Nedan följer beskrivningar över de delområden som berör alternativ 2.



Planområdet utgörs av öppna ytor och skogsmark där skogen befinner sig i olika växtstadier. Enligt den naturvårdsinriktade skogsbruksplanen som Skogsvårdsstyrelsen låtit utarbeta för Frennarpskogen följer nedan beskrivningar över de delområden som ingår i alternativ 2.

Delområde 33

Beskrivning: Mycket gammalt tallskogsbestånd som till största delen står på ett flygsandsediment. Vid ålderskontroll visade sig en tall vara så gammal som ca 220 år. Beståndet är delat på två jämnstora delar på var sin sida om duvslagen, samt en liten del i sydligaste delen av planområdet.

Mål: Bevarande av den gamla tallskogen. Rekreativ inriktning.

Delområde 35

Beskrivning: Äldre välslutet tallbestånd på ganska svag mark. I nordvästra delen finns en lekplats. Beståndet genomkorsas av en mängd stigar, varav vissa är högt frekventerade.

Mål: Tallskog med rekreativ inriktning

Delområde 36

Beskrivning: Medelålders björkskog med liten tallinblandning. Norra delen är något försumpad.

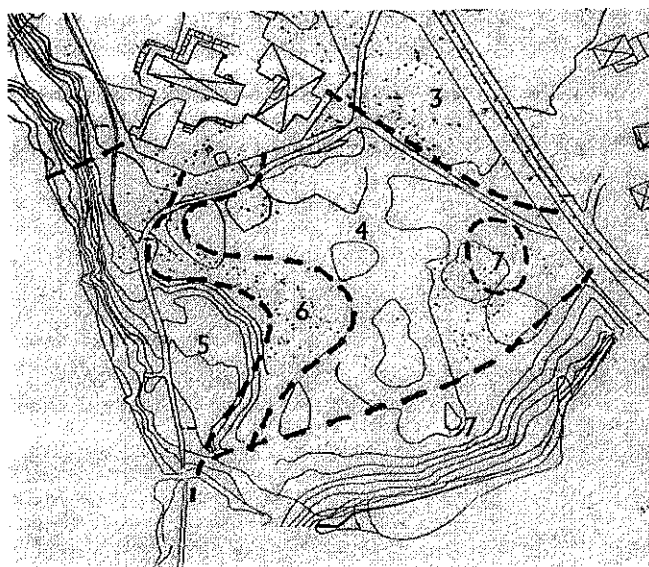
Mål: Lövskog med rekreativ inriktning

- Delområde 37 *Beskrivning:* Öppen gräsbevuxen glänta. Platsen används ofta till olika fritidsaktiviteter av närboende
Mål: Öppen glänta där fritidsaktiviteterna stimuleras ytterligare.

- Delområde 39 *Beskrivning:* Kraftledning.

Alternativ 3 (Halmstad 10:26)

Planområdet ingår som en del av Frennarpskogen med mycket värdefull tallskog. De äldsta tallarna är uppemot 200 år gamla. Området har ett naturskönt läge i nära anslutning till Nissan där föreslaget utbyggnadsområde ligger på en platå cirka tio meter över Nissans normalvattenstånd med vacker utblick över vattendraget. I väster avgränsas området av branta slänter med en höjdskillnad av 6-8 m ned mot Nissan. Denna yta nedanför strandbrinken har genom terrängens form en intressant rumslighet vänd mot Nissan. I söder avgränsas området av liknande slänter ner till ett mindre vattendrag, Röebäcken.



Planområdet utgörs av skogsmark där skogen befinner sig i olika växtstadi-er. Enligt den naturvårdsinriktade skogsbruksplanen som Skogsvårdsstyrelsen låtit utarbeta för Frennarpsko-gen följer nedan beskrivningar över de delområden som ingår i alternativ 3.

- Delområde 3 *Beskrivning:* Litet blandskogsbestånd utmed vägen mot Slottsmöllan. Beståndet är klart tvåskiktat och verkar relativt orört. Vid ålderskoll visade det sig att en tall var ca 185 år gammal.
Mål: Relativt orörd naturskog med inriktning delvis på flora-faunavård. Kantzonerna bör vara öppna för att gynna hallon och björnbär.

- Delområde 4 *Beskrivning:* Självföryngrad lövröjskog, delvis uppkommen efter stormfällning av tidigare granbestånd.
Mål: Lövblandskog där björken dominerar, med inslag av ek och tall. På längre sikt bör ekandelen öka på björkens bekostnad.

- Delområde 5 *Beskrivning:* Långsmalt blandlövskogbestånd utmed Nissan. En högfrekventerad stig går genom hela beståndet. Vid Nissans strand i norra delen av beståndet finns ett par bryggor samt några välbesökta fiskeplatser.
Mål: En blandning mellan orörd naturskog och välgallrade och röjda partier. Inriktning både på rekreation och flora-faunavård.
- Delområde 6 *Beskrivning:* Starkt röt- och stormskadat restbestånd av 65-årig gran. (Slutavverkning av gran redan genomförd).
Mål: Löv- och tallblandskog, som åstadkommes i huvudsak genom självföryngring.
- Delområde 7 *Beskrivning:* Yngre björk-tall-contortatallskog med respektive trädslag koncentrerat i relativt åtskilda grupper.
Mål: Björk-tallskog. Inslaget av contorta bör successivt röjas och gallras bort.

Alternativ 4 (korsningen Furet/Frennarpsvägen)

Området är tallskogsbevuxen och vid marken växer en del buskvegetation av framförallt björk. Marken är förhållandevis plan. Vegetationen hänger upplevelsemässigt samman med befintlig vegetation på Furets daghems tomtmark. Det finns ingen känd vegetationskartering över området.



Växt- och djurliv

Alternativ 1(kv Imperatorn)

Några kända nyckelbiotoper eller hotade arter förekommer inte inom området. Däremot finns en hotad art söder om Slottsmöllevägen, *murgrönsmöja* i anslutning till ett källflöde i slutningen mot Nissan. De befintliga förutsättningarna med bl a bestånd av äldre ekar kan hysa värdefull anslutande flora och fauna.

Alternativ 2(Rosentorp/Furet)

Närmast Furets östra bebyggelsegräns förekommer inte några kända nyckelbiotoper eller hotade arter. Däremot har ett område längre österut mot järnvägen och E6 utpekats som nyckelbiotop enligt Skogsvårdsstyrelsen. Skogsvårdsstyrelsens inventeringar visar på ett område med mycket gammal tallsandskog med tallar som är över 250 år. Till detta skogsområde finns en del öppna sandytor som sannolikt är intressanta för insektslivet.

Enligt den naturvårdsinriktade skogsbruksplanen (NISP) häckar inom området ett antal olika fågelarter såsom lövsångare, törnsångare, svartvit flugsnappare, grå flugsnappare, trädpiplärka, grönsiska, mindre korsnäbb, kungsfågel, rödhake, kråka, talgoxe, blåmes, bofink och större hackspett.

Alternativ 3(Halmstad 10:26)

Inom området förekommer inte några nyckelbiotoper men i dess närmsta omgivning längs Nissans åstrand norr om Frennarps bostadsområde. Hotade arter och naturvärdesobjekt finns längs Nissans västra strand samt i Frennarpskogen, delen öster om Frennarpsvägen. Inom området, på den fuktiga översilningsmarken vid Nissan, finns en hotad art, *stjärnstarr* som räknas som en regionalt intressant art och som indikerar höga naturvärden i området som helhet. Vid en närmare inventering kan det eventuellt finnas fler intressanta arter att finna inom strandzonen. I Frennarpskogens östra del finns också andra hotade arter såsom liten flugsnappare och mindre hackspett samt en lundflora med rika kärlväxter bl a ormbär.

