

ANTAGANDEHANDLING

Plan 995

Detaljplan för

MANDELBLOMMAN M FL, Bostäder och service i södra SOFIEBERG

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-06-09

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Program: "Detaljplan för Sofieberg, Norra delen 2000-06-14" med inkomna skrivelser, listor och samrådsanteckningar
- Program-samrådsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd 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.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter

är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kända fornlämningar och kulturbistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen medför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

HFAB:s erfarenheter vid utbyggnaden i öster var att lokala radonförekomster finns inom området. Bl a gav otäta rör genomgångar problem i vissa byggnader. Här föreslås att en undersökning genomförs med utgångspunkt från detaljplane-förslaget. Planbestämmelserna anvisar om radonsäkert utförande vid byggandet.

Enligt den översiktliga markradonundersökning inom Sofieberg från 1988-03-18 räknas området som normalriskområde.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i Södra delen av Sofieberg, Kärleken i norra delen av Halmstad och upptar en yta om ca 3,4 ha.

Planförslaget har föregåtts av tidigare programförslag daterat 2000-06-14:

Sofieberg, norra delen Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad. Föreliggande detaljplan upptar södra delen av programområdet samt viss ytterligare utvidgning åt söder.

Markägo förhållanden

Kommunen är markägare för hela området.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget utgår från "Översiktsplan för Kärleken o Kårarp, Stadsbyggnadskontoret februari 1991, KF 1991-05-23 § 74". De områden som betecknats C1 och B2 ingår i förslaget.

Gällande detaljplaner

Områdena i norr och söder är tidigare ej planlagda. För bostäderna ändras en nu gällande plan för centrumområde (nr 818 antagen 1990-02-21). Även en mindre del av plan nr 862 (antagen 1991-12-19) ändras.

Programsammanfattning

Rubricerade plan utgör endast en del i söder av ett större område som i programform benämndes "Programhandling, detaljplan för Sofieberg, Norra delen, Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad" 2000-06-14 (BN § 104). I norr föreslogs utbyggnader av 144 nya småhustomter, skola och sporthall. I söder föreslogs

centrumfunktioner, flerbostadshus och förskola. Efter programsamråd avbröts planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2003-05-20 (KS § 145) byggnadsnämnden i uppdrag om ändring av detaljplanen från centrum till bostäder

Uppdrag

Byggnadsnämnden gav byggnadskontoret uppdraget 2003-06-11 (BN §163).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Inom områden för NATUR sparas i huvudsak befintliga trädbestånd. Inom området för bostäder skall en större kastanj sparas.

Åkern sydväst om planområdet förutsätts kunna arrenderas ut som idag förutom mindre hörnavskärningar.

Geotekniska förhållanden

Området består av åsmaterial (grus, sand, mo).

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Landskapsbild

Föreslagna bostäder ligger högt med utsikt mot söder. Ett område med vegetation klär sluttningen söderut ner mot föreslaget centrumområde. I norr har området en bakgrund av träd och buskar.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Idag finns ingen bebyggelse.

Gator och trafik

Stadskontoret har gjort teoretiska bullerberäkningar i olika avsnitt av Sofiebergsvägen när den byggts vidare norrut i hela sin längd. Trafikmängderna betingas av hur framtida områden norr om Stenstorp utformas. Enligt fördjupad översiktsplan 1991 förväntas en trafikmängd av 2000 fordon/årsmedeldygn år 2010. Vid en trafikräkning juni 2000 noterades ca 800 fordon/årsmedeldygn före infarten till Prosttorpsvägen (nuvarande förhållanden).

Förutsättningarna för bullerberäkningarna till denna detaljplanen har varit 5000 fordon/årsmedeldygn.

Gatu- och vägnät

I öster gränsar planen till Sofiebergsvägen som trafikmatar området från Norra infarten i söder. Till B-området är lokalgata samt parkring utbyggd enligt nu gällande centrumplan. Lokalgatan bevaras och kompletteras med en vändplats. Vid Sofiebergsvägens framtida utbyggnad norrut kommer gång- och cykeltunnel att anläggas och vägen kommer att flyttas ut från Sofiebergsskolan. Detta ingår ej i detaljplanen men beskrivs på illustrationen med förslag till höjdsättning. Illustrationen är ej bindande.

Gång- och cykelvägar

Den gamla grusvägen inom B-området försvinner. Gång- och cykeltrafik mot norr hänvisas till en väg mellan kv Mappen och kv Mandelblomman. Mot sydost (till befintlig gång- och cykel-tunnel, busshållplats samt centrumområde) föreslås en ny gång- och cykelväg anpassad till topografin.

Tillgänglighet ...

... inom planområdet

Inom varje kvarter finns goda möjligheter att anlägga handikapparkering nära till entréer utan påtagliga höjdskillnader vilket framgår av illustrationen. Visuella och taktila ledstråk bör tillskapas vid servicecentrat.

... för gång- och cykelväg

Trots områdets livliga topografi har gång- och cykelvägar i möjligaste mån placerats med så små lutningar som möjligt. Illustrationen visar förslag på höjdsättningar inom området.

