

Detaljplan för
BREARED 2:15 m fl
Breared, Halmstad

Plan- och bygglovkontoret 31 augusti 1988

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörskontoret i oktober 1987 och kompletterad i mars 1988)
- Planbestämmelser på plankartan
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Trafikbullerberäkning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande i Breared avseende flerfamiljshus. På fastigheten 2:15 finns en äldre mangårdsbyggnad med tillhörande magasin och uthus. Fastigheten är förvärvad av kommunen. Bostadshuset föreslås användas som fritidsgård. Magasin och uthus rives. Fastigheten 2:15 föreslås bebyggas med fem flerbostadshus i en våning samt förråd-tvättstuga och garagebyggnad. Totalt tillkommer cirka 20 lägenheter i området.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Breared strax söder om korsningen Brearedsvägen - Mahultsvägen och väg 25.

Areal

Planområdet har en areal av cirka 1,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner (byggnadsplaner) fastställda av länsstyrelsen 1973-10-09 BRE 505 samt 1976-04-22 BRE 569.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslöt 1987-01-20 enligt fastighetskontorets förslag att planering av flerbostadshusbebyggelsen på Breared 2:15 skall ske i samråd med HFAB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar relativt starkt mot söder. Inom området finns en del större träd. Några av de större träden i områdets mitt föreslås bevaras. De stora träden utmed Hopalyckan kan stå kvar utmed planerad parkering.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning utföres genom fastighetskontorets försorg.

Bebyggelseområden

Bostäder

På fastigheten 2:15 finns en äldre mangårdsbyggnad med tillhörande magasin och uthus. Fastigheten är förvärvad av kommunen. Bostadshuset föreslås användas som fritidsgård. Magasin och uthus rives. Bostadshuset föreslås betecknas med q för att skyddas mot förvanskning samt med B för att möjliggöra framtida användning som bostad.

Fastigheten 2:15 föreslås bebyggas med fem flerbostadshus i en våning.

Totalt tillkommer cirka 20 lägenheter.

Miljöhänsyn

Generellt inom planområdet bör gälla: träpanelfasader samt sadeltak utan valmning. Takmaterialet bör utgöras av röda pannor och färgsättning ske i dämpad, gärna Faluröd kulör. Bebyggelsen på tomten öster om "Backen" närmast Brearedsvägen skall utgöras av friliggande hus.

Gator och trafik

Tillfart till planerad bebyggelse med bil sker från Stationsvägen, Ödebacksvägen fram till Hopalyckan. Anslutning till Brearedsvägen finnes genom gång och cykelväg från Hopalyckan.

Ödebacksvägen föreslås breddas. En revidering av befintlig plan vad avser Ödebacksvägen har gjorts.

Kollektivtrafik

En busslinje går fram Brearedsvägen med vändplats och hållplats vid fastigheten Breared 1:90 (speceriaffären).

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser föreslås anordnas i centrum av den nya bebyggelsen med infart från Hopalyckan.

Störningar

Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat nivån av trafikbuller från Brearedsvägen. Beräkningen visar att utomhusnivån inklusive fasadreflex vid byggnaden närmast vägen blir 58 respektive 59 dBA.

Husen längst i norr föreslås förläggas så att en skyddad uteplats fås mot söder. Treglasfönster dämpar inomhusbullret till godtagbar nivå. Bebyggelsen förses med särskild beteckning m_1 = särskild uppmärksamhet skall iaktas med hänsyn till vägtrafikbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda i omgivande gator.

Det bör dock observeras att avloppsanslutning med självfall av kvarteret söder om Ödebacksvägens förlängning öster ut, endast kan ske om markområdet utfylls till erforderlig nivå (cirka 0 - 3 m).

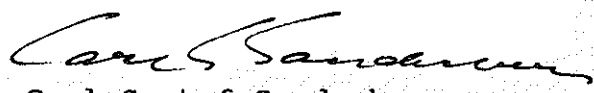
El

Ett område för transformatorstation föreslås i planen.

För befintliga ledningar har u-områden föreslagits i planen.