Enligt den naturvårdsinriktade skogsbruksplanen (NISP) häckar inom området ett antal olika fågelarter såsom lövsångare, trädgårdssångare, koltrast, grå flugsnappare, trädpiplärka, rödhake, kråka, blåmes och bofink. Särskilt strandzonen mot Nissan är värdefull för fågellivet med häckande fåglar såsom gröngöling, större hackspett, ringduva, björktrast.

Alternativ 4(korsningen Furet/Frennarpsvägen)

Några kända nyckelbiotoper eller hotade arter förekommer inte inom området däremot öster om Frennarpsvägen i Frennarpskogen (se alternativ 3).

Kulturmiljöer och fornlämningar**Alternativ 1(kv Imperatorn)**

Inom området mellan Norra Infarten och Slottsmöllevägen finns tre kända fornlämningar (nr 51, 52, 53). Med största sannolikhet finns det enligt landsantikvarien fler fornlämningar inom området eftersom man vet att ett gammalt vägstråk har gått längs Nissan och spår av denna har hittats i dagens villaområde vid Örjans vall. Att platån mellan Galgberget och Nissan historiskt givit en plan, torr och väl-dränerad mark tyder i samma riktning. Krav kommer att ställas på en arkeologisk undersökning för området vid en eventuell exploatering.

Intill, strax söder om Slottsmöllans industriområde, finns ett fornlämningsområde (nr 43) där fynd och anläggningar från medeltiden påträffats. I detta område vid Nissans västra strand finns resterna av en borganläggning, troligen från 1250-talet.

Närheten till Slottsmöllans industriområde är påfallande med en kulturhistoriskt intressant byggnadsklass II -byggnad placerad i slutningen ner mot betesmarken (se även text kring riksintresset Slottsmöllans industrimiljö för alternativ 3). Ett större område omfattande kv Imperatorn, Inspektören samt Ingenjören är schematiskt inlagt som fornminne i "Bevara Halmstad" troligen av hänsyn till fynd och tidigare gjorda förundersökningar av Läns museet som tyder på ett fornlämnings-tätt område.

Alternativ 2(Rosentorp/Furet)

Områdets läge nära ett större vattendrag som Nissan innebär alltid förutsättningar för att hitta fornlämningar. Det finns dock idag inga kända fornlämningar inom området.

Alternativ 3(Halmstad 10:26)

Inga kända fornlämningar finns dokumenterade inom området. En enstaka fornlämning, skålgropssten, (nr 38) finns däremot i norr inom kvarteret Lektugan 1.

På västra sidan av Nissan, mitt emot området, ligger Slottsmöllans industriområde av riksintresse för kulturmiljövården KN33. Slottsmöllans industriområde byggdes upp på sin nuvarande plats ca 1850 och växte under familjen Wallbergs ledning ut till att bli centrum i ett industriimperium med förgreningar åt många håll. Dagens fabriksbyggnader är uppförda efter brand 1861. Till området som karaktäriseras av

den lummiga parkmiljön hör även bl a disponentbostad och corps-de-logi från 1860- och 70-tal och Slottsmöllebron över Nissan från 1879. Byggnadsmaterialet är nästan genomgående rött tegel. Även tjänstebostäder och jordbruks byggnader ingår i miljön därav fd Frennarps gård som idag utgör Frennarps fritidshem på den angränsande fastigheten i norr.

Slottsmöllans industriområde är värdefullt som Halmstads äldsta större industrianläggning. Till värdet hör mångfalden av olika funktioner samlade inom industriområdet och dess gröna omgivningar samt läget vid rinnande vatten, typiskt för den tidiga industrins lokalisering. Det röda teglet (tillverkat på plats av Slottsmöllans tegelbruk) har gett området en särskilt sammanhållen tegelarkitektur.

Alternativ 4(korsningen Furet/Frennarpsvägen)

Området innehåller inga kända fornlämningar men läget nära ett större vattendrag som Nissan innebär alltid förutsättningar för att hitta fornlämningar.

Geologi och geotekniska förhållanden

Alternativ 1(kv Imperatorn)

Enligt den geologiska kartan, utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), utgörs marken av grus, utsvallat på isälvsrygg, platå eller sidoslutning, dvs marken är genomsläpplig och sammanfaller med tillrinningsområdet för den kommunala vattentäkten, Galgbergsmassivet. I övrigt finns ingen geoteknisk undersökning att tillgå ej heller undersökningar för näraliggande områden. Vid fortsatta utredning krävs en särskild geoteknisk undersökning.

Alternativ 2(Rosentorp/Furet)

Enligt den geologiska kartan, utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), utgörs marken av sand med en redovisad dynrygg i nord-sydlig riktning i östra delen av området. Geotekniska undersökningar saknas för området och kringliggande mark.

Alternativ 3(Halmstad 10:26)

Området är beläget på en platå ovanför strandbrinken och är till sin struktur småkullrig. Enligt den geologiska kartan, utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), utgörs marken av åsand och svämsand med inslag av skvalrännor. Ravinen i vilken Röebäcken rinner kan vara en skvalränna. Rännorna bildades vid inlandsisens avsmältning genom att smältvattnet spolade bort moränens finmaterial. Skvalrännorna kännetecknas av mjuka rörelser i den mark där de utvecklats.

Jordlagren i området består från markytan räknat och ca 2 m ned, av en fast lagrad siltig sand med skikt av finsand och troligen också silt. Ungefär i nivå med Nissan tolkas det från sonderingarna in ett lösare finjordslager eller lerjord.

De branta slänterna utgör troligen markerade äldre skredärr från stranderosion av höga vattenflöden i Nissan. Även i Röebäcken, bäckfåran i planområdets södra gräns, konstateras branta eroderade slänter. I dessa slänter förekommer lager av finkornigt friktionsmaterial. Ställvis och lagervis är det finkorniga friktionsmaterialet i dessa slänter flytbenäget under vatten och mycket känsligt för vattenöverskott.

Alternativ 4(korsningen Furet/Frennarpsvägen)

Enligt den geologiska kartan, utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), utgörs marken av sand. I övrigt saknas geotekniska undersökningar för området och kringliggande mark.

Vattenområden

Nissan, kommunens största vattendrag, flyter fram på olika avstånd från alla alternativen. Alternativ 1 liksom alternativ 2 och 4 har ett avstånd på mer än 400m till Nissan medan ån ligger närmare än 100 m för alternativ 3 som således delvis omfattas av strandskyddsbestämmelser. Även planerad våtmark i Röebäckens ålopp omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser. Alla fyra lokaliseringalternativen liksom planerad våtmark ligger inom Nissans avrinningsområde. Alternativ 1 ligger också inom tillrinningsområdet för den kommunala grundvattentäkten Galgberget.

I södra plangränsen för alternativ 3 rinner Röebäcken, en å med fluktuerande vattennivåer, tidvis stillastående vatten, som har sitt utlopp i Nissan.

Strandskydd

För delar av alternativ 3 samt planerad våtmark gäller generellt strandskydd för Nissan som omfattar 100 m från Nissans vattenlinje vid normalt vattenstånd. Strandskyddet föreslås upphävas vid en planläggning. Innan antagandet av en detaljplan måste strandskyddet ha upphävts. Särskilda skäl måste kunna påvisas för att ett beslut om upphävande av strandskyddsbestämmelserna ska kunna ges av länsstyrelsen (MB 7 kap 15§).