... för kollektivtrafik

Från bostäder och förskola är det stor höjdskillnad till busshållplats i söder vid Burmeistervägen (ca 6 meter). För framtida busslinje utefter Sofiebergsvägen finns möjlighet för ett bättre hållplatsläge ur denna synpunkt. Området för service får i söder en höjdskillnad på 1,5- 2 meter till busshållplats vid Burmeistervägen. Kommande busshållplats skall anpassas till låggolvssystemet.

... för biltrafik inkl parkering och angöring

Förskola 3 avd.: Illustrerad parkering rymmer 14 platser med handikapplats nära grinden.

Bostäder: Gällande parkeringsnorm anger 8 platser per 1000 kvm bruttoyta. Enligt byggnadsnämnden skall dessa platser rymma möjlighet för garage (ca 3m x 6m). I förslaget illustreras 34 platser varav 19 utgör garage (inkl två bredare platser). Med maximal garageutbyggnad blir motsvarande antal platser 33 och 24. Strategiskt placerade, högst 25 meter från entréerna, föreslås 4 handikapplatser. Två platser nås via gångvägar.

Service: Parkeringsområdet illustreras med 28 platser med handikapplats invid entrén.

Störningar

Bostäder och förskola placeras på ett sådant avstånd från Sofiebergsvägen att buller från trafiken ej överstiger 55 dBA. Riktlinjerna för god miljö är 55 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA som maxnivå vid uteplats. Gång- och cykelvägen föreslås placerad nära förskoletomten för att ge plats för en mindre (0,5-1 meter hög) bullervall utefter Sofiebergsvägen. Området regleras ej i denna detaljplan.

Teknisk försörjning

Avfall

För bostäderna placeras vid garagen sophus med utrymme för sortering. Inom centrumområdet i söder finns vändutrymme för renhållningsfordon.

Vatten och avlopp

Äldre vattenledning i norr från 1934 föreslås utgå. Den ersätts av ett nytt ledningsstråk (u-område) i öster. Även vattenledning i grusväg från väster måste inom ca 40 meter ges en ny sträckning. Befintliga ledningar inom B-området kan utgå men de nya ledningsstråken måste anläggas innan området kan tas i anspråk.

Värme och el

Inom den mittersta delen av bostadskvarteret föreslås ett nytt u-område dit befintliga elledningar inom området kan flyttas.

Ur miljömål för Hallands län: Användning av köpt energi i bostäder och lokaler avseende uppvärmning, tappvarmvatten, hushålls- och driftsel uppgår till högst 90 kWh/m² och år i nybyggnation 2010.

Ur miljösynpunkt är uppvärmning med fjärrvärme från sopförbränning bra. Längs södra sidan av Burmeistervägen finns en naturgasledning.

FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD

Ny bebyggelse

Bostäder "Bo Klok"

Illustrationen visar sex typhus i två våningar. De så kallade BoKlok-husen är ett väl beprövat koncept som bl a förverkligats i Vallås. Byggnaderna rymmer sex lägenheter om 50-75kvm. Den vinkelformade byggnaden och uthuslängan bildar en gård från vilken man når övervåningen via trappa och loftgång. Till alla lägenheterna finns balkong eller uteplats. Dessa är orienterade mot syd eller väst. Första plan skall även kunna rymma gruppbostad.

Söder om byggnaden står en kastanj som bör bevaras i möjligaste mån. En sänkning av marknivån är en nackdel för trädet som bör ha bibehållen marknivå inom ca 10 meters radie.

Service

Detaljplanen från 1990 rymmer handel omfattande en bruttoyta av sammanlagt 1300 kvm samt gemensam byggnad om högst 650 kvm för dagcentral, biblioteksfilial mm. Sedan dess har servicestrukturen i Halmstad genomgått en fortsatt utglesning och några utbyggnader har ej skett. Detta framgår av programmet med hänvisning till översiktsplan Halmstad och utredning från Svensk Handel.

I södra delen föreslås ett nytt centrumområde med infart från söder (Burmeistervägen) för kommersiell (livsmedel, kiosk, pizzeria, frisör etc.) eller offentlig service. Illustrationen visar två alternativa utformningar med en sammanlagd bruttoyta om ca 800 kvm och 27 parkeringsplatser. Entréerna placeras så att de skall vara lätta att nå från både cykelväg, busshållplats och parkering. För att undvika trista plåtlådor bör extra omtanke ägnas åt utformningen. Grönskan i väster och sluttningen i norr kan minska byggnadernas dominans i landskapet. För att få en ombonad parkering är inslag av växtlighet viktigt. Samtidigt finns utrymme för större lastbil att vända i samband med varuleveranser. Vid höjdsättning måste hänsyn tas till befintliga fjärrvärmeledningar.

Förskola/gruppbostad

Området i norr för förskola/gruppbostad kräver stora utfyllnader. Lämpligen placeras byggnaden med färdigt golv i nivån +52,5 bl a med tanke på ledningsfall för avloppsanläggning. Marken skall fyllas upp till lämplig höjd och jämnas av

mot NATUR-området i nordväst. Något aktuellt behov av en utbyggnad av SB-området finns ej.

Topografi och markhöjder

Innan planområdet tas i anspråk för en exploatering bör en grov uppskattning av massballansen ske.

För framtida gång- och cykelväg samt tunnel kan området mellan förskoletomten och Sofiebergsvägen schaktas ur för en utfyllnad av förskoletomten enligt ovan.