Halmstad den 31 augusti 1988


Anders Sennerdal
avdelningschef


Carl-Gustaf Sanderberg
ingenjör

Detaljplan för
BREARED 2:15 m fl
Breared, Halmstad

Plan- och bygglovkontoret den 31 augusti 1988

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samråd	juni - augusti 1988
Utställningsbeslut i byggnadsnämnden	augusti 1988
Utställning	november - december 1988
Godkännande i byggnadsnämnden	december 1988
Antagande i kommunfullmäktige	januari 1989
Laga kraft	februari 1989

Utbyggnad

Byggstart för bostäder beräknas ske 1989.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar 2002-12-31.

HUVUDMANNASKAP

Bebyggelsen av flerfamiljshus kommer att uppföras av Halmstads Fastighets AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Det förutsättes att Ödebacksvägens breddning enligt planförslaget genomföres vid utbyggnad av flerfamiljshusen på Breared 2:15.
Kommunen svarar för kostnaden.

HALMSTADS KOMMUN

EKONOMISKA FRÅGOR

Den nya bostadsbebyggelsen skall finansieras med statlig belåning.

HFAB avser förvärva all kvartersmark. Kommunen kommer i exploateringsavtal överlåta marken vari ingår exploateringskostnaderna.

Den till fritidsgård föreslagna tomten med byggnad förutsättes snarast bli iordningställd av kommunen för sitt ändamål.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

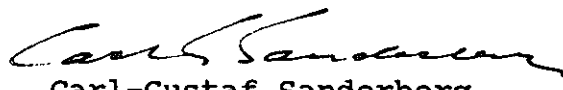
Exploateringskostnader d v s kostnader för lokalgata, fastighetsbildning, grundundersökning m m har kostnadsberäknats till ca 300 000. Va-anläggning har tidigare utbyggts för området.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning för området har utförts av K-konsult 1988-08-16. De geotekniska förhållandena är gynnsamma.

Halmstad den 31 augusti 1988


Anders Sennerdal
avd chef


Carl-Gustaf Sanderberg
ingenjör

Detaljplan för
BREARED 2:15 m fl
Breared, Halmstad

Plan- och bygglovkontoret 31 augusti 1988

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1988-05-25 § 396, att samråd skulle ske i planärendet.

För sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har ett samrådsmöte anordnats på servicecentrum Ljungblomman, Breared den 29 augusti 1988. Sakägarna underrättades om samrådsmötet i brev. Sakägarna ombeds i brev underrätta hyresgäster och boende i resp fastighet. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

Skissen till detaljplan har utsänts på samrådsremiss. Alla yttranden har inkommit.

Televerket, vägverket, polismyndigheten, socialnämnden, trafiknämnden, hyresgästföreningen, lokaltrafikstyrelsen har inte något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uttalar på kommunstyrelsens vägnar

att det befintliga värdefulla trädbeståndet i planområdets norra del redovisas på detaljplanekartan och ges lämplig planbestämelse

att den södra delen av planen utgår ur förslaget i avvaktan på lösning av väg- och va-frågorna.

att markreglering genomföres i enlighet med gällande detaljplan för Ödesbacksvägen på sträckan mellan Stationsvägen och Stugulandet så att breddning av gatan kan ske så att en tillfredsställande tillfart till planområdet Breared 2:15 m fl erhålles

att förklara sig därutöver inte ha något att erinra mot planförslaget.

- Södra delen av planområdet har inarbetats i planförslaget på fastighetskontorets begäran. Fastighetskontoret och kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår nu att området utgår. Planen föreslås ändras enligt arbetsutskottets yttrande.
- Trädbeståndet i norra delen av planområdet kommer att inmätas genom stadsingenjörskontorets försorg de träd som är möjliga att bevara förses med skyddsbestämmelser i planen.
- Planförslaget föreslås utvidgas att även omfatta Ödebacksvägen. Se vägföreningens yttrande.