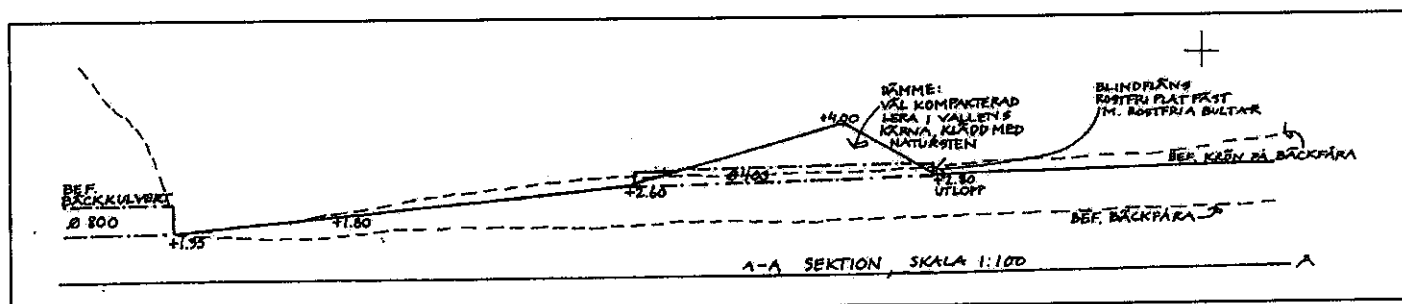
Med särskilda skäl anges i förarbetena till MB(Prop. 1997/98:45);

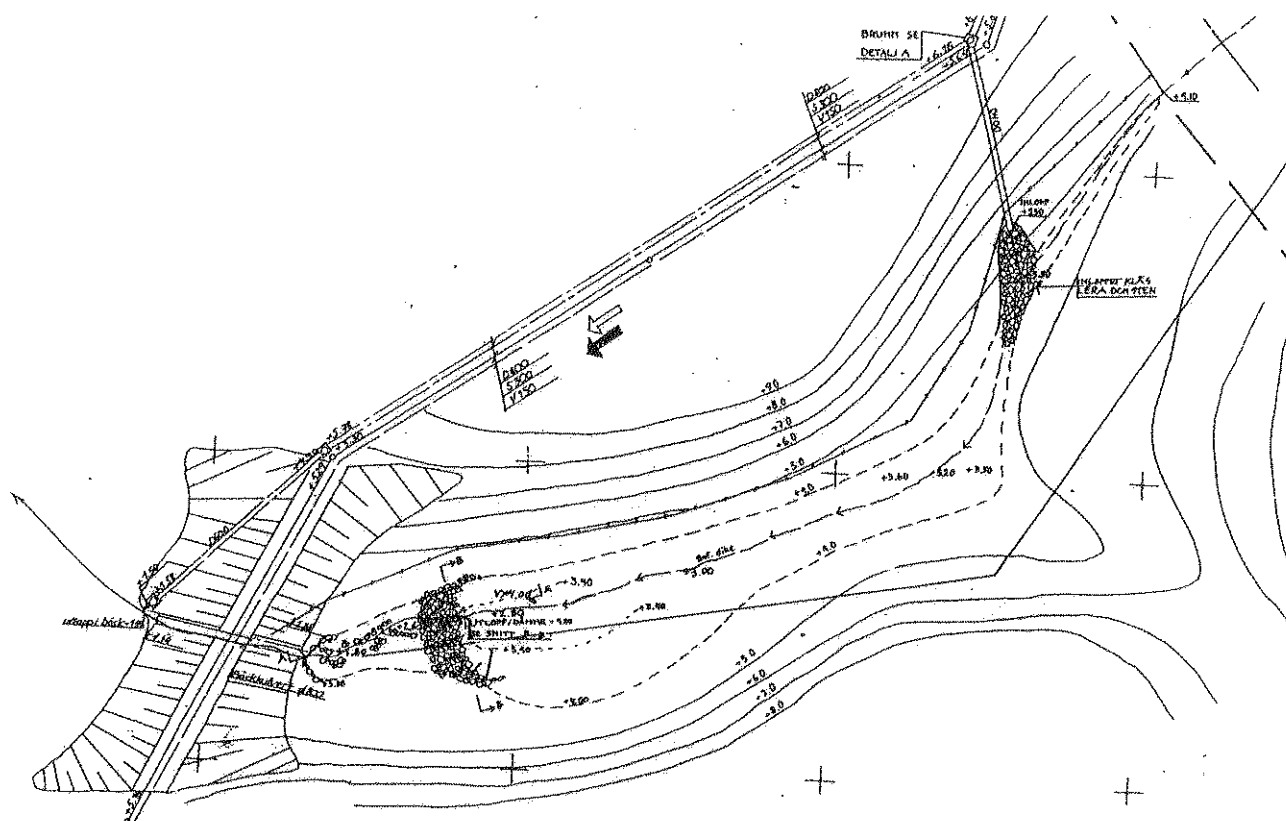
- att det går att påvisa att föreslagen åtgärd inte negativt påverkar det rörliga friluftslivet d v s att tillgängligheten till vattnet för bl a bad, fiske och rekreation kvarstår.
- att de goda livsvillkoren på land- och i vatten bibehålls även då området ianspråk tas. Detta förutsatt att området inte tidigare har ett särskilt värdefullt växt- och djurliv som är störningskänsligt.

Kommunen avser att lämna in en ansökan om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark för alternativ 3 men inte för de delar av planerad våtmark som omfattas av strandskydd. Denna MKB redovisar vilka särskilda skäl som förs fram som förutsättningar för ett upphävande.

Röebäcken och planerad våtmark

I Röebäckens ålopp planeras en våtmark anläggas. Området i anslutning till bäcken är tänkt att schaktas ur och förändras så att ett fördröjningsmagasin i form av en damm skapas. Jordmassorna avses placeras på ömse sidor om våtmarken. Våtmarken, som avses fungera som en kvävefälla, kommer att ta emot dagvatten från ett avrinningsområde på 10ha.





Friluftsliv, närrekreation och friytor

Alternativ 1(kv Imperatorn)

Området är allmäntillgängligt men betas och används därför inte i den utsträckning som annars kunde varit fallet. Över inhägnaden kring betesmarken har vegetation fått fäste som ytterligare försvårar tillgängligheten till området i dagsläget. I samrådsversionen ÖP 2000 illustreras ett grönstråk viktigt för den sammanhängande grönstrukturen inom Halmstad, från Nissans strandkant upp genom grönområdet vid Slottsmöllan och genom betesområdet vidare upp mot Galgberget. En mycket betydelsefull länk som tar stöd i de intressanta vegetationspartierna i sydostslutningen för att på sikt kunna knyta samman de stora friluftsområdena Nissan och Galgberget.

Alternativ 2(Rosentorp/Furet)

Området utgör en del av Frennarpskogen, ett av stadens 24 närrekreationsområden som ingår i den övergripande grönstrukturen för Halmstad. Området benämns ibland mer specifikt för "Frennarpskilen". Området hänger ihop med skogarna längre söderut mot E6, Vallås och Sannarp.

Området fungerar som ett entreområde till Frennarpskogen och genomkorsas av strötigar varav vissa är välfrekventerade. I nordvästra delen finns en lekplats. Den centralt placerade öppna gräsbevuxna gläntan används ofta till olika fritidsaktiviteter av närboende.

Alternativ 3(Halmstad 10:26)

Området utgör en del av Frennarpskogen, ett av stadens 24 närrekreationsområden som ingår i den övergripande grönstrukturen för Halmstad. Området benämns ibland mer specifikt för "Frennarpskilen". Området hänger ihop med skogarna längre söderut mot E6, Vallås och Sannarp. Frennarpskogen med åstränder föreslås i ÖP 2000 som naturpark d v s där rekreation är den huvudsakliga användningen.

Strandzonen längs Nissan omfattas av strandskydd och ingår i riksintresset för friluftslivet (FN11) som lek- och uppväxtområde för bl a lax- och havsöring vilket innebär att höga krav ställs på vattnets kvalitet. Vattnet används först och främst för rekreativa syften såsom fiske, rodd och paddling. Vid Nissans strand finns ett par bryggor och några välbesökta fiskeplatser.