Befintlig bebyggelse

Förskola/gruppbostad

Ca 200 meter norrut finns Sofiebergsskolan.

Barn- och ungdomsnämnden är positiv till utbyggnaden men anser att en förvarning för brist på skolservice ändå måste lämnas.

MILJÖKONSEKVENSER

Mark och vegetation

Inom kvartersmark kommer en schaktning och utjämning av markytan att ske. I övrigt sparas grönskan med undantag av gång- och cykelvägar.

Växt- och djurliv

Mindre påverkan inom NATUR

Kulturmiljöer och fornlämningar

Finns ej kända

Geologi och geotekniska undersökningar

geoteknik - Översiktlig geoteknisk undersökning, Kårarp och norra Utmarken, Tyréns, Stockholm 1980.

radon - HFAB:s erfarenheter vid utbyggnaden av området i öster var att radon-förekomsterna inom området är lokala. Bl a gav otäta rör genomgångar problem i vissa byggnader. Här föreslås att en undersökning genomförs med utgångspunkt från detaljplaneförslaget. Fastighetskontoret har informerats. Planbestämmelserna kompletteras med anvisningar om radonsäkert utförande vid byggandet.

Friluftsliv, närrecreation och friytor

Naturen norr om planområdet avses bevaras i överensstämmelse med översiktsplanen.

Bebyggelse och landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen är i möjligaste mån anpassad till terrängen.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Finn Aurell

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 2004-06-17

§ 73

i tjänsten

2004-07-20

Ulla Britt Petersen

ANTAGANDEHANDLING

Plan 995

Detaljplan för

MANDELBLOMMAN M FL, Bostäder och service i södra SOFIEBERG

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-06-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

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 har upprättats och finns tillgänglig på byggnadskontoret. Programhandlingen var föremål för samråd och remiss 2000-06-30 till och med 2000-08-18. Remisstid för plansamråd var 2004-01-21 – 2004-02-18. Utställningstiden varade från 2004-04-21 – 2004-05-19.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	2000-06-14 BN § 204
Samrådsbeslut i BN	2003-12-10 BN § 351
Utställningsbeslut i BN	april 2004
Godkännande av BN	9 juni
Antagande i KF	17 juni
Laga kraft	juli (tidigast)

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. I första skedet planeras bostäderna byggas. Fastigheten Halmstad 7:95 utarrenderas för närvarande till lantbrukare och kan tidigast tas i anspråk 14 mars 2005. Den berör södra kanten av bostadsområdet samt gång- och cykelväg. Serviceutbyggnaden avvaktar intressenter för sådan verksamhet. En utbyggnad av förskoletomt eller gruppbofastad avvaktar framtida behov.

Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Detta ska lösas inom berörd fastighet.

Tekniska kontoret ansvarar för allmän plats (gator, gatubelysning, va-anläggningar, gång- och cykelvägar samt allmänna grönområden). Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Tillstånd

Samråd med länsstyrelsen enligt MB 12 kap 6§

Avtal

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen ställs ut efter samrådet skall fastighetskontoret upprätta ett avtal med Skanska, för genomförandet av detaljplanen och överlåtelse av kvartersmarken. Avtalet skall antagas samtidigt med detaljplanen. Se även under rubrikerna nedan: Ekonomiska frågor och Tekniska frågor

Plankostnadsavtal

Plankostnader uttages i samband med bygglovavgift.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget berör kv Mandelblomman och kv Mahonian samt del av Halmstad 7:5, 7:95, 9:88 och 9:137. Centrumområdet föreslås bilda ett kvarter och område för bostäder och förskola bildar ett kvarter. Området för bostäder får inte delas i flera fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom allmän plats är gatorna i princip redan utbyggda och inom grönområdet föreslås ca 250 m ny cykelväg i kuperad terräng.
Ersättning för allmän plats tas ut i samband med tomtförsäljning.
Förskoletomten i norr kräver en hel del utfyllnad innan den kan nyttjas
VA-systemet är utbyggt i södra delen. Överenskommelse om ersättning för kommunens kostnader för omläggningar av ledningar samt de kostnader som tidigare lagts ner för va-ledningar (som kommer att slopas på föreslagen kvartersmark) föreslås reglerat i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig VA-utredning bör göras. Ledningarnas läge kan påverka lämpliga nivåer för ny bebyggelse. Ledningar som skall avvecklas måste ersättas med nya innan husen byggs. Se planbeskrivning. Omständigheterna regleras i exploateringsavtalet.
Nya va-ledningar föreslås bli framdragna omedelbart väster om Sofiebergsvägen på kvartersmark. Plats för ledningarna har anvisats i u-område. Ledningarna skall säkerställas med ledningsrätt.
En översiktlig massbalansering bör också genomföras.