Landsantikvarien anser att mangårdsbyggnaden i norra delen av planområdet bör betecknas med q för att skyddas mot förvanskning. Dessutom bör möjligheten att använda det som bostad inte uteslutas. Landsantikvarien påpekar vidare att norra delen av planområdet är visuellt mycket exponerat i en vägkorsning där bl a en gamla lanthandeln ligger. Man måste därför ställa krav på anpassning av ny bebyggelse.

Generellt inom planområdet bör gälla: sadeltak utan valmning och träpanelfasader. Radhus är främmande för områdets traditionella bebyggelse och bör åtminstone på tomten öster om "Backen" bytas ut mot friliggande hus. Takmaterialet bör utgöras av röda pannor och färgsättning ske i dämpad, gärna Faluröd kulör.

- Landsantikvariens synpunkter föreslås tillgodoses i planförslaget
samt överlämnas till HFAB för kännedom

Skolstyrelsen tillstyrker förslaget men påpekar nödvändigheten av att trafiksituationen ordnas tillfredsställande för elevernas färd till och från skolan.

- Frågan om gång- o cykelvägnätet bör utredas i samband med en kommande områdesplanering. Läge för en trafik-säker passage över Brearedsvägen bör också avgöras i samband härmed.

Hallands Länstrafik AB har inget att erinra mot planförslaget men har önskemål om att få göra planen framför Hopalyckan till vändplats för bussarna då nuvarande vändplats vid Konsum genom bilparkering vid vissa tider är mycket svårtillgänglig.

- Det föreslagna området ingår ej i planförslaget. Frågan bör utredas i samband med en kommande områdesplanering.

Sydkraft kompletterar sitt yttrande från 880506 med följande:

Då elförsörjningen till området med nuvarande distributionsledningar kan bli för dålig skall ett E-område för ny transformator-kiosk placeras norr om fritidsgård. De föreslagna U-områdena utökas till att även omfatta ett område mellan fritidsgård och bostadshus.

- Det föreslagna läget framför gården Backen är olämpligt ur miljösynpunkt. Lämpligare läge anvisas i planförslaget.

Länsstyrelsen yttrar sig enligt följande:

I. Synpunkter till grund för ev överprövning enligt 12 kap 1§ PBL

Detaljplaneförslaget berör riksintresse för kultur och friluftsliv i Simlångsdalen.

Förslaget strider inte mot detta intresse om bebyggelsen utformas med särskild hänsyn till omgivningen, i enligt med landsantikvariens yttrande.

II. Rådgivande synpunkter

Stor vikt bör läggas på att bevara mangårdsbyggnaden till fastigheten 2:15 i sitt ursprungliga utförande. Den nya bebyggelsen bör anpassas väl till den befintliga bebyggelsen.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med exploateringskostnader.

Dagvattnets omhändertagande bör klarläggas.

- Erforderliga dagvattenledningar finns utbyggda.
- Genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras med exploateringskostnader genom fastighetskontorets försorg.
- I övrigt se svar till landsantikvarien.

Räddningsnämnden har ingen erinran men förutsätter att rundkörning kan ske å vägslingan vid förlängningen av Hopalyckan och Ödebacksvägen.

- Rundkörning för utryckningsfordon är möjlig.

Fritidsnämnden tillstyrker förslaget men påpekar att vid kontakter med boende i området rörande planerad fritidsgård har önskemål framförts om en breddning av Ödebacksvägen.

- En breddning av Ödebacksvägen kommer att ske genom kommunens försorg.

Fastighetsbildningsmyndigheten framhåller att Ödebacksvägen måste breddas mellan Stationsvägen och Stugulandet.

Kostnaden för breddningen bör åvila exploatörerna och ägaren av Breared 2:24 och 2:26. Vägföreningen bör enligt fastighetsbildningsmyndighetens uppfattning inte ta del av breddningskostnaderna. Vidare bör kostnaderna för den framtida utbyggnaden av lokalgatan i nord-sydlig riktning regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och ägaren av Breared 2:24 och 2:26. Dessa frågor bör lösas före planens antagande.

I övrigt finnes inget att erinra mot planförslaget.