Rörelserna i området sker längs de många stigarna som genomkorsar området i synnerhet stigen som följer tomtgränsen mot Frennarps byskola samt stigen med mer naturnära karaktär parallellt med slänten mot Röebäcken. Båda stigarna används för att nå den mer välfrekventerade naturstigen längs med Nissan. Via naturstigen når man även Laxön som ligger en bit söder om området närmare Halmstads centrum.

Alternativ 4(korsningen Furet/Frennarpsvägen)

Områdets begränsade ytor samt av hänsyn till att området ligger i korsningen Frennarpsvägen/Furuvägen, har föranlett att området inte är utpekat som närrekreationsområde i ÖP2000. Det näraliggande Furets dagis använder i första hand andra områden i sin verksamhet.

Bebyggelse och stadsbild

Alternativ 1(kv Imperatorn)

Idag ger miljön ett grönt intryck med vegetation i tomtgräns och den bevuxna sluttningen mot norr. Det gröna intrycket förstärks av att området även söder om Slottsmöllevägen är obebyggt. Intilliggande villabebyggelse mot Örjans vall är av varierande tidsålder med uppvuxna trädgårdar och i öster framträder Slottsmöllans kulturhistoriska bebyggelse mot en grön bakgrund.

Alternativ 2(Rosentorp/Furet)

Furets villabebyggelse (huvudsakligen byggd på 1930-60-talet) kantar Furuvägen och aktuellt område framträder endast delvis från Furuvägen. Gatumiljön upplevs grön då vegetation knuten till den sk Frennarpskilen kantar Furuvägens båda sidor.

Alternativ 3(Halmstad 10:26)

Bebyggelsen i Frennarps bostadsområde utgörs främst av radhus och kedjehus från 1970-talets senare del vilka ligger på östra sidan av Frennarpsvägen. Det finns få små bostäder i området, två tredjedelar av lägenheterna har 4 eller fler rum. På västra sidan finns ett daghem och skola samt fritidshem. Lite längre söderut nedanför Frennarpskogen tar Furets bostadsområde vid med huvudsakligen villabebyggelse.

Gatumiljön kring Frennarpsvägen upplevs grön då vegetation knuten till den sk Frennarpskilen kantar vägens båda sidor. Tallarna i anslutning till Frennarps byskola är särskilt betydelsefulla genom sin ålder och karaktär samt genom sin lokalisering vid entrén till planområdet. Med undantag för Slottsmöllans industribyggnader direkt vid vattnet är området kring Nissan mestadels en miljö med mycket vegetation. Både Frennarps och Furets bebyggelse ligger ca 50 m från Nissan. Även skolan ligger på ett avstånd av 50 m från Nissan med ett stråk av vegetation mellan vattnet och bebyggelsen.

Det röda teglet i närområdet anknyter till områdets kulturhistoria och inslaget är tydligt i byggnader på Slottsmöllans område men endast representerat i Frennarps byskola på östra sidan om Nissan.

Alternativ 4(korsningen Furet/Frennarpsvägen)

Området utgör blickfånget i korsningen Furuvägen och Frennarpsvägen och tallskogspartiet tonger närmast stadsdelen Furet tillsammans med Frennarpskogens vegetation andra sidan vägen.

Trafiksituation och tillgänglighet

Ett tillskott på 48 lägenheter i gruppboendeform för äldre innebär trafikmässigt liknande förutsättningar för de olika alternativen. Ett drygt 50-tal fordon kan väntas angöra området varje dag. Eftersom det på Frennarpsvägen går ca 3000 fordon/dag, på Furuvägen ca 1000 fordon/dag samt på Slottsmöllevägen ca 1500 fordon/dag innebär en etablering inte någon nämnvärd trafikökning på de olika vägarna. Hastigheterna är i alla alternativ begränsade till 50km/h. Däremot kan de reella hastigheterna på olika avsnitt motivera hastighetssänkande åtgärder i samband med entrén till områdena.

Alternativ 1(kv Imperatorn)

För alternativ 1 sker entrén till området lämpligast från Slottsmöllevägen. Kollektivtrafiken går längs denna väg och en busshållplats finns i dagsläget vid aktuellt område.

Alternativ 2(Rosentorp/Furet)

För alternativ 2 sker entrén till området lämpligast från Furuvägen. Kollektivtrafiken passerar inte förbi Furuvägen istället hänvisas man i dagsläget till en hållplats i korsningen Furuvägen/Frennarpsvägen ca 500 m från området.

Alternativ 3(Halmstad 10:26)

För alternativ 3 sker entrén till området lämpligast från Frennarpsvägen. Kollektivtrafiken passerar förbi på Frennarpsvägen med en hållplats vid Frennarpsbostadsområde på ett avstånd av ca 300 m från aktuellt område. Möjlighet finns att förflytta nuvarande hållplatsläge närmare äldreboendet entré vid behov.

Alternativ 4(korsningen Furet/Frennarpsvägen)

För alternativ 4 sker entrén till området lämpligast från Skogsfruvägen. Kollektivtrafiken passerar förbi Frennarpsvägen med en hållplats i korsningen Furuvägen/Frennarpsvägen i direkt anslutning till området.

KONSEKVENSER AV ALT 1, (kv Imperatorn)

Mark, vegetation samt växt- och djurliv

Den planerade bebyggelsen hamnar på betesmark där ingen känd värdefull vegetation kommer till skada förutsatt att ingrepp inte sker i slutningen. Utbyggnaden innebär dock att området kommer att upplevas ianspråktaget och en trolig komplettering av planerad vegetation kommer att förändra dagens intryck.

Inget tyder på att den föreslagna bebyggelsen kommer att i någon större utsträckning inverka negativt på områdets växt- och djurliv förutsatt att den särskilt känsliga och karaktärsskapande slutningszonen lämnas orörd. Osäkerhet råder dock om området hyser något värdefullt växtliv knutet till dagens betning av marken. Eventuellt förekommande fågelhäckning inom området samt för intilliggande grönområde vid Örjans vall kan påverkas av en utbyggnad.

Kulturmiljö

Den nya bebyggelsen läggs inom ett kulturhistoriskt värdefullt område (riksintresse för kulturmiljövården, KN33) med starka knytningar till Slottsmöllans industriområde. En anpassning till områdets karaktär och historia är nödvändig. Av hänsyn till detta är det betydelsefullt att den nya bebyggelsen tar upp och samspelar med den kännetecknande tegelarkitekturen i närområdet. En arkeologisk undersökning inom området kommer att krävas eftersom flera faktorer tyder på att det under marken finns omfattande fornlämningar. De kulturhistoriska sammanhangen kan rätt använda tillföra området en tydlig historisk identitet.

Ytvatten

Dagvattnet från föreslaget bebyggelseområde kan tas om hand lokalt med bakgrund i områdets genomsläppliga jordar. Däremot är osäkerheten stor om detta är önskvärt eller rent av lämpligt eftersom området samtidigt utgör tillrinningsområde för grundvattenmagasinet knuten till Galgberget. Det är av samma skäl angeläget att områdets dagvattenhantering inte i förlängningen påverkar Nissans vattenkvalitet och förutsättningarna för riksintresset.

Grönstruktur, friluftsliv, närrekreation och friytor

Det planerade grönstråket från Nissan till Galgberget via grönområden vid Slottsmöllan går troligen att skapa trots en utbyggnad, däremot innebär en utbyggnad att grönstråkets förutsättningar avsevärt försvagas. Bebyggelsegränsen förskjuts väsentligt österut vilket visuellt bryter dagens grönsamband mellan betesmarken och vegetationsområdet kring Örjans vall. Placeringen av bebyggelsen samt plantering av ny vegetation måste behandlas utifrån målet att åstadkomma ett naturligt, generöst stråk med förankring i sluttningsvegetationen.