Medverkande tjänstemän

Thomas Högberg(byggnadskontoret), Tommy Andersson (fastighetskontoret), Evert Winnberg (stadskontoret), Carl-Åke Agne (tekniska Kontoret)

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Finn Aurell

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 2004-06-17
§ 73
i tjänsten

2004 -07- 20

Åke Agne

Plan 995

Detaljplan för

MANDELBLOMMAN m fl, Bostäder och service i södra SOFIEBERG

Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-04-14

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 såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-12-10 § 351 genomförts under tiden 21 januari–18 februari 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har överlämnats till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 3 februari 2004. Vidare har fullständiga planhandlingar satts upp i trappuppgångar inom och i anslutning till planområdet. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden och planen har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser. Från berörda sakägare har en skrivelse inkommit. En sammanfattning av synpunkter och ställningstaganden redovisas på sista sidan.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen skriver bl a: I samband med bostadsproduktionen i början av 1990-talet på den östra sidan av Sofiebergsvägen konstaterades att radonhalten var så hög att s.k. radonbrunnar måste anordnas.

Innan den nu aktuella planen förs fram till antagande måste frågan om radonhalt i marken inom kvartersmark för bostäder, centrum och förskola utredas och klarläggas. Om det därvid visar sig att radonhalten i marken är hög (överstiger ca 50000 Bq/m³ måste det..

- kunna visas att det går att bygga så att radonhaltens medelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ i rum där personer vistas mer än tillfälligt, (BBR 6:223)

- redovisas hur dessa förhållande skall beaktas genom detaljplanen

Kommentar:

HFAB:s erfarenheter vid utbyggnaden av området i öster var att radonförekomsterna inom området är lokala. Bl a gav i vissa byggnader otäta rörgenomgångar problem.

Här föreslås att en undersökning som utgår från detaljplaneförslaget skall genomföras. Fastighetskontoret påbörjar en utredning och yttrandet har översänts för kännedom. Planbestämmelserna kompletteras med anvisningar om radonsäkert utförande vid byggandet.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter För att kringboende skall få tillräcklig tydlig uppfattning om vad förslaget innebär bör byggrätten för bostäder preciseras bättre. Högsta tillåtna nockhöjd bör också anges med tanke på stads- och landskapsbild samt utsiktsförhållanden. Länsstyrelsen förutsätter att uppvärmning sker med befintlig fjärrvärme med vattenburen värmedistribution i byggnaderna. Detta bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbestämmelser och beskrivning kompletteras.

Polismyndigheten

Det vore önskvärt om en brottsförebyggande bedömning görs på området. Handlingen BoTryggt-01 bifogas.

Kommentar:

En bedömning sker.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser M.FL.

Barn- och ungdomsnämnden

Nuläget för förskola och skola inom Kärleken

Förskolor och de båda skolorna är fullt utnyttjade. Sofiebergsskolan som byggdes för 200 barn har idag en paviljong intill skolan och har ca 250 barn de närmaste läsåren.

Stenstorpsskolan tar emot barn från Kärleken samt från Holm. Utbyggnad planeras i Holm vilket gör att Stenstorpsskolan kommer att få svårigheter att rymma alla barn i grundskolans år 6-9.

Mandelblomman

I planen skrivs att utbyggnaden med små lägenheter inte nämnvärt påverkar skolsituationen på Kärleken.

Kanske blir det inte så många barn inom Mandelblomman men det är troligt att vissa äldre med villor på Kärleken tar steget till en mindre bostad. I de fallen är det ofta en barnfamilj som köper den villa som lämnas. Därigenom ökar antalet barn inom Kärleken trots att utbyggnaden sker i mindre lägenheter.

I närområdet finns fristående skola som kommer att utöka sin verksamhet successivt. Ytterligare fristående skolor är under etablering i kommen. Det är föräldrar och barn som väljer skola och det är därför svårt att säga om kommunen klarar att erbjuda samtliga som önskar gå i kommunal skola i närområdet här eller inte.

Plats för utbyggnad av förskola finns i planen och ligger bra placerad i området. Placeringen överensstämmer med tidigare planförslag.

Det är ett på alla vis bra planerat område som säkert blir attraktivt. Barn- och ungdomsnämnden är positiv till utbyggnaden men en förvarning för brist på skolservice måste ändå lämnas.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med Barn- och ungdomsnämndens synpunkter.

Energiverken

Befintliga fjärrvärmeledningar ligger inom området för bostäder samt del av förskolan. Anslutning kan ske till dessa befintliga ledningar utmed Sofiebergsvägen.

Inom centrumområdet går befintliga fjärrvärmeledningar inom föreslagna byggrätter. Om ledningarna flyttas förutsätts att kostnaderna ej belastar energiverken.

Kommentar:

Inom centrumområdet föreslås att befintliga fjärrvärmeledningar ligger kvar och markeras som u-område och att centrumområdet utvidgas något med en annan utformning.

Försvaret, Halmstad Garnison

Området ligger i närheten av militärt övningsområde (närovningsfält med strids-teknikfält). Övningar bedrivs både dagtid och kvällstid med lösskjutning och skarpskjutning på befintliga skjutbanor. Fältet nyttjas också av stridsfordon på väg till det angränsande Vapnöfältet. Verksamheten genererar buller som kan verka störande för omkringboende.

Verksamheten vid kasernskjutbanorna är tillståndspliktig enligt miljöbalken. En ansökan om tillstånd har påbörjats och beräknas vara inne till Länsstyrelsen senast 2005-12-31. Till ansökan bifogas en miljökonsekvensbeskrivning med bullerutredning rörande verksamheten på skjutbanorna.