- Nord-sydliga lokalgatan utgår ur planförslaget.
- Kommunen kommer att ansvara för att breddning av Ödebacksvägen kommer att ske.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har på nytt beräknat trafikbullret och då också tagit hänsyn till vägens stigning. Beräkningen visar att utomhusnivån inklusive fasadreflex vid byggnaden närmast vägen blir 58 respektive 59 dBA. För att komma ner till riktvärdet för utomhusbuller vid nybebyggelse krävs att ett ca 1,2 m högt plank uppförs i tomtgränsen. Om planket flyttas närmare vägen t ex till befintlig tomtgräns kan höjden sänkas till ca 0,7 m. Miljö- och hälsoskyddskontoret föreslår att alternativt kan byggnaden flyttas närmare vägen och då fungera som skärm för tomtmarken söder om byggnaden. Nämnden godkänner ej lösningen med husflyttningen närmare vägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter att verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas att omfatta det nya planområdet.

- Bebyggelsen närmast Brearedsvägen förses med särskild beteckning m₁ = särskild uppmärksamhet skall iaktas med hänsyn till vägtrafikbuller.
- Med tanke på den kulturhistoriskt känsliga miljön kan ett plank ej accepteras vid tomtgränsen. Byggnaderna föreslås istället flyttas något längre norrut för att därigenom ge bättre utrymme för en skyddad uteplats mot söder. Denna åtgärd har även hälsoskyddskontoret föreslagit men dock ej godtagits av hälsoskyddsnämnden.
- Treglasfönster dämpar inomhusbullret till godtagbar nivå.
- Södra delen av planområdet utgår ur planförslaget.

Simlångsdalens vägförening sammanfattar sitt yttrande enligt följande:

Vägföreningen välkomnar en för samhällsutvecklingen viktig hyreshusbyggnation men vill med eftertryck poängtera, att vägföreningen inte kan medverka med några kostnader utan ser att det vid detta tillfälle via exploateringsavtal görs klart för fastighetsägare Föreningens sak och beslut.

Vi påminner dessutom om att planens genomförande i hög grad aktualiserar frågan om trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärder för gång- och cykeltrafikanter utmed riksväg 25.

Vägföreningens samrådsyttrande bifogas samrådsredogörelsen.

Vid sammanträde med vägföreningen 22 augusti 1988 framkom ytterligare synpunkter på planförslaget. Ödebacksvägens breddning går ej att genomföra enligt gällande plan, en något förändrad sträckning måste ingå i planförslaget Breared 2:15. Utöver Ödebacksvägens breddning uttalades nödvändigheten av en gångtunnel under riksväg 25.

Vägföreningen föreslog att södra delen av planförslaget skulle utgå då vägfrågan ej ansågs tillfredsställande löst.

- Inga kostnader för exploatering kommer att åläggas vägföreningen.
Utrymme för gångtunnel finnes enligt planen.
Frågan överlämnas till gatukontoret för vidare utredning.
- Planförslaget föreslås utvidgas att även omfatta Ödebacksvägen.
- Södra delen av planförslaget utgår.

Se i övrigt svar på fastighetsbildningsmyndighetens yttrande.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

Mangårdsbyggnaden betecknas med q för att skyddas mot förvanskning samt med B för att möjliggöra eventuell framtida användning som bostad.

För norra delen av området föreslås en bestämmelse om miljöhänsyn samt följande tillägg i beskrivningen. Generellt inom området bör gälla: sadeltak utan valmning och träpanelfasader. Takmaterialet bör utgöras av röda pannor och färgsättning ske i dämpad, gärna Faluröd, kulör.

Radhuset närmast Brearedsvägen delas upp i två mindre enheter och flyttas något norrut.

Trädbeståndet redovisas och ges lämplig planbestämmelse.

Bebyggelsen närmast Brearedsvägen förses med särskild beteckning m₁ = särskild uppmärksamhet skall iaktas med hänsyn till vägtrafikbuller.

Ett E-område för ny transformatoriosk kommer att redovisas i planförslaget.