En föreslagen utbyggnad kan sannolikt förbättra områdets användning genom att det blir mer tillgängligt och med kompletterande allmäntillgängliga stigar genom området mot Galgberget underlättas kopplingen. En konflikt kan dock uppstå mellan å ena sidan allmänhetens behov av att röra sig genom området och å andra sidan de boendes behov av privata rum utanför bostaden. En trolig följd av ökad tillgänglighet är att antalet människor som rör sig genom området till/från Nissan/Galgberget ökar.

Bebyggelse och stadsbild

En utbyggnad förskjuter bebyggelsegränsen väsentligt österut och föreslagen bebyggelse kommer tydligt att synas från Slottsmöllevägen som en fortsättning på befintlig bostadsbebyggelse. Bebyggelsen kommer sannolikt inte att skymtas från Nissan. Det är betydelsefullt att miljön närmast vägen bibehålls grön för att medvetandegöra grönstråkets koppling över vägen.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet och buller

Föreslagen bebyggelse kommer sannolikt inte att medföra någon större trafikökning. De boende kommer dock att påverkas av buller från trafiken på Norra Infarten och Högelid samt Slottsmöllevägen. Bullerskydd eftersträvas inte varför tillräckliga avstånd från byggelsen i syfte att uppnå de bullerkrav på 55dBA vid fasad utomhus kommer att krävas.

Infarten läggs där sikten är god men hastighetssänkande åtgärder kan krävas från trafiksäkerhetssynpunkt.

Sociala aspekter

En exploatering i detta läget ger inte en direktkontakt med närområdet vars behov var tänkt att tillgodoses. Ändå innebär ett tillskott av äldreboende en förbättrad situation ur ett större Halmstadsperspektiv vilket också indirekt påverka stadsdelen Furet/Frennarp.

Grundförhållanden

Närmare geoteknisk undersökning krävs vid fortsatt planläggning.

KONSEKVENSER AV ALT 2 (Rosentorp/Furet)

Mark, vegetation samt växt- och djurliv

Den planerade bebyggelsen hamnar på skogsmark som närmast Furets bebyggelsegräns bedöms ha begränsade värden då området inte anses ha kvaliteter för att utpekas som naturvärdesobjekt enligt skogsvårdsstyrelsen inventering. En utbyggnad innebär att stora delar av området kommer att tas i anspråk och en anpassning måste ske till befintligt äldre välslutet tallbestånd. Det karaktärsskapande och åldersstigna tallskogsområdet i östra delen bör lämnas orört.

Den föreslagna bebyggelsen kommer ej att i någon större utsträckning inverka negativt på de områden och arter som utpekats som värdefulla eftersom dessa områden inte tas i anspråk. Bebyggelsen kommer däremot med stor sannolikhet att ha en hämmande inverkan på fåglarnas häckning inom och för det intilliggande området som bebyggs. I närmiljön blir det svårt att bibehålla området tallkaraktär.

Kulturmiljö

Vid förekomst av fornlämningar krävs en arkeologisk undersökning.

Ytvatten

Dagvattnet från föreslaget bebyggelseområde kan troligen tas om hand lokalt genom områdets genomsläppliga jordar.

Grönstruktur

En del av Frennarpskogen kommer att försvinna vid en byggnation. Den sk Frennarpskilen kommer att minskas i bredd däremot är det osäkert hur mycket, beroende på bebyggelsens exakta placering. En exploatering kan istället kännetecknas vid att området "naggas" i kanten och att entrén till Frennarpskogen förskjuts österut. Det är betydelsefullt att bebyggelsen läggs till befintlig bebyggelsegräns och inte tillåts krypa alltför nära Furuvägen för att få en jämn bebyggelse- och vegetationsgräns och så att förutsättningen att bibehålla en stark grönstruktur kvarstår.

Med en utbyggnad av området lämnas inte några förutsättningar för att ett sammanhängande nät av sparad natur kan bli kvar inom bebyggt område. Den förlust av grönyta som uppstår ger anledning till att en annan del av Frennarpskogen planläggs för rekreation och därmed säkerställs inför framtiden samt genom detta även tilldelas en större omsorg och attraktivitet.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Den planerade bebyggelsen tar skogsmark i anspråk som idag används för friluftsliv. Troligen innebär inte den föreslagna bebyggelsen någon större påverkan på friluftslivet i Frennarpskogen som helhet förutsatt att stigarna genom bebyggelseområdet görs allmäntillgängliga genom bebyggelseområdet ut till Frennarpskogen. En konflikt kan dock uppstå mellan å ena sidan allmänhetens behov av att röra sig genom området och å andra sidan de boendes behov av privata rum utanför bostaden.

Bebyggelse och stadsbild

En exploatering förskjuter bebyggelsegränsen väsentligt österut och lokaliseringen gör att bebyggelsen, sedd från Furuvägen, sannolikt kommer att uppfattas som en komplettering av Furets bebyggelsegrupp. Det är betydelsefullt att miljön närmast vägen bibehålls grön för att medvetandegöra grönstråkets koppling över vägen samt att ge intrycket av bebyggelse "i natur" och minska upplevelsen av de bygg-

nadsvolymer.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet, buller och kraftledningsfält

Området ligger på ett avstånd av ca 200m från järnvägen och ca 300m från E6 och Kristinehedsvägen och påverkas av buller. Järnvägen höjer sig över markplanet för att med bro komma över E6 medan europavägen går i skärning. Bullerskydd krävs för järnvägen för att kunna uppnå gränsvärdena för buller.

Föreslagen bebyggelse kommer sannolikt inte att medföra någon större trafikökning och de boende kommer främst att påverkas av trafiken på Furuvägen genom buller. Bullerskydd eftersträvas inte varför tillräckliga avstånd från bygghusen i syfte att uppnå de bullerkrav på 55dBA vid fasad utomhus kommer att krävas.

Infarten läggs där sikten är god men hastighetssänkande åtgärder krävs från trafik-säkerhetssynpunkt eftersom flertalet bilar körs för fort på denna sträckan samt för att befästa kopplingen mellan Frennarpskogen båda sidor.

Kraftledningsstråket som passerar förbi ca 200 m öster om nuvarande bebyggelsegräns alstrar ett magnetfält. Vanligtvis faller flödestätheten tillbaka till värden inom det normala bakgrundsområdet vid ett avstånd på 50-100 m från ledningarna, således bedöms området närmast bebyggelsegränsen kunna vara möjligt att bebygga.

Sociala aspekter

Stadsdelen Frennarp ges med ett tillskott av äldreboende ökade valmöjligheter för de äldre att bo kvar i sin närmiljö, samtidigt kan det innebära en önskvärd omflyttning i befintligt bebyggelsebestånd. En successiv förnyring av befolknings-sammansättning gynnar både barnomsorg, skolverksamhet liksom befintlig service i området.

KONSEKVENSER AV ALTERNATIV 3 (Halmstad 10:26)

Mark och vegetation

Den planerade bebyggelsen hamnar på skogsmark som närmast Furets bebyggelsegräns bedöms ha begränsade värden då området inte anses ha kvaliteter för att utpekas som naturvärdesobjekt enligt skogsvårdsstyrelsen inventering. En utbyggnad och områdets begränsning innebär att stora delar av området kommer att tas i anspråk så att endast en begränsad andel av befintlig vegetation bibehålls. Det karaktärsskapande och åldersstigna tallskogsområdet i nordöstra delen lämnas orört liksom strandzonen längs Nissan. En exploatering av området kan dock indirekt komma att påverka vegetationen i sluttningen ner mot Nissans strandzon eftersom krav på utsikt över Nissan förmodligen kommer att ställas. Osäkerhet råder samtidigt om en utbyggnad påverkar markavvattningen och indirekt förutsättningen för strandzonens vegetation.