Därmed önskar Luftvärnsregementet att det vid detaljplaneringen säkerställs att nybyggnationen klarar bullerstörningar från den militära verksamheten vilken utgör riksintresse för Försvarmakten.

Kommentar:

Enligt Miljö- och hälsoskyddskontoret har nämnda bullerstörningar utretts tidigare och det har inte kommit in några klagomål från bostäder inom Sofiebergs västra del där bostäder ligger inom motsvarande avstånd som i föreliggande förslag. Någon ytterligare restriktion föreslås ej.

Hallandstrafiken AB

Man hänvisar till planbeskrivningens redogörelse för de höjdskillnader som finns inom området och försvårar för rörelsehindrade att ta sig mellan bostäderna och busshållplatsen.

Hallandstrafiken anser därmed att det är viktigt att Sofiebergsvägen byggs ut till norra Kärleken samtidigt med aktuell bostadsutbyggnad. Då kan buss nr 351 gå där och ett lämpligt hållplatsläge blir vid gång- och cykeltunneln söder om skolan. Därifrån är det i princip plan mark fram till de planerade bostäderna.

Samtidigt finns planer att ansluta Sandåsvägen till den utbyggda Sofiebergsvägen.

Kommentar:

En fortsatt utbyggnad av Sofiebergsvägen enligt bakomliggande program skulle ge en högre standard för kollektivtrafiken. Någon tidplan för den fortsatta detaljplaneringen och utbyggnaden av Sofiebergsvägen finns dock ej.

Handikapprådet

Rådet konstaterar att tillgänglighetsaspekterna tagits till vara i planarbetet. Ytterligare punkter framförs i yttrandet:

Kommande busshållplats skall anpassas till låggolvssystemet.
 Vidare bör visuella och taktila ledstråk tillskapas vid servicecentrat.
 Vidare föreslås att ett par av garageplatserna görs så breda att de även kan nyttjas av personer i rullstol.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är positiv till en utbyggnad av "BoKlok-hus" inom området men ser helst hyresrätter (Byggandet av billiga hyresrätter har kommit på efterkälke i Halmstad). Utanför Väla har som exempel IKEA-Skanska uppfört ett antal hyresrätter.

Kommentar:

Upplåtelseformen regleras ej i detaljplanen.

Kulturnämnden

Då centrumområdet föreslås decimerat kvarstår vid fortsatt planändring förslaget om fritidsgård i norr nära Stenstorpsskolan. Den skulle enligt förslaget även kunna samnyttjas med en biblioteksfilial.

I de planer som kulturnämnden översänt till fastighetsnämnden 2004-01-21 § 3 angående investeringar 2004-2006 samt 2007 planeringsläge uppdras åt fastighetskontoret att bevaka möjligheterna att bygga fritidsgård/bibliotek i anslutning till utbyggnad av Kärleken.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Kommentar:

I norr finns möjlighet för fritidsgård och biblioteksfilial men i den delen av området har detaljplanearbetet avstannat.

Fastighetsnämnden

I samband med att detaljplanen ställs ut efter samrådet skall fastighetskontoret upprätta ett avtal med Skanska, för genomförandet av detaljplanen och överlåtelse av kvartersmarken. Avtalet skall antagas samtidigt med detaljplanen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras. Bostadshusen skall även kunna rymma gruppbostad (i första plan). Planbeskrivningen kompletteras och planbestämmelserna förtydligas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Förskolans placering utmed Sofiebergsvägen är ur omgivningshygienisk synpunkt för nära en trafikerad väg även om normen för trafikbuller uppfylls.

Kommentar:

Gång- och cykelvägen föreslås placerad nära förskoletomten för att ge plats för en mindre (0,5-1 meter hög) bullervall utefter Sofiebergsvägen. Området regleras ej i denna detaljplan.

Sydskraft Gas AB

Längs södra sidan av Burmeistervägen finns en naturgasledning. Sydkraft framför att nya byggnader kan med fördel anslutas till denna ledning.

Kommentar:

Antecknas som en alternativ energiförsörjning i planbeskrivningen.

Tekniska nämnden

Gata/Trafik

Sikten i korsningen Sofiebergsvägen/Burmeistervägen är mycket begränsad p g a höjdskillnaden och befintliga broräcken med stänkplåtar. Anslutningens läge från service/butiksområdet till Burmeistervägen bör studeras närmare.

Det är positivt att cykelbanan byggs ut och ansluter till befintlig gång- och cykel-tunnel och ev framtida serviceområde. Befintlig grusväg är trots låg standard livligt frekventerad och utgör ett viktigt stråk. Befintlig grusväg saknar i dagsläget koppling till cykeltunneln men en upptrampad stig påvisar behovet. Cykelbanan förutsätts byggas ut i sin helhet mellan Jesperlundsvägen och gång- och cykeltunneln. Trots relativt svåra höjdförhållande bör anslutningen till tunneln kunna göras mer attraktiv och undvika omvägen via serviceområdet, vilket annars inbjuder till "spontana" genvägar. Denna sträckning bör därför studeras närmare i nästa skede.

Kommentar:

För att minska konfliktriskerna kring korsningen flyttas infarten till serviceområdet mot väster. Infarten placeras inom område för lokal-gata för att bevara viss flexibilitet vid utformningen.