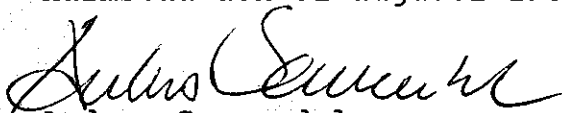
Planförslaget föreslås utvidgas att även omfatta Ödebacksvägen. Södra delen av planområdet utgår ur planförslaget.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med exploateringskostnader.

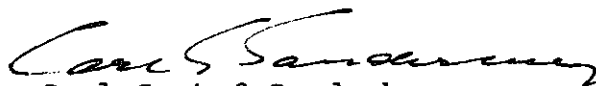
NAMNLISTA

Stig Johansson har framfört skriftliga synpunkter som ej blivit tillgodosedda.

Halmstad den 31 augusti 1988



Anders Sennerdal
avdelningschef



Carl-Gustaf Sanderberg
planingenjör

Detaljplan för
BREARED 2:15 m fl
Breared, Halmstad

Plan- och bygglovkontoret 25 januari 1989

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 31 augusti 1988, § 564, att förslaget skulle sändas ut på remiss och ställas ut till granskning.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M FL

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, länsstyrelsen, landsantikvarien, skolstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten lämnar inget nytt yttrande.

Fritidsnämnden har inga synpunkter utöver vad som tidigare framförts.

Hallandstrafiken, Sydkraft, Hyresgästföreningen och Simlångsdalens vägförening har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uttalar på kommunstyrelsens vägnar att ytterligare befintlig vegetation än vad illustrationsplanen redovisar bör bevaras inom kvartersområdet och regleras i exploateringsavtalet genom samråd med parkkontoret samt att i övrigt inte ha något att erinra mot planförslaget.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 21 november - 12 december 1988.

Två skrivelser har inkommit.

Breareds centeravdelningar
Skrivelsen bifogas.

Fastighetsägare utmed Ödebacksvägen
Skrivelsen bifogas.

Kommentar:

En revidering av gällande plan har gjorts för att minimera olägenheterna för omgivande fastigheter. Breddning av Ödebacksvägen krävs redan i dag för befintlig trafik. En eventuell framtida annan tillfart söderut till området får lösas i samband med områdesplanering.

Någon ny tillfart norrifrån från väg 25 är av trafik-säkerhetsskäl ej möjlig.

HALMSTADS KOMMUN

STÄLLNINGSTAGANDE

För planförslaget föreslås inga ändringar.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna detaljplanen samt att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige med hemställan om att de antager densamma.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Breareds Centeravdelningar

Göte och Anna Persson, Ödebacksvägen 29, 310 38 Simlångsdalen

Yngve och Margaretha Möllerström, Ödebacksvägen 30, 310 38

Simlångsdalen

Stig och Mona Johansson, Ödebacksvägen 27, 310 38 Simlångsdalen

Börje och Britt Nilsson, Stationsvägen 5, 310 38 Simlångsdalen

Gustaf Persson, Ödebacksvägen 28, 310 38 Simlångsdalen

Jan-Erik Jansson och Kristina Pettersson, Stugulandet 1, 310 38

Simlångsdalen

Karl-Erik och Birgitta Brandsten, Ödebacksvägen 34, 310 38

Simlångsdalen

Per Blomdahl och Ann-Catrin Johansson, Ödebacksvägen 31, 310 38

Simlångsdalen

Tomas och Helen Larsson, Ödebacksvägen 33, 310 38 Simlångsdalen

Runo och Inger Andersson, Hopalyckan 3, 310 38 Simlångsdalen

Sven Johansson och Disa Lundström, Hopalyckan 6, 310 38 Simlångsdalen

Björn Marmqvist och Dorotea Paul, Ödebacksvägen 36, 310 38

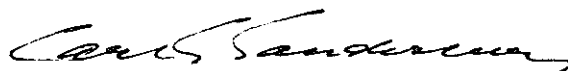
Simlångsdalen.

Planförslaget beräkna antas av kommunfullmäktige den 30 mars 1989.

Halmstad den 25 januari 1989



Anders Sennerdal
avd chef



Carl-Gustaf Sanderberg
planingenjör