Växt- och djurliv

Den föreslagna bebyggelsen kommer ej att i någon större utsträckning inverka negativt på de områden och arter som utpekats som värdefulla eftersom dessa områden inte tas i anspråk. Den del inom området som är särskilt känslig är strandzonen mot Nissan vilken lämnas orörd. Bebyggelsen kommer med stor sannolikhet att ha en hämmande inverkan på fåglarnas häckning inom det område som bebyggs. Även förekommande häckning inom strandzonen kan påverkas eftersom avståndet från föreslaget bebyggelseområde och dit är kort.

Kulturmiljö

Den nya bebyggelsen kommer endast indirekt att påverka den närbelägna kulturmiljön, Slottsmöllans industriområde, och är därför framförallt betydelsefull för helhetsperspektivet. I synnerhet där de två sidorna av Nissan kan ses i ett sammanhang exempelvis från Nissans västra strandkant vid Slottsmöllans område. Av hänsyn till detta är det betydelsefullt att den nya bebyggelsen för en undanskymd roll och samspelar med den kännetecknande tegelarkitekturen i närområdet.

Ytvatten

Dagvattnet från en utbyggnad förväntas inte kunna påverka vattenkvaliteten i Nissan förutsatt att planerat fördröjningsmagasin (kvävefälla) anläggs. Markavvattningen föreslås ske genom ledningar till fördröjningsmagasinet. Viss omläggning av dagvattenledningar krävs för att leda vattnet rätt. Samtidigt är det betydelsefullt att kommande dräneringsledningar inte läggs så att de påverkar åbrinkarna vid Nissan. Nuvarande biotop kring bäcken påverkas i och med anläggandet av kvävefällan, vilket under anläggningstiden kräver speciella hänsyn. På sikt kan dock anläggandet av en kvävefälla innebära tillskapandet av en ny värdefull biotop.

Grönstruktur

En del av Frennarpskogen kommer att försvinna vid en byggnation. Den tidigare ca 300-450 m breda Frennarpskilen kommer genom föreslagen bebyggelse att minskas till ca 150-300 m. Den mark som tas i anspråk tillhör enligt uppgift inte de mer värdefulla och känsliga delarna av Frennarpskogen. Det är dock betydelsefullt att bebyggelsen inte tillåts krypa alltför nära Röebäcken utan endast lika långt söderut som Frennarps bostadsbebyggelse östra sidan om Frennarpsvägen för att få en jämn bebyggelse- och vegetationsgräns. En byggnation av området lämnar dock inte några förutsättningar för att ett sammanhängande nät av sparad natur kan bli kvar inom den bebyggda delen. Den förlust av grönyta ger anledning till att en annan del av Frennarpskogen planläggs för rekreation och därmed säkerställs inför framtiden samt genom detta även tilldelas en större omsorg och attraktivitet.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Den planerade bebyggelsen tar skogsmark i anspråk som idag används för friluftsliv. Strandzonen, det mest betydelsefulla området genom närheten till vattnet och stråket längs med Nissan, kommer däremot inte att tas i anspråk. Troligen innebär inte den föreslagna bebyggelsen någon större påverkan på friluftslivet i Frennarpskogen som helhet förutsatt att stigarna genom bebyggelseområdet görs allmäntillgängliga. En konflikt kan dock uppstå mellan å ena sidan allmänhetens behov av att röra sig genom området och å andra sidan de boendes behov av privata rum utanför bostaden.

Antalet människor som rör sig genom området till Nissan förväntas inte öka nämnvärt och därmed inte heller slitaget. Områdets stigar kring bebyggelsen kommer däremot sannolikt att i högre grad utnyttjas av de boende inom området.

Bebyggelse och stadsbild

Föreslagen bebyggelse kommer att synas från Nissans västra strand i likhet med hur Frennarps byskola skymtas mellan vegetationen. Gruppboendet planeras dock att uppföras i två våningar vilket skulle ge dessa byggnader en mer framträdande roll.

Bebyggelsen får en mer framträdande placering mot Frennarpsvägen än befintliga skol- och fritidsbyggnader eftersom placeringen ligger närmare vägen samt att byggnadsvolymererna är större. Lokaliseringen gör att bebyggelsen, sedd från Frennarpsvägen, sannolikt kommer att uppfattas som en komplettering av befintliga

bebyggelsegrupp. Det är ändå betydelsefullt att så stor andel vegetation som möjligt sparas ut mot vägen och de omkringliggande stigarna för att ge intrycket av bebyggelse "i natur" och minska upplevelsen av de stora byggnadsvolymerna.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet och buller

Föreslagen bebyggelse kommer sannolikt inte att medföra någon större trafikökning. Däremot kommer de boende att påverkas av trafiken på Frennarpsvägen i första hand genom buller. Utifrån grova uppskattningar och bedömningar krävs ett minimiavstånd till bebyggelsen på ca 25 m i syfte att uppnå de bullerkrav på 55dBA vid fasad utomhus som eftersträvas vid nybyggnad av bostadsbebyggelse. Noggrannare uppgifter håller på att tas fram.

Infarten läggs där sikten är god men hastighetssänkande åtgärder krävs från trafik-säkerhetssynpunkt. Dagens smittrafik över Frennarpsvägen strax efter bron över Röebäcken skulle samtidigt som infartens anläggande kunna lösas genom en överfart i anslutning till områdets entré.

Eventuella störningar från verksamheter vid Slottsmöllans industriområde samt från evenemang på sommarkvällarna på Laxön bedöms inte negativt påverka en etablering.

Sociala aspekter

Stadsdelen Frennarp ges med ett tillskott av äldreboende ökade valmöjligheter för de äldre att bo kvar i sin närmiljö, samtidigt kan det innebära en önskvärd omflyttning i befintligt bebyggelsebestånd. En successiv föryngring av befolknings-sammansättning gynnar både barnomsorg, skolverksamhet liksom befintlig service i området.

Placeringen i direkt anslutning till skolan ger förutsättningar för åldersöverskridande verksamheter.

Grundförhållanden

Förutsatt att grundförhållandena är motsvarande som för området vid Frennarps byskola, d v s mäktiga finkorniga friktionslager med medelfast eller fast lagring förväntas inga större problem med sättningar eller bärlighet för laster som är någorlunda jämt fördelade under grundkonstruktionen. De lager av finkornigt jordmaterial som är tjälfarligt och flytbenäget vid vattenöverskott bör däremot beaktas vid fortsatta planeringsarbeten.

När det gäller de branta slänterna bör stabilitetsförhållanden närmare utredas och dokumenteras av hänsyn till att det under perioder med högt vattenstånd, erosion och hög nederbörd finns risk för brott i mindre lokala glidytor. Det kan bli nödvändigt att definiera ett minimiavstånd till släntkrön inom vilket byggnader ej får uppföras.

Grundförhållandena har inte studerats i detalj för området. Det ankommer på byggherren att utföra en noggrann geoteknisk undersökning i samband med projekteringen för att klarlägga grundvattenförhållanden samt hållfasthets- och deformationsegenskaper som underlag för dimensionering av grundkonstruktioner, ledningsnät och hårdgjorda ytor.

KONSEKVENSER AV NOLL-ALTERNATIVET -utveckla befintligt

Nollalternativet innebär att utbyggnaden inte sker och att alternativ 3 istället utvecklas i enlighet med Skogsvårdsstyrelsens naturvårdsinriktade skogsbruksplan (NISP) för Frennarpskog. Även om ingen exploateringen genomförs ger noll-

alternativet både positiva och negativa konsekvenser.

Mark, vegetation och växt- och djurliv

Naturen i området skulle med föreslagna skogsinriktade åtgärder successivt utvecklas till att innehålla mer ädellövträd. Granen liksom contortatalen föreslås slutavverkas/missgynnas till förmån för ek, björk och tall.

Växt- och djurlivet förmodas förbli ostört. Mångfalden från näraliggande nyckelbiotopers växt- och djurliv kan på längre sikt sannolikt få fäste i befintligt område i takt med att föreslagna skogsvårdsinsatser genomförs.

Ytvatten

Röebäckens vattenföring kommer att påverkas av den planerade kvävefällan i områdets södra gräns. Fördröjningsmagasinet innebär främst förbättrad vattenkvalitet som i sin tur kommer Nissan till gagn. Planerad kvävefälla kan på samma gång utvecklas till en fin naturmiljö och förväntas öka intresset för det södra området genom kvävefällans utformning och tillskapande av porlande vatten i närmiljön. Viss omläggning av dagvattenledningar krävs för att leda vattnet rätt. Samtidigt är det betydelsefullt att kommande dräneringsledningar inte läggs så att de påverkar åbrinkarna vid Nissan. Nuvarande biotop kring bäcken påverkas i och med anläggandet av kvävefällan, vilket under anläggningstiden kräver speciella hänsyn. På sikt kan dock anläggandet av en kvävefälla innebära tillskapandet av en ny värdefull biotop.

Grönstruktur

Det breda (300-450 m) grönstråket "Frennarpskilen" bibehålls vilket inför framtiden ger ökad styrka åt Halmstads sammanhängande grönstruktur.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Området ökar troligtvis i attraktivitet genom föreslagen ädellövskogsutveckling och den artutveckling en sådan utveckling för med sig. Den goda framkomligheten ner till strandzonen kvarstår och förflyttningen sker även fortsättningsvis genom ett obebyggt område. Ökningen av antalet människor i området medför sannolikt inte något ökat slitage. Möjlig trafiksäker överfart över Frennarpsvägen uppförs sannolikt inte utan en utbyggnad av området.

Hälsa och säkerhet

Sociala aspekter

Behovet av äldreboistäder inom stadsdelen Furet/Frennarp skulle kvarstå vilket i förlängningen innebär att äldre bosatta inom stadsdelen tvingas söka sig utanför det område där de bor idag.

KONSEKVENSER AV ALT 4

(korsningen Furet/Frennarpsvägen)

Mark och vegetation samt växt- och djurliv

Den planerade bebyggelsen hamnar på skogsmark som bedöms ha begränsade värden då området inte anses ha kvaliteter för att utpekas som naturvärdesobjekt enligt skogsvårdsstyrelsen inventering. Ett utnyttjande av marken bidrar till ett marginellt intrång i grönstrukturen och närrekreatiomsområdet Frennarpskogen. För att uppnå bestämd utbyggnad innebär det att stora delar av området kommer att tas i anspråk så att endast en begränsad andel av befintlig vegetation kommer att kunna bibehållas.

Områdets begränsning genom Frennarpsvägen och Furuvägen har påverkat dagens växt- och djurliv inom området. Området hyser inte några kända värdefulla arter och påverkan på växt- och djurlivet anses därför sannolikt bli liten.

Kulturmiljö

Vid förekomst av fornlämningar krävs en arkeologisk undersökning.

Ytvatten

Dagvattnet från föreslaget bebyggelseområde förväntas inte kunna tas omhand lokalt på grund av begränsade ytor.

Grönstruktur, friluftsliv, närrekreation och friytor

Den tongivande gröna korsningsvegetationen kommer att försvinna vid en byggnation.

Den planerade bebyggelsen tar skogsmark i anspråk som idag är planlagd för parkmark. Området används delvis endast begränsat för friluftsliv. Av större betydelse är faktum att direkta grönytor i anslutning till Furets dagis försvinner.

Bebyggelse och stadsbild

Den totala arean för området är ca 10 500m² och för att klara riktvärden för buller som uppstår från trafiken på Frennarpsvägen och Furuvägen begränsas den byggbara ytan till endast 6000m². Antalet byggnader begränsas och kommer att behöva ligga tätt och troligtvis medföra att byggnadshöjderna stiger.

Föreslagen bebyggelse kommer att synas från både Furu- och Frennarpsvägen. Bebyggelsen får en mer framträdande placering mot vägarna än befintliga dagisbyggnader eftersom byggnadsvolymer och höjderna blir större. Bebyggelsen kommer att uppfattas som en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Det är betydelsefullt att så stor andel vegetation som möjligt sparas ut mot vägen för att ge intrycket av bebyggelse "i natur" och minska upplevelsen av de stora byggnadsvolymer.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet och buller

Föreslagen bebyggelse kommer sannolikt inte att medföra någon större trafikökning på Furu- och Frennarpsvägen. Entré till området föreslås från Skogsfruvägen vilket innebär ökad trafik på en mindre sträcka av bostadsgatan. Utifrån grova uppskattningar och bedömningar krävs ett minimiavstånd till bebyggelsen på ca 25 m ifrån Furu- och Frennarpsvägen i syfte att uppnå de bullerkrav på 55dBA vid fasad utomhus som eftersträvas vid nybyggnad av bostadsbebyggelse.

Sociala aspekter

Stadsdelen Frennarp ges med ett tillskott av äldreboende ökade valmöjligheter för de äldre att bo kvar i sin närmiljö, samtidigt kan det innebära en önskvärd omflyttning i befintligt bebyggelsebestånd. En successiv förnyring av befolkningsammansättning gynnar både barnomsorg, skolverksamhet liksom befintlig service i området.

Kenneth Bengtsson
Ingenjör

Koordinatsystem: Halmstad
Höjdsystem: Rh70
Måtklass: III
Beteckningssystem: TFA 4 GB:2

Grundkartans beteckningar

Grundkartans beteckningar

3.7

fastighetsgräns
gräns för ledningsgrätt och servitut

registernummer

bonings- resp. uthus karaktär efter hustavel

bonings- resp. uthus karaktär efter rakstruckonstruktion

skärmak

väg

staket

stolmur

häck

stenmur

skävt

äggstagsgräns

äker

low- resp. barrskog

träd

barträd

markburen

avvägd gatuhöjd

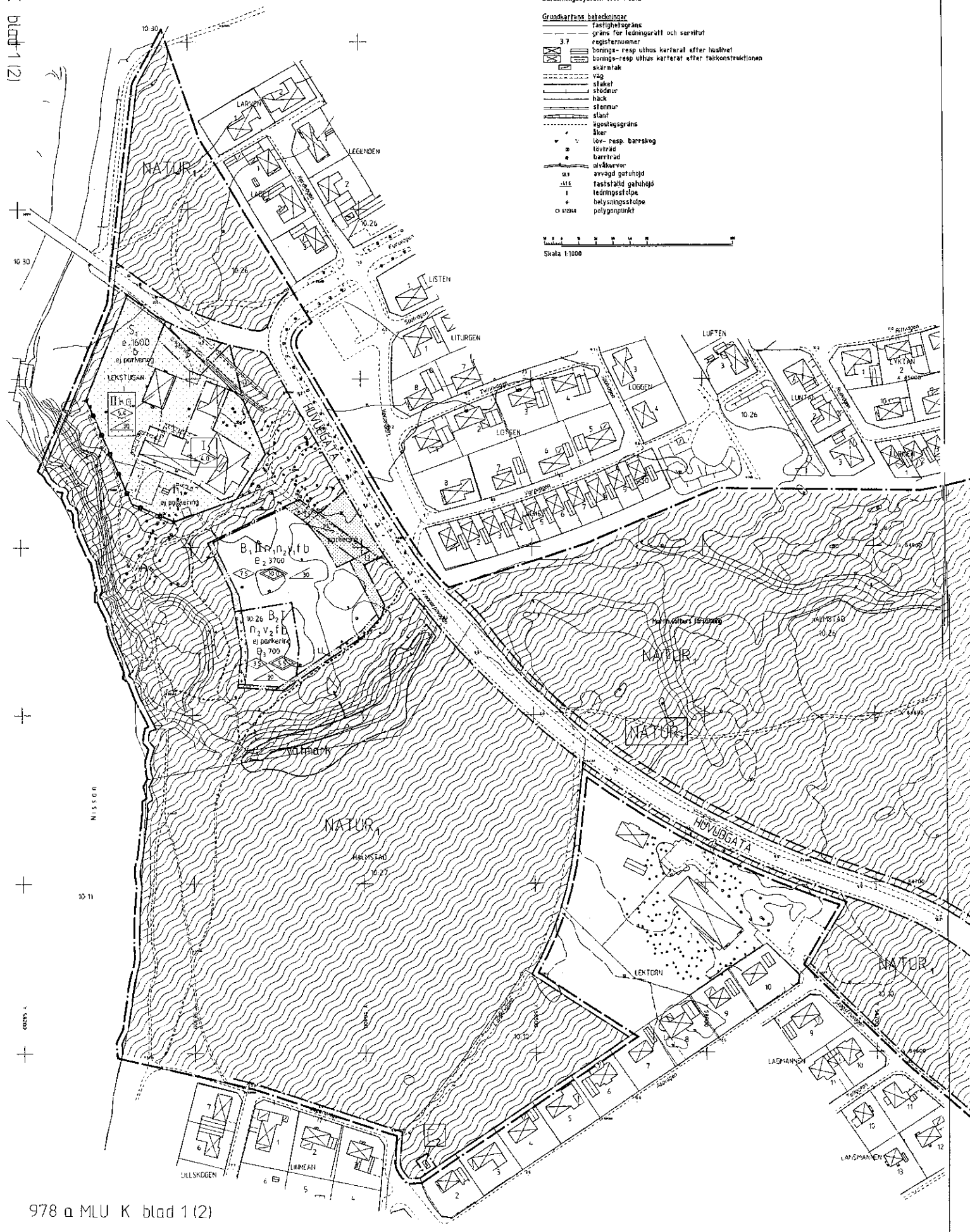
fastställd gatuhöjd

ledningsstolpe

belysningsstolpe

polygonpunkt

Skala 1:1000



ILLUSTRATIONSKARTA TILL
DETALJPLAN FÖRHALMSTAD 10:26 (del av)
Lekstugan 1 m fl

MARTIN LUTHER, HALMSTAD

BYGGSNÄSKONTORET 9 maj 2001

Anders Sennedahl Maria Eriksson

godkänd för programområde av BN 2000-08-16
godkänd för samråd av BN 2000-11-15
godkänd för utställning av BN 2001-03-14
anläggs av KF 2001-05-20
varmt laga knäff 2001-07-18

Kenneth Bengtsson

ingenjör

Koordinatsystem: Halmstad

Höjdsystem: RH79

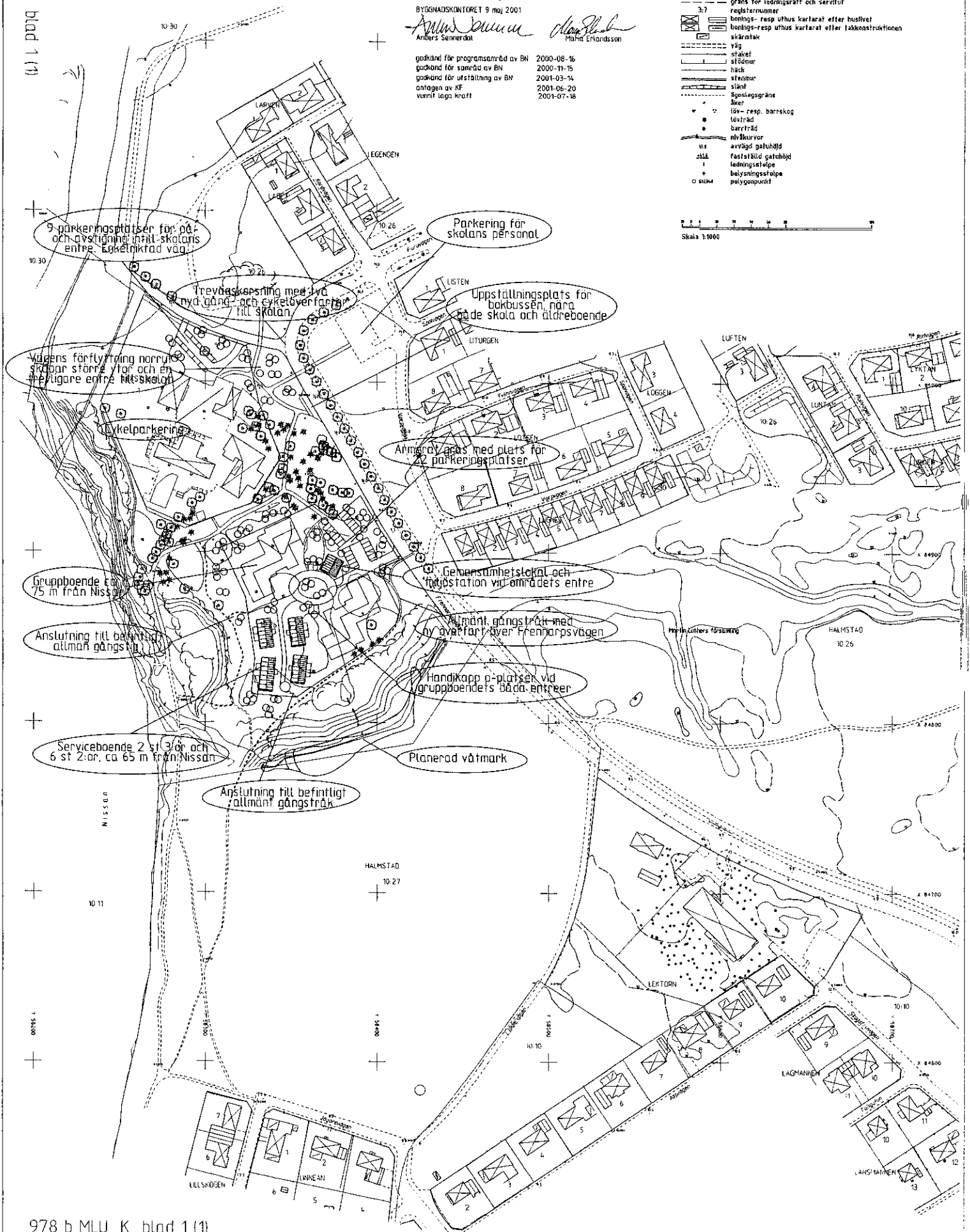
Måtklass: II

Beteckningssystem: TFA 4.68.2

Grundkartans beteckningar

	fastighetsgräns
	gräns för ledningsrätt och servitut
	registreringsnummer
	bostads- resp uthus karaktär efter huslvet
	bostads- resp uthus karaktär efter länkonstruktionen
	skärmtak
	väg
	staket
	häck
	staketmur
	slänt
	ägarens gränslinje
	äker
	löv- resp. barrskog
	lövträd
	barrträd
	nybörsvägar
	avrättad gatuhöjd
	fastställd gatuhöjd
	ledningsstolpe
	belysningsstolpe
	polygonpunkt

Skala 1:1000



Kommunfullmäktige i Halmstads Kommun har den 20 juni 2001 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Halmstad 10:26 (del av) LEKSTUGAN 1 m.fl, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 978 K.

Tillkännagivelse om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 juni 2001.

Länsstyrelsen har den 17 juli 2001 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 18 juli 2001, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 26 oktober 2001.



Birgitta Kyrö Mattsson

Sändlista:

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