Gång- och cykelvägen ges en något rakare sträckning nära gångtunneln. Inriktningen vid utformningen är fortfarande att ge den så små höjdskillnader som möjligt även om detta innebär att skolbarnen trampar upp gena stigar inom området för NATUR. Föreslagen sträckning är tänkt att iordningställas med asfalt även om inte serviceområdet byggs ut. Den södra delen för fotgängare mot busshållplatsen kan eventuellt göras smalare.

Park/Natur

Föreslagen gång- och cykelbana i grönområdet och befintlig vegetation samordnas så att värdefull vegetation tillvaratas och bevaras samt att en naturlig och trygg GC-väg tillskapas.

I samrådshandlingen under ansvarsfördelning står att: *Tekniska kontoret är ansvarig för gata, va-anläggning och belysning.* Tekniska kontoret är även ansvarig för natur, vilket bör skrivas in.

Ett förbindelsestråk som säkerställs med beteckningen NATUR i planen bör tillskapas väster och söder om Bo-klok husen mellan de två naturområdena. Detta för att skapa en bättre grönstruktur för boende och allmänheten i området och för att stimulera den biologiska mångfalden. Grönstråket bör vara ca 25-30 m. Vid planläggningen bör hela tomten/trädgården Måran planläggas som NATUR för att säkerställas. Den uppväxta vegetationen har ett stort värde i det annars nyetablerade området.

Park- och naturverksamheten ber att få återkomma med kostnadsberäkningar av investeringar och drift i nästa planskede.

Kommentar:

Angående gång- och cykelvägar se ovan.

Tekniska kontorets ansvarsområden preciseras i planbeskrivningen. Föreslagna områden för NATUR utökas. De olika bebyggelseområdena blir därmed tydligare avgränsade och grönskan däremellan kan bevaras och förädlas.

Va

Som framgår av planbeskrivningen måste delar av befintligt vattenledningsnät slopas och ersättas av nya ledningar med andra sträckningar. Även en kortare sträcka av befintlig vattenledning utmed bostadsområdets södra plangräns kan bli aktuell att flytta. Överenskommelse om ersättning för kommunens kostnader för omläggningarna av ledningarna förutsätts bli hanterat under ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen. Samma sak gäller för de kostnader, som tidigare lagts ner för va-ledningar och som kommer att slopas på föreslagen kvartersmark.

Nya va-ledningar föreslås bli framdragna omedelbart väster om Sofiebergsvägen på kvartersmark. Plats för ledningarna har anvisats i u-område. Genomförandebeskrivningen skall kompletteras med uppgift om att ledningarna skall säkerställas med ledningsrätt.

Kommentar:

Angående kostnader och uppgift om ledningsrätt kompletteras genomförandebeskrivningen.

Inriktningen i detaljplanen har varit att ledningen utefter bostadsområdets södra gräns inte skall behöva flyttas.

Yttranden utan erinringar

Lantmäterimyndigheten i
Halmstads kommun
Halmstads Fastighets AB
Halmstads Renhållnings AB
Hemvårdsnämnden
Kommunstyrelsen

Landsantikvarien
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Svensk Handel Halland
Sydkraft Nät AB
TeliaSonera

Skrivelser från sakägare

Boende vid Sandåsvägen på Mappen 19-26 : Anders och Lotta Göransson Mappen 19, Lars Ewald och Marie Nilsson Mappen 20, Anders och Inger Boode Mappen 21, Amir och Annelie Kaderland Mappen 22, Mattias och Jenny Hagsäter Mappen 23, Birgitta Pettersson Quiroa Mappen 24, Carl-Fredrik och Charlotte Ekström Mappen 25, Jonas och Carina Göransson Mappen 26

De klagande som är bosatta utefter Sandåsvägen väster om planområdet skriver: "Detta förslag avviker i väsentliga delar från den plan, som gällde och presenterades för oss vid den tid, då vi övervägde köp av fastigheterna Mappen 19-26."

Man beskriver hur avgörande det öppna och höga läget på deras hus var vid köpet och hur den föreslagna förändringen ger en stagnerad värdeutveckling. Den försämrade utsikten och risken för insyn från de nya bostäderna kunde inte förväntas efter de förutsättningar som förelåg vid köp och vid programsamrådsmöte augusti 2000. Angående planförutsättningarna skriver man: "De ursprungliga planerna (Översiktsplan för Kärleken och Kårarp, feb.1999) innehöll utrymme för en serviceanläggning/centrumbebyggelse på området mellan Sofiebergsvägen och fastigheten Mappen 19-26. Någon annan byggnation var enligt uppgift inte aktuell."

Man framhåller vikten av att det nya området ej ges karaktären av hyreshusområde och föreslår en byggnation av mindre omfattning med lägre byggnader och att det närmsta huset flyttas till förskoletomten.

Kommentar:

Området som i föreliggande förslag skall rymma bostäder betecknas i

"Översiktsplan för Kärleken och Kårarp, feb.1991" med C1: Sofiebergs centrum, butiker, daghem, hemtjänstlokaler mm. Bebyggelsen reglerades i detta området av en detaljplan som antogs 1990-02-21 (plan nr 818). Detaljplanebestämmelserna föreskriver bebyggelse i ett plan med högsta byggnadshöjd 5 m utan begränsning av nockhöjden. Totalhöjden kan därmed variera beroende på takvinkel och byggnadens bredd. Detaljplanen har alltså inte garanterat någon högsta höjd på bebyggelsen.

Kring år 2000 skedde en exploatering av kvarteret Mappen där de klagande bor.

I ett planprogram (2000-06-14) för fortsatt utbyggnad av Sofieberg, där det berörda området ingick, föreslogs bostäder i två våningar.

Då bostadsefterfrågan är stor och ingen handel visat intresse av att etablera sig har kommunstyrelsen beslutat om en ny detaljplan med just bostäder inom området. Det har bedömts att det finns ett behov av mindre lägenheter på Sofieberg. Med mindre lägenheter ansträngs skolans kapacitet inte ytterligare.

Förslag till utformning har studerats i detalj och därför är det här möjligt att göra planbestämmelserna relativt detaljerade i överensstämmelse med det illustrerade förslaget. Därmed föreslås en begränsning av nockhöjden till 8,5 m dock högst + 63,5 m över nollplanet och att husen skall placeras i huvudsak enligt illustrationen. Två hus har vridits för att ge något vidare utblickar från kv Mappen i väster.

Enligt kommentar till yttrande från tekniska nämnden (sid 5) föreslås en breddning av det allmänna grönområdet mellan de två bostadsområdena. Övriga förslag till ändringar föreslås ej beaktas.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter vid samrådsmötet 2004-02-03 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset

Närvarande: Carina Måhl, Anne Catherine Måhl (Norsbergsvägen 36), Amir Kaderland (Sandåsvägen 12 L) Jenny Hagsäter (Sandåsvägen 12 M), Lars Ewald (Sandåsvägen 12 J), Tekniska kontoret representerades av Leif Eriksson

Vid mötet framfördes synpunkter endast av de boende utefter Sandåsvägen (kvarteret Mappen) som motsatte sig tvåvåningsbebyggelsen. De har senare inkommit med en gemensam skrivelse (sid 6).

Man ifrågasatte också en centrumutbyggnad när det finns större köpcentra med större valmöjligheter. En liten butik är dömd till undergång. Man ansåg att ett större centrum vid gamla tegelbruket skulle kunna fungera. Därutöver ansåg de att kommunen varit mycket petig med allt vad de ville göra när de byggde sina hus.

Kommentar:

Skrivelsen från de boende utefter Sandåsvägen kommenteras ovan.

Detaljplaneförslagets centrumområde har getts ett sådant läge att bebyggelsestrukturen inte blir lidande av om någon etablering ej sker. När Sofieberg i framtiden byggs ut mot norr finns ytan till förfogande.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför mindre/omfattande revideringar och kompletteringar:

- Radonhalten i marken måste utredas och klarläggas före antagande.
- Planbestämmelserna kompletteras med anvisningar för radonfritt byggande.
- För bostäderna införs högsta tillåtna nockhöjd liksom anvisning att i huvudsak följa illustrationen.
- Största bruttoarean inom B-området har ökats från 2800 kvm till 3100 kvm.
- Plankartan kompletteras med u-områden för befintlig fjärrvärmeledning och planerade el- och vattenledningar.
- En utvidgning av centrumområdet ger plats för befintlig fjärrvärmeledning.
- Infarten till centrumområdet flyttas mot väster och placeras inom område för lokalgata.
- Föreslagna områden för NATUR utökas och området för bostäder minskas i väster.
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras enligt gjorda kommentarer.

Kvarstående anmärkningar

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Försvaret Halmstad Garnison, Hallandstrafiken AB, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Förteckning av sakägare / boende som framfört erinringar**Boende med besvärsmätt**

Anders och Lotta Göransson	Mappen 19	Sandåsvägen 12 H	302 30 Halmstad
Lars Ewald och Marie Nilsson	Mappen 20	Sandåsvägen 12 J	302 30 Halmstad
Anders och Inger Boode	Mappen 21	Sandåsvägen 12 K	302 30 Halmstad
Amir och Annelie Kaderland	Mappen 22	Sandåsvägen 12 L	302 30 Halmstad
Mattias och Jenny Hagsäter	Mappen 23	Sandåsvägen 12 M	302 30 Halmstad
Birgitta Pettersson Quiroa	Mappen 24	Sandåsvägen 12 N	302 30 Halmstad
Carl-Fredrik och Charlotte Ekström	Mappen 25	Sandåsvägen 12 O	302 30 Halmstad
Jonas och Carina Göransson	Mappen 26	Sandåsvägen 12 P	302 30 Halmstad

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING

Plan 995

Detaljplan för

**MANDELBLOMMAN m fl , Bostäder och service i södra SOFIEBERG
Kärleken, S:t Nikolai, Halmstad**

Byggnadskontoret 2004-06-09

UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-04-14, §113 genomförts under tiden 21 april – 19 maj 2004. Kungörelse om utställningen var införd i Hallandsposten den 21 april 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret och Halmstads kommuns hemsida under utställningstiden.

Yttranden har inkommit från 7 berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Försvaret, Halmstad Garnison
Länsstyrelsen
Energiverken
Barn- och ungdomsnämnden

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen hänvisar till Försvarsmakten, Halmstads Garnison som i samrådsyttrande bl.a. framfört att man önskar att det vid detaljplaneringen säkerställs att nybyggnationen klarar bullerstörningar från den militära verksamheten, vilken utgör riksintresse för Försvarsmakten.

Länsstyrelsens yttrande

Innan planförslaget antas måste det enligt Länsstyrelsens bedömning klarläggas att förekommande riksintresse för försvarsmakten tillgodoses och att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. De erinringar som Försvarsmakten anfört måste således utredas / klarläggas innan planförslaget kan föras fram för ev. antagande.

Kommentar:

Slutligt skriftligt yttrande från Försvaret, Halmstad Garnison har inkommit utan erinran mot planförslaget.

Försvaret, Halmstad Garnison

Luftvärnsregementet hänvisar till tidigare yttrande efter samråd och gör följande tillägg: "Vid vissa övningar med Lv-förband på stridsteknikfältet används målflyg vilket innebär att flygplan kommer att flyga över fältet med en beräknad lägsta höjd av 300 m. Totalt antal flygdagar per år beräknas normalt uppgå till 40-60 dagar. Med kvällar en total flygtid på cirka 250 timar. Under dessa dagar flygs det cirka 4-6 timmar/dag."

Efter ytterligare samråd i ärendet med Halmstads kommun tillstyrker Luftvärnsregementet detaljplanen eftersom ingen bostadsbebyggelse kommer närmare övningsfältet än den befintliga bebyggelsen på västra Sofieberg. Man har därmed ingen erinran mot detaljplanen.

Kommentar:

Efter det kompletterande yttrandet, daterat 2004-06-02, har Garnisonen ej längre någon erinran mot planförslaget.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser, föreningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden har ingen erinran men hänvisar till tidigare inlämnat samrådsyttrande som kan sammanfattas:

I planen skrivs att utbyggnaden med små lägenheter inte nämnvärt påverkar skolsituationen på Kärleken. Kanske blir det inte så många barn inom Mandelblomman men det är troligt att vissa äldre med villor på Kärleken tar steget till en mindre bostad. I de fallen är det ofta en barnfamilj som köper den villa som lämnas. Därigenom ökar antalet barn inom Kärleken trots att utbyggnaden sker i mindre lägenheter

Kommentar:

Samrådsyttrandet har tidigare sänts till Stadskontoret för kännedom.

Energiverken

Energiverken har ingen erinran mot planförslaget men vill göra följande förtydligande: Befintliga ledningar inom området kan flyttas till nytt u-område inom den mittersta delen av bostadskvarteret. Kostnaderna för flyttningen kan inte bäras av Energiverken.

Kommentar:

Nämnda u-område är avsett för flyttning av befintliga elledningar. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande.
Kostnadsfördelningen behandlas i exploateringsavtalet och kopia av yttrandet överlämnas till fastighetskontoret.

Yttranden utan erinringar eller kommentarer

Handikapprådet

Tekniska nämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Skrivelser från sakägare

Inga skrivelser har inkommit under utställningstiden.

Sammanfattning och ställningstagande

Inga synpunkter har inkommit som medför ändringar i förslaget. Planbeskrivningen förtydligas: u-område mitt i B-området avses rymma elledningar då befintliga ledningar måste flyttas.

Kvarstående anmärkningar

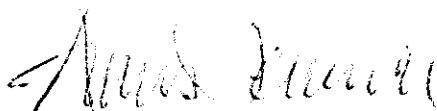
Efter program- samråds- eller utställningsskedet kvarstår anmärkningar från de boende utefter Sandåsvägen. De önskar glesare bebyggelse då de anser att bostäderna försämrar utsikten mer än den utbyggnad som reglerades i föregående plan.

Förteckning av sakägare / boende som framfört erinringar som helt eller delvis ej beaktats

Med besvärsmätt

Anders och Lotta Göransson	Mappen 19	Sandåsvägen 12 H	302 30 Halmstad
Lars Ewald och Marie Nilsson	Mappen 20	Sandåsvägen 12 J	302 30 Halmstad
Anders och Inger Boode	Mappen 21	Sandåsvägen 12 K	302 30 Halmstad
Amir och Annelie Kaderland	Mappen 22	Sandåsvägen 12 L	302 30 Halmstad
Mattias och Jenny Hagsäter	Mappen 23	Sandåsvägen 12 M	302 30 Halmstad
Birgitta Pettersson Quiroa	Mappen 24	Sandåsvägen 12 N	302 30 Halmstad
Carl-Fredrik och Charlotte Ekström	Mappen 25	Sandåsvägen 12 O	302 30 Halmstad
Jonas och Carina Göransson	Mappen 26	Sandåsvägen 12 P	302 30 Halmstad

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Finn Aurell

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

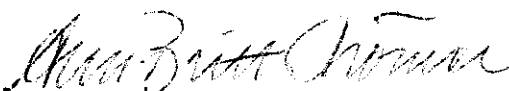


Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 17 juni 2004, § 73 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **MANDELBLOMMAN 1, bostäder och service i södra Sofieberg, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 995. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 29 juni 2004.

Länsstyrelsen har den 2 juli 2004 beslutat att enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att någon prövning enligt 1 § samma kapitel av kommunens beslut 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 20 juli 2004.

Byggnadskontoret den 26 juli 2004.


Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten