

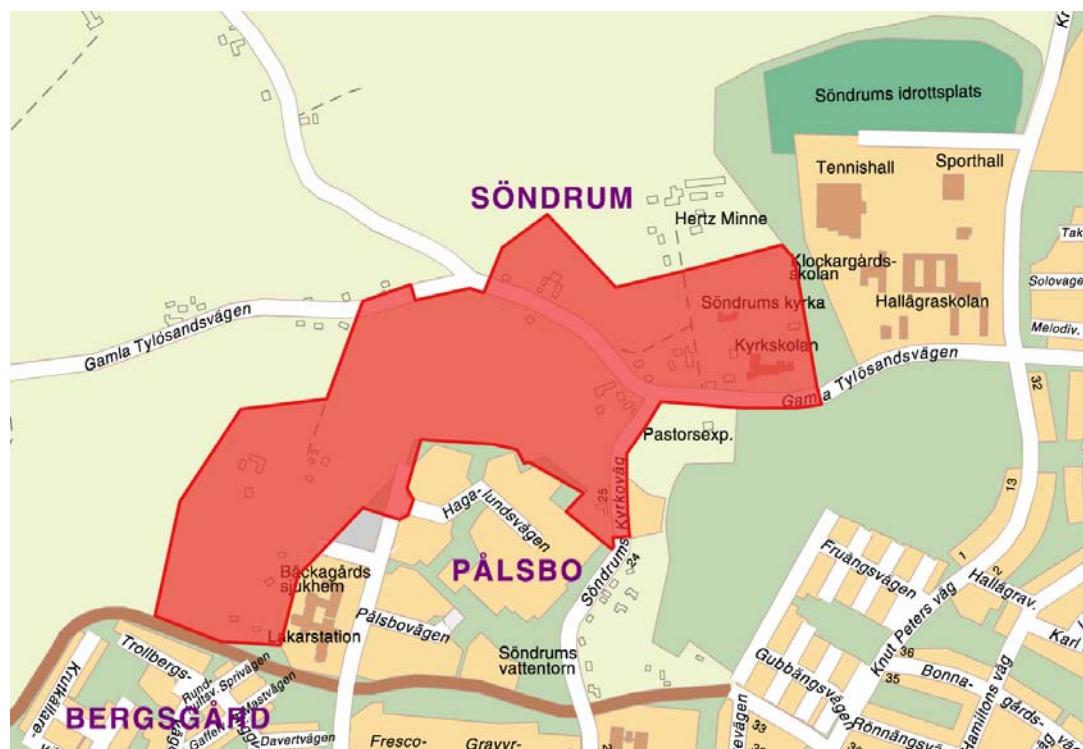
Plan 1000

Detaljplan för

SÖNDRUM 3:8 M FL, KYRKBYN OCH NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 22 februari 2006



ANTAGANDEHANDLING

Plan 1000

Detaljplan för

SÖNDRUM 3:8 M FL, KYRKBYN OCH NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 22 februari 2006

*Planbestämmelserna har
ändrats genom beslut som
vunnit laga kraft 26 februari
2010. Se det A29K.*

ÄRENDESAMMANFATTNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna ärendesammanfattning
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Minnesanteckningar från programsamrådsmöte
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Gestaltningssprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i Söndrum norr om Pålsbo, i samband med att Bäckagårdsvägen byggs ut. Planen kommer dessutom att reglera befintlig bebyggelse kring kyrkan med bevarande- och varsamhetsbestämmelser samt möjliggöra en utvidgning av kyrkogården.

Då området ligger intill kyrkan och i gränsen mellan stad och land, ställer det lite högre krav på utformningen av den nya bebyggelsen. Planförslaget har föregåtts av ett planprogram under 2003.

Delen närmast kyrkan, strax väster om Gamla Tylösandsvägen, har varit föremål för markanvisningstävling. Ett förslag är under framtagande och den planläggs som ett separat ärende.

Det föreliggande planförslaget innehåller en varierad bebyggelse (villor, flerfamiljshus) med utrymme för ca 150-170 bostäder samt förskoletomt och gruppboad. Av dessa projekterar HFAB ca 65 hyreslägenheter ibland annat 2 hus om 4,5 våningar. Övrig bebyggelse i området kommer att vara 1-2,5 våningar.

Trollberget planläggs som naturmark och kommer att utgöra närrekreationsområde för både det nya och de befintliga bostadsområdena.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING, INKOMNA SYNPUNKTER

Programsamråd Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2003-06-11 § 164, genomförts under tiden 18 augusti –29 september 2003. 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 4 september 2003.

Under programsamrådstiden inkom 12 skrivelser från **sakägare** varav två skrivelser med flera namnunderskrifter. De synpunkter som framfördes sammanfattas kort nedan:

En undersökning hur grundvattnet kommer att påverkas vid ny bebyggelse efterfrågades av ett antal fastighetsägare med egna brunnar.

Intresse av att ansluta till kommunalt VA framfördes.

Oro för ökad trafik och önskan om hastighetsdämpande åtgärder och minskad trafik förbi skolan.

Vikten av att hålla nere avstånd till busshållplatser.

En del önskemål om fastighetsregleringar – utökning och avstyckning.

17 yttranden med synpunkter inkom från de 26 **remissinstanserna**. Nedan följer en mycket kortfattad genomgång av de viktigaste synpunkterna:

Länsstyrelsen förordade alternativ B med samlad trafiklösning och god anpassning av bebyggelsen, gc-vägarna mot skolan bör göras genare.

Barn- och ungdomsnämnden påpekade behovet av förskola i området samt säkra skolvägar.

Energiverken föredrog alternativ B ur ledningsdragningsynpunkt och meddelade möjlighet att ansluta området till fjärrvärme.

Fastighetsnämnden önskade en blandning av förslagen med villatomter, gruppbyggda småhus och flerfamiljshus.

Hallandstrafiken och **Handikapprådet** lämnade synpunkter på avstånd till busshållplats och tillgängliga och trygga vägar dit.

Handikapprådet och **Hemvårdsnämnden** framförde behovet av tillgänglighetsanpassade hyreslägenheter.

Hyresgästföreningen förordade alternativ B på grund av det stora behovet av hyreslägenheter.

Kommunstyrelsen lämnade, i likhet med **Tekniska nämnden**, synpunkter på att hålla nere antalet angöringsvägar mot Bäckagårdsvägen och vikten av planskild korsning samt cirkulationsplats vid Hagalundsvägen.

Därutöver underströks behovet av fler hyreslägenheter genom högre bebyggelse, yta för parkering och icke störande verksamhet vid fjärrvärmecentralen.

Kulturnämnden framförde önskan om plats för bokbuss.

Kyrkonämnden i Söndrum-Vapnö liksom **Landsantikvarien** förordade låg exploateringsgrad och låg bebyggelse för anpassning till gammal kyrkbymiljö.

Landsantikvarien meddelade vikten av en god och genomtänkt utformning av den nya bebyggelsen för att smälta väl in i helheten.

Luftfartsverket lämnade synpunkter på närheten till flygplatsen och buller

därför.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekade bland annat att djurhållning inom planområdet bör avvecklas, en studie av omgivande jordbruks gödselhantering samt bevarande av skyddsvärd natur.

Räddningsnämnden tog upp behovet av Brandstation Väst och vikten av god framkomlighet och orientering i området.

Tekniska nämnden lyfte, förutom tidigare nämnda trafikföringen, bland annat fram vikten av en gen och tryggt utformad gc-väg och planskild korsning med god belysning. Positiva till öppet fördröjningsmagasin.

Söndrums Hembygdsförening meddelade behovet av tillfällig parkeringsyta vid fjärrvärmecentralen samt önskan om fastighetsreglering.

Efter programskedet har en del av programområdet, östra delen av Söndrum 3:8, intill Gamla Tylösandsvägen närmast kyrkan, lämnats ut på markanvisningstävling under november 2004 till mars 2005. Denna del har därför brutits ur föreliggande planförslag för att utgöra en egen detaljplan efter att det vinnande förslaget utsetts.

Ytan intill värmeverket på Temperaturen 1 har tagits ur planläggningen med hänsyn till att Energiverken håller på med en utredning kring om den skall vara kvar eller inte. Skulle den läggas ner blir området tillgängligt att planlägga för annat ändamål, t ex bostäder.

SAMRÅD

Detaljplanesamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2005-02-09 §65 genomförts under tiden 23 februari –23 mars 2005. 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, Rådhuset, den 9 mars 2005.

Under samrådstiden inkom 8 skrivelser från **sakägare**. Efter samrådstiden har ytterligare 1 skrivelse inkommit. De synpunkter som framfördes sammanfattas kort nedan:

De fem byggnaderna i 4,5 våning (HFAB's område) anses vara en för hög exploatering.

Oro för ökad trafik och önskan om hastighetsdämpande åtgärder och minskad trafik förbi skolan.

En del önskemål om fastighetsregleringar – utökning och avstyckning.

10 yttranden inkom med synpunkter från **remissinstanserna**. Nedan följer en mycket kortfattad genomgång av de viktigaste synpunkterna:

Länsstyrelsen är positiv till det genomarbetade planförslaget och bedömer bland annat att det inte finns någon risk för bullerstörningar från flygplatsen.

Barn- och ungdomsnämnden påpekade behovet av förskola i området samt säkra skolvägar.

Energiverken framförde att det måste finnas säkrat utrymme att förlägga fjärrvärmeledning utmed Bäckagårdsvägen.

Fastighetsnämnden önskade att bestämmelserna om takmaterial för de friliggande tomterna görs mer flexibla.

HFAB framför bland att önskemål om utökning av kvartersgränsen för det nordöstra hörnet.

Tekniska nämnden framförde bland annat att det är tveksamt att den södra cirkulationsplatsen förses med övergångsställen, det får studeras närmare vid detaljutformningen.

Kyrkonämnden i Söndrum-Vapnö liksom **Landsantikvarien** förordade låg exploateringsgrad och låg bebyggelse för anpassning till gammal kyrkbymiljö.

Luftfartsverket meddelade att bebyggelsen i Söndrums kyrkby ligger utanför bullerkurvorna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekade bland annat att en beskrivning bör göras för hur närliggande lantbruk påverkas och påverkar planförslaget.

Räddningsnämnden tog upp behovet av Brandstation Väst och vikten av god framkomlighet och orientering i området.

Socialnämnden önskar att det blir möjligt att inrymma en servicebostad med 6-8 mindre lägenheter samt en baslägenhet i något av de flerbostadshus som projekteras av HFAB.

Utställning

Utställning har enligt Byggnadsnämndens beslut 2005-10-12 §381 genomförts under tiden 21 november – 30 december 2005. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ärendesammanfattning, samrådsredogörelse och kartor har översänts till dem. Fullständiga handlingar har sänts till Söndrum-Vapnö kyrkliga samfällighet, fastighetsägarna till Trottaberg 4:4 och Söndrum 3:30 såsom delägare i berörd samfällighet. Utställningen har kungjorts genom annons i Hallandsposten den 21 november 2005. Detaljplaneförslaget har varit utställt på Byggnadskontoret och på Söndrums bibliotek samt varit tillgängligt på kommunens hemsida under utställningstiden.

Under utställningstiden inkom 7 skrivelser från **sakägare**. De synpunkter som framfördes sammanfattas kort nedan:

De två hus som föreslås uppföras i 4,5 våning anses för höga. Önskemål om att ingå i planläggningen har framförts från fastighetsägaren till Söndrum 3:12 och 3:13. Möjlighet till ny tillfart till fastigheten Söndrum 3:24 samt delning av fastigheten. Önskemål om delning av Bergsgård 1:13 i tre fastigheter. Synpunkter på långa avstånd till busshållplats på Gamla Tylösandsvägen.

6 yttranden inkom med synpunkter från **remissinstanserna**. Nedan följer en mycket kortfattad genomgång av de viktigaste synpunkterna:

Barn- och ungdomsnämnden framför att om inflyttning sker snabbt och i vissa åldersgrupper kan behov av nya skollokaler uppkomma.

Landsantikvarien framför liksom tidigare att 4,5 våningshus blir för höga, även om dessa byggnader nu reducerats till två i förslaget.

Ställningstagande

Inkomna synpunkter har medfört följande revideringar och kompletteringar:

- Utökning av område för förskola.
- Justering av gränser för byggbart område på HFAB's område.
- Förändrat förslag på utformning av HFAB's område.
- Utökning av gräns för byggbart område på Bergsgård 1:13.
- Utökning av byggrätten på fastigheterna Bergsgård 1:2, 1:13, 1:27, 1:110 och Söndrum 3:24, 3:30.
- Utökning av "C3"-område på Söndrum 3:29.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planförslaget inrymmer möjligheten att bygga cirka 170 – 180 lägenheter med varierad upplåtelseform. Av dessa projekterar HFAB cirka 70 hyreslägenheter. Till den kommunala tomtkön går 27 tomter.

På västra sidan om Bäckagårdsvägen är det planerat för flerfamiljshus om cirka 65 lägenheter. Området avses delas mellan Skanska's Bo Klok-koncept och det Växjö-baserade företaget Kärnhem.

Utbyggnaden av gata, vatten och avlopp beräknas ske under hösten 2006.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Karoline Lindén

Finn Aurell

Lena Nylander

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1000

Detaljplan för

SÖNDRUM 3:8 M FL, KYRKBYN OCH NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 13 februari 2006

*Planbestämmelserna har
ändrats genom beslut som
vunnit laga kraft 26 februari
2010. Se lakt A 29K.*

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Programhandling 2003-06-11
- *Söndrum 3:8, Inför ny bebyggelse vid Söndrums kyrkby*, Björn Ahnlund Hallands läns museer Landsantikvarien 2003
- *Ny bebyggelse i Söndrums kyrkby*, av Martina Pihl för Byggnadskontoret, Halmstads kommun, sommaren 2002
- *Söndrums kyrkby, Arkeologisk utredning 2002*, Hallands läns museer Landsantikvarien 2002
- *Söndrums kyrkby, Brandgravar och bebyggelse från yngre järnålder och tidig medeltid, Arkeologisk förundersökning 2003*, Hallands läns museer Landsantikvarien 2003
- *Geoteknisk utredning, Söndrums kyrkby*, J&W 2002-05-27

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

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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i Söndrum norr om Pålsbo, i samband med att Bäckagårdsvägen byggs ut. Planen kommer dessutom att reglera befintlig bebyggelse kring kyrkan med bevarande- och varsamhetsbestämmelser samt möjliggöra en utvidgning av kyrkogården.

Då området ligger intill kyrkan och i gränsen mellan stad och land, ställer det lite högre krav på utformningen av den nya bebyggelsen. Planförslaget har föregåtts av ett planprogram under 2003.

Delen närmast kyrkan, strax väster om Gamla Tylösandsvägen, är för närvarande ute på markanvisningstävling och kommer att planläggas för sig som en egen detaljplan.

Det föreliggande planförslaget innehåller en varierad bebyggelse (villor, flerfamiljshus) med utrymme för ca 170-180 bostäder samt förskoletomt och gruppbostad. Av dessa projekterar HFAB ca 70 hyreslägenheter, varav 2 hus i 4,5 våningar. Övrig bebyggelse i området kommer att vara 1-2,5 våningar.

Trollberget planläggs som naturmark och kommer att utgöra närrekreationsområde för både det nya och de befintliga bostadsområdena.

Illustrationskartan visar på möjligheter till fortsatt utbyggnad västerut i överensstämmelse med ÖP 2000. Se även illustrationsskiss bilaga 2.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

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

Inga intresseområden vad 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.

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Ett par stengården i ägogräns med vegetation omfattas av biotopskydd. Dessa sparas till stor del. Trollberget har regionalt intressanta arter och planläggs som naturområde.

Inom planområdet har en arkeologisk förundersökning gjorts under 2003 av Hallands läns museer, Landsantikvarien. Ett gravfält (RAÄ 5) från yngre järnåldern har utökats och helt undantagits från exploatering. Även medeltida boplatsspår har hittats och avgränsats för slutundersökning innan exploatering.

Bebyggelsen kring kyrkan och Trollberget innehåller kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer och byggnader som i detaljplanen ges skydds- och bevarandebestämmelser.

Bebyggelsen ansluter till den planerade förlängningen av Bäckagårdsvägen. Utbyggnaden av bostäder i området kommer att medföra en trafikökning i området, huvudsakligen på den nya sträckan av Bäckagårdsvägen. För att knyta samman områdena på ömse sidor om Bäckagårdsvägen på ett trafiksäkert sätt görs en planskild gång- och cykelport (tunnel).

Bebyggelsen ansluter till befintliga bostadsområden. Jordbruksmark kommer att ianspråktagas och gränsen mellan stad och land kommer att flyttas framåt till Gamla Tylösandsvägen.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet utgör ca 35 ha och är beläget i norra Söndrum, sydöst om Söndrums kyrka och ca 4 km från Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av Gamla Tylösandsvägen och Hertz Minne, i söder av Pålsbo och sjukhemmet, i öster av Söndrums Kyrkoväg och i väster utgör Trollberget gräns.

Markägoförhållanden

Exploaterbar mark ägs av Halmstads kommun. Planläggningen omfattar även ett antal privatägda bostadsfastigheter framförallt kring kyrkan och vid hembygdsgården och Trollberget.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP 2000 är området markerat för utbyggnad av bostäder. Området kring Söndrums kyrka utgör som äldre sockencentra riksintresse för kulturmiljön.

ÖP 2000 anger riktlinjer för bostadsbebyggelsen i Halmstads kommun, bland annat skall ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar, hustyper och upplåtelseformer eftersträvas.

I gröstrukturplanen visas Hallägraskogen som ett viktigt område för närrekreation och ett sammanhängande grönt stråk bör skapas mellan denna och Trottabergs naturpark (ett område avgränsat enligt ÖP 2000 bestående av Trollberget, Trottaberg och området däremellan). Trollberget innehåller regionalt intressanta arter.

Gällande detaljplaner

Inom området finns inga detaljplaner. Angränsande detaljplaner är plan nr 775 (Pålsbo bostadsområde) fastställd 1987-10-23, plan nr 762 (Bäckagårds sjukhem och hetvattencentral) fastställd 1987-01-22, plan 959

(Hallägraskolan och idrottsplats) laga kraft 1999-04-22 samt plan E 34 (barnstuga mm söder om församlingshemmet) laga kraft 1990-04-18.

Bevarandeplan

Bebyggelsen kring kyrkan har tidigare beskrivits i *Halmstadbygd - att bevara, Program för kulturmiljövård*, Halmstads kommun 1992. Delvis skyddas området av kulturminneslagen (kyrkan).

Programsammanfattning

Programmet behandlade utgångspunkterna för att planlägga ett nytt bostadsområde i norra Söndrum i samband med att Bäckagårdsvägen byggs ut. I programmet diskuterades också den befintliga bebyggelsen kring kyrkan för att i planläggning ges varsamhets- och skyddsbestämmelser, samt placering av en ny begravningsplats för kyrkan.

Programmet är förenligt med intentionerna i ÖP 2000 med utbyggnad av bostadsområden i Söndrum.

Utformningen av bostadsområdet ska ske med hänsyn till kulturlandskapet vid kyrkan och Gamla Tylösandsvägen samt landskapsbilden med Trollberget, Vapnödalen och Hallägraskogen. Utformningen av bebyggelsen närmast kyrkan ges en karaktär som knyter an till den historiska miljön och traditionella bebyggelsen. För området väster om Bäckagårdsvägen, mot hembygdsgården, kan bebyggelsen ges en friare utformning.

Tre alternativa utformningar av området redovisades. Bostadsbebyggelsen visade ett varierat utbud av hustyper från tomter för eget byggande till flerbostadshus och blandad grupphusbebyggelse (parhus, radhus och friliggande villor). Hushöjderna föreslogs variera mellan 1-3 våningar.

Efter programsamrådet har området studerats om bland annat i syfte att öka antalet hyreslägenheter, minska antalet utfarter mot Bäckagårdsvägen och justera läget på gång- och cykelporten. Delen närmast kyrkan är ute på markanvisningstävling och kommer att hanteras som ett eget planärende.

Kommunala beslut i övrigt

Halmstad 2007 – mål för Halmstads utveckling

Halmstads kommun har satt upp inriktningsmål för Halmstads utveckling, som antagits av kommunens fullmäktige. Nedan nämns några punkter:

- Halmstad skall utveckla sina unika kvalitéer som bosättningsort
- Halmstad skall bli känt för framsynta miljösatser
- Satsa på variation i boendet utgående från de olika kommundelarnas särart
- Tillämpa kretsloppstänkandet i all verksamhet
- Utveckla en ekologisk grönstruktur

Handlingsprogram för ekokommunen Halmstad

Halmstads kommun är en ekokommun. Det innebär att man har ålagt sig att systematiskt arbeta i riktning mot ett uthålligt samhälle enligt kretsloppsprincipen.

Handikappolitiskt program

Handikappaspekter ska behandlas i alla planeringssammanhang.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 1999-08-19 byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för området kring Söndrums kyrka.

Byggnadsnämnden gav 1999-09-08 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet utgörs av äldre jordbruksmark och ängs-/hagmark i ett öppet och böljande jordbrukslandskap som sluttar ner mot Vapnödalen, i gränsen mellan stad och land. Området innehåller ett antal bostadshus, spridda gårdar och torp samt kyrkan och kyrkogården med omgivande bebyggelse. Kyrkan syns tydligt i landskapet där den ligger på en höjd omgiven av höga träd och äldre bebyggelse.

Planområdet innehåller ett par ekträdsdungar samt stengården med träd- och buskvegetation. Stenmurarna med vegetation omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap §1. Den befintliga vegetationen sparas i det föreslagna bostadsområdet och planläggs som natur.

På Trollberget finns spår av tidigare hagmark som nu sakta håller på att växa igen. Trollberget planläggs som natur och röjs för att framhäva de olika naturtyperna.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Kyrkan och den omgivande bebyggelsen utgör Söndrums kyrkby, sockencentrum och en intressant kulturhistorisk miljö. Inom planområdet finns dessutom ett antal äldre torp samt en hembygdsgård vid Trollbergets fot.

En kulturhistorisk beskrivning av miljön kring kyrkan och det aktuella planområdet har gjorts av landsantikvarien på uppdrag av Halmstads kommun, *Söndrum 3:8, Inför ny bebyggelse vid Söndrums kyrkby, 2003*.

Den historiskt intressanta och värdefulla bebyggelsen har i samråd med landsantikvarien pekats ut och försetts med skydds- och bevarandebestämmelser.

Området har dessutom genomgått arkeologiska undersökningar för att lokalisera och avgränsa fornlämningsområden. Boplatslämningar från tidig medeltid har påträffats invid kyrkan och den befintliga bebyggelsen intill. Innan anläggande av den nya kyrkogården måste en slutundersökning med fullständig utgrävning ske i denna del. Intill Gamla Tylösandsvägen har den sedan tidigare kända fornlämningen RAÄ 5 (järnåldersgravplats) utökats och helt undantagits från exploatering.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Vid planläggningen har målsättningen varit att bevara befintlig bystruktur kring kyrkan och Gamla Tylösandsvägen. Här ges möjlighet för endast mindre tillbyggnader och viss nybebyggelse.

Även på Trollberget och kring hembygdsgården är planen restriktiv avseende ny bebyggelse för att behålla karaktären av grönområde.

Torpen inom fastigheterna Söndrum 3:24 och Bergsgård 1:13 samt gamla skolbyggnaden inom Söndrum 5:1 ges skyddsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser ges till fastigheterna Bergsgård 1:2, 1:112, Söndrum 3:27, 3:29 och 3:30.

Möjlighet till avstyckning och förtätning föreslås inom fastigheterna Söndrum 3:29 och Bergsgård 1:13. Den nya bebyggelsen måste anpassas till befintlig bebyggelses utseende, karaktär och mönster.

Ny bebyggelse

Planområdet innehåller ny bebyggelse för ca 200 lägenheter. Bebyggelsen ska tillgodose olika önskemål med hjälp av ett varierat utbud av bostäder med olika karaktär – från konventionella villor med trädgård till markbostäder med gröna uteplatser och hyreslägenheter.

I norr, där landsbygden tar vid på var sida vägen, har småhusområden placerats. Utefter den nya delen av Bäckagårdsvägen ligger tvåvåningshus.

Söder om gång- och cykelstråket föreslår flerfamiljshus nära befintlig bussgata och grönområden. På slätmarken öster om Bäckagårdsvägen är husen i 1 ½ - 2 plan.

Illustrationen visar husen grupperade kring tre gårdar. Övervägande delen av entréerna vetter mot norr så att den lugna sidan med uteplatser och balkonger vänder sig mot söder eller väster.

Husen öster om Bäckagårdsvägen är högre och tar stöd i sluttningen och angränsande grönområde. Här föreslås två byggnader i 4 ½ plan.

Materialval och färgsättning

Byggnadernas karaktär ska vara moderna hus med rötter/bas i Söndrums kyrkbys traditionella bebyggelse, enkla volymer och enkelt formspråk med kvalitet.

Planbestämmelserna reglerar materialval och färgsättning på bebyggelsen för att skapa en sammanhållning på den nya bebyggelsen och en samklang med befintlig bebyggelse och det omgivande landskapet. En färgskala som utgår från falurött och dämpade jordfärger som ockra samt grågrönt har tagits fram för fasaderna, se gestaltningsprogrammet bilaga 1.

Service

Planen medger i anslutning till bostadshusen även boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som inte är störande eller trafikalstrande.

I flerfamiljskvarteret öster om Bäckagårdsvägen föreslås en byggnad att utformas för äldreboende. Bottenvåningen på byggnaderna kommer att kunna innehålla lokaler för exempelvis hemtjänsten eller samlingslokal. Någon lokal kommer även att kunna innehålla en mindre närbutik/kiosk. Denna placeras lämpligen nära infarten till området.

Invid hembygdsgården placeras tomt för förskola, 3-4 avdelningar, samt en gruppbostad, med närhet till naturen på Trollberget.

Friytor

Trollberget kommer att utgöra områdets största sammanhängande grönområde för rekreation. Här behöver gångstigarna ses över för att göra området mer tillgängligt. Befintliga ekpartier liksom stenmurar med vegetation kommer att sparas i anslutning till bebyggelsen och gång- och cykelbanan.

Några nya lekplatser planeras inte inom planområdet. Däremot bör befintliga intilliggande lekplatser rustas upp och moderniseras. Möjlighet finns dock att vid behov anlägga lekplatser inom naturområdena. Även inom flerfamiljshuskvarteren kan lekplatser anläggas.

Gator och trafik**Biltrafik**

För att hålla nere antalet utfarter mot Bäckagårdsvägen placeras anslutning till de nya bostadsområdena fördelat på Gamla Tylösandsvägen respektive Bäckagårdsvägen. En cirkulationsplats föreslås vid Hagalundsvägen med övergångsställen i plan för cyklister och fotgängare.

Bostadsgatorna ges planbestämmelsen lokalgata och utformas för låga hastigheter och blandtrafik.

Grusvägen mellan hembygdsgården och fastigheterna Bergsgård 1:27 och 1:110 planläggs som lokalgata, men föreslås inte tillåta genomfartstrafik.

Till fastigheterna Söndrum 3:24 samt Bergsgård 1:13 och 1:2 föreslås tillfarterna, liksom idag, ske på befintlig gång- och cykelväg och grusväg.

Gång- och cykel

Genom området planeras en gång- och cykelväg med en planskild korsning under Bäckagårdsvägen. Utformningen är mycket viktig ur trygghets- och tillgänglighetsaspekt. Gång- och cykelvägen kommer att knyta ihop den nya bostadsbebyggelsen och framtida etapper västerut med skolan och cykelvägarna in mot Halmstads centrum.

Enklare gångbanor kommer att binda ihop intilliggande befintliga bostadsområden och Trollberget med den nya bebyggelsen.

Gång- och cykelbanorna ges olika beläggning (asfalt , stenmjöl) beroende på dignitet. Se även gestaltungsprogrammet bilaga 1.

Kollektivtrafik En separat bussgata passerar norr om bostadsområdet Bergsgård, söder om planområdet. Busshållplatserna utmed bussgatan ligger inom 600 meters avstånd till det nya bostadsområdet. Vid Söndrums kyrka finns också en busshållplats utmed Gamla Tylösandsvägen, varifrån buss går vardagar mellan ca 06.00–17.00.

Någon ytterligare linjedragning till det nya området är inte aktuell i detta skede, men utrymme för eventuella framtida busslinjer finns. Förslag på placering av eventuella framtida busshållplatser utmed Bäckagårdsvägens förlängning redovisas på illustrationskartan.

Tillgänglighet

Bebyggelse

För bebyggelse finns krav och regler på tillgänglighet i bl a Halmstads kommuns *Handikappolitiskt program* samt *Åtgärdsplan för 2002-2004*; en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Detta hanteras mer i detalj i samband med bygglov och bygganmälan.

Gata, gång- och cykelvägar

Utformning av bostadsgatorna samt gång- och cykelvägarna ska ske med hänsyn till tillgängligheten. De större rörelsestråken mot naturområdena Trollberget och Hallägraskogen, mellan olika bebyggelsegrupper (nya och befintliga), busshållplatser samt skolan ska utformas utifrån tillgänglighetsaspekterna.

Mindre gångvägar i natur kan däremot utformas som enklare grusstigar (stenmjöl t ex) för att upplevas som en del i naturområdet. Lutningar på gång- och cykelbanan vid gång- och cykelporten skall utformas efter tillgänglighetskraven.

Parkering och angöring

Handikapparkering ska anordnas nära bostadsentréerna. All parkering ska lösas på tomtmark. Kring parkeringsytor föreslås trädplanteringar och mindre buskage tillsammans med gräsytor för att lätta upp asfaltytorna.

Kollektivtrafik

Hållplatsen vid bussgatan söder om sjukhemmet nås tillgänglighetsanpassat via gång- och cykelvägen utmed Bäckagårdsvägen. Hållplatsen vid Söndrums Kyrka nås via gång- och cykelvägarna inom det nya området.

Trygghet och säkerhet

Stor omsorg ska läggas vid utformningen av miljön med avseende på trygghet och säkerhet. Då trygghet till stora delar handlar om att se och bli sedd är det viktigt med en medveten placering/orientering av bostadsentréer mot gata och gång- och cykelvägar samt en god utformning och placering av belysningen i området. Detta tillsammans med möjligheten att ha mindre verksamheter i anslutning till bostaden ger förutsättningar för livfulla gatumiljöer och rörelsestråk. Därigenom skapas en säkrare och tryggare

miljö för människor att vistas i området.

Förslaget till ny bebyggelse innehåller en uppdelning i mindre enheter som ger överblickbarhet och hemkänsla. Bostadsgårdar och parkeringar som är tydligt avgränsade och med möjlighet till uppsikt från bostaden, skapar en säkrare och tryggare tillvaro. Gatorna inom bostadsområdena utformas för låga hastigheter och blandtrafik på gående och lekandes villkor.

För att skapa trygghet att röra sig inom och igenom området under olika tider av dygnet har gång- och cykelvägarna placerats så att alternativa rörelsestråk utmed allmänna gator, genom bebyggelse eller i naturmark möjliggörs.

Störningar

Den nya bostadsbebyggelsen placeras så att riktvärdena för trafikbuller vid fasad inte överskrids. Utifrån beräknade trafikmängder på 5000 fordon/årsmedeldygn på Bäckagårdsvägen och Gamla Tylösandsvägen väster om rondellen innebär detta ett avstånd på ca 30 meter mellan fasad och vägmitt. För trafikmängden 600 fordon/åmd på Gamla Tylösandsvägen öster om rondellen med Bäckagårdsvägen gäller ca 20 meter mellan fasad och vägmitt.

Värmeverket/panncentralen håller ca 100 meters avstånd till intilliggande bostäder.

Teknisk försörjning och geoteknik

Avfall

Plats för återvinningsstation föreslås vid fjärrvärmecentralen, se plan- och illustrationskarta. HFAB ordnar återvinningsstation för sina hyresgäster inom området. Närmaste befintliga återvinningsstation finns annars vid Stafflivägen.

Vatten och avlopp

VA-systemet finns utbyggt fram till Pålsbo i Bäckagårdsvägen. Inom det aktuella planområdet finns inget allmänt VA-system utbyggt. Området kan anslutas till befintliga ledningssystem.

Möjligheten att vid utbyggnad av området också ge möjlighet att ansluta befintlig kringliggande bostadsbebyggelse till kommunalt VA bör ses över i det fortsatta planarbetet.

En hydrogeologisk utredning kommer att beställas och genomföras under våren 2005 för att se om det kommer att bli någon förändring/påverkan på grundvattennivåerna i området beroende på den nya bebyggelsen.

För hantering av dagvattnet från det nya bostadsområdet föreslås fördröjningsdammar placeras i ett naturstråk utmed Bäckagårdsvägen innan vattnet kopplas på befintliga underjordiska dagvattenledningar.

Värme och el

Strax söder om planområdet ligger ett värmeverk på fastigheten Temperaturen 1 och det nya bostadsområdet ansluts lämpligen till fjärrvärmenätet.

Elnätet är utbyggt fram i Bäckagårdsvägen. Inom det aktuella planområdet går ett par luftburna elledningar. Energiverken räknar med att kabla efter hand som det nya området byggs ut, dvs ha ledningar i marken istället.

En transformatorstation placeras lämpligast vid entrén till flerfamiljshusen på den östra sidan om Bäckagårdsvägen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's Markradonutredning från 1989 är området ett normal- till lågriskområde.

En geoteknisk utredning har gjorts av J&W (numera WSP) 2002-05-17 på uppdrag av Halmstads kommun.

Nedan följer ett sammandrag ur denna undersökning:

På flera ställen förekommer berg i dagen. Jordarterna består i regel av ett ca 0,1-0,5 m tjockt skikt av sandig eller lerig mulljord. Under detta kommer ett moränliknande lager av fast lagrad siltig sand. Djupet till fast botten varierar mellan 0 meter (berg i dagen) till 5,5 meter.

Grundvattenrören i de lägre delarna av området visade en nivå på mellan 0,4-1,4 meter under markytan. Grundvattennivåerna kan variera i området på grund av nederbörd och årstidsvariationer i kombination med den sluttande terrängen.

Området bedöms ha goda geotekniska förutsättningar. En detaljerad geoteknisk undersökning bör utföras för varje enskilt objekt. Topografin och det höga inslaget av silt i jordarna gör att anläggningar och byggnader skall utföras väl-dränerade.

Byggnader och anläggningar bedöms generellt kunna grundläggas direkt i mark. Detta under förutsättning att nettospänningsökningen i jorden begränsas till 50 kPa inklusive uppfyllnad under och intill byggnad och att eventuell organisk jord under byggnad utskiftas. Jordlagren är på vissa ställen (framförallt i de lägre partierna) tjälfarliga och flytbenägna vid vattenöverskott. Varje byggnadsobjekt skall kontrolleras med avseende på jordart och grundläggningsnivå. Byggnader skall förses med dränering och kapillärbrytande skikt.

I området gäller grundläggning utan källare utom för flerfamiljshusen öster om Bäckagårdsvägen där HFAB tittar på möjligheten att ha källare.

MILJÖKONSEKVENSER

Markanvändning

Nollalternativ Nollalternativet innebär att Bäckagårdsvägen byggs ut, men att ingen ny bebyggelse sker kring denna. Marken fortsätter att användas inom jordbruket, men är uppdelad av vägar. Alternativt slutar marken successivt att brukas för odling och växer igen, först ängsväxter och så småningom sly och lövträd.

Planförslag Jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Hårdgjorda ytor för gator och bebyggelse, samt trädgårdstomter, parkytor etc anläggs. En större mångfald flora och fauna kommer in i området när delar av jordbruksmarken övergår till bostadstomter.

De hårdgjorda ytorna innebär att en snabbare dagvattenavrinning (t ex regnvatten) kommer att ske då mindre markytor blir genomsläppliga för vattnet. För att bromsa upp anläggs fördröjningsdiken och -dammar utmed Bäckagårdsvägen.

De befintliga lövträdpartierna kring höjder, berg i dagen och äldre ägo gränser sparas och ingår i områdets natu rytor.

Friluftsliv, närrekreation och fri ytor

Nollalternativ Marken fortsätter att brukas, som bete eller åker. Tillgängligheten inom planområdet är begränsad.

Planförslag Planläggningen skapar nya gröna naturstråk genom mark som idag används inom jordbruket. Nya rekreationsstråk genom den föreslagna bebyggelsen binder samman Hallägraskogen och Trollberget. Gång- och cykelstråk och nya natu rytor i ordning ställs inom området.

Tillgängligheten till området ökar i och med att gång- och cykelväg samt gångstigar anläggs i området. Trollberget planläggs som natur och röjning görs för att plocka fram de olika naturtyperna.

Samtidigt med att det blir fler bostäder i området och tillgängligheten ökar, ökar också slitaget på naturen, bland annat på Trollberget, då fler människor kommer att utnyttja rekreationsområdena.

Landskapsbild, kulturmiljö och bebyggelse

Nollalternativ Utbyggnaden av Bäckagårdsvägen förändrar landskapsbilden, då ett nytt vägelement delar av sammanhängande jordbruksmark.

Området kring kyrkan ligger kvar oreglerat. Gamla Tylösandsvägen kommer fortsätta att ligga mellan åkrarna, tydligt framträdande i landskapet.

Planförslag Landskapsbilden förändras när öppet jordbrukslandskap ersätts av bebyggelse. Tätortsgårnsen mot landsbygden skjuts framåt, mot Gamla Tylösandsvägen. Jordbruksmark omvandlas till villaträdgårdar, bostadsgator samt gång- och cykelstråk och naturområden.

Fornlämningsområdet Raä 5 bevaras utan ingrepp och ges beteckningen forn i detaljplanen. Resterande delar inom planområdet som berörs av bebyggelse och utvidgning av kyrkogården kommer grävas ut innan exploatering.

Miljön kring kyrkan och den äldre bebyggelsen skyddas med bestämmelser om bevarande och varsamhet. Den nya bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse genom materialval på tak och fasader samt till landskapet genom färgskalan på fasaderna.

Gamla Tylösandsvägens sträckning förändras inte, men dess fria läge genom öppet landskap förändras då bebyggelsen kommer närmre på den södra sidan.

Hälsa och säkerhet

Nollalternativ I samband med utbyggnaden av Bäckagårdsvägens förlängning kommer trafiken på Gamla Tylösandsvägen att minska. Då Bäckagårdsvägens anslutning mot Kristinebergsvägen står klar beräknas trafiken uppgå till ca 5000 fordon/årsmedeldygn. Beräknad trafikmängd på Gamla Tylösandsvägen västerut från rondellen med Bäckagårdsvägen beräknas bli ca 5000 fordon/åmd, och österut ca 600 fordon/ åmd.

Planförslag Trafik

En utbyggnad av bostadsområdet är beroende av Bäckagårdsvägens förlängning. Denna kommer fungera som huvudsaklig väg till det nya området. I och med utbyggnaden av Bäckagårdsvägen beräknas trafiken på Gamla Tylösandsvägen, i delen förbi skolan, minskas med 80% (från idag ca 3000 fordon/årsmedeldygn till ca 600 fordon/åmd).

Gång- och cykelvägar

Utbyggnaden av gång- och cykelvägarna inom planområdet knyter samman det nya området med de befintliga gång- och cykelvägarna mot Bäckagård, Hallägraskogen, skolan mm. Genom att bygga ut gång- och cykelvägen mot skolan till det nya området skapas bland annat en säkrare skolväg.

Buller

Den nya bebyggelsen placeras minst 30 meter från vägmitt (Bäckagårdsvägen och Gamla Tylösandsvägen) och klarar på så sätt riktvärdet vid fasad utan annan åtgärd.

Trygghet

Genom att utforma och placera gång- och cykelvägarna och porten(tunneln) under Bäckagårdsvägen och arbeta med belysningen i området går de att göra trygga och säkra att röra sig på. Genom placering av rörelsestråken intill bebyggelsen skapas en säkrare och tryggare miljö att röra sig i. Alternativen gång- och cykelport samt korsning i plan skapar valmöjlighet att välja olika väg t ex vid olika tider på dygnet.

Övrigt

Intilliggande jordbruk med växtodling kommer att beröras av skyddsavståndet för gödselspridning – 500 meter till bebyggelse. Befintliga hästgårdar ligger utanför de av miljö- och hälsoskyddskontoret angivna riktlinjerna och påverkas inte av planläggningen.

Befintligt jordbruk med djurhållning vid Hertz Minne hamnar inom rekommenderade avstånden och kommer att få begränsningar på verksamheten genom planläggningen. Denna del är markerad som utbyggnadsområde för bostäder i Översiktsplan 2000.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marie-Louise Svensson	Fastighetskontoret
Tommy Andersson	
Niklas Källkvist	Byggnadskontoret
Birgitta Kyrö Mattsson	
Eva-Lena Torudd (park)	Tekniska kontoret
Christer Gumrin (VA)	
Leif Eriksson (gata)	
Niklas Andersson	
Björn Ahnlund	Landsantikvarien, Hallands Läns museer

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal	Karoline Lindén
------------------	-----------------

Finn Aurell	Lena Nylander
-------------	---------------

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR SÖNDRUMS KYRKBY

Inledning och syfte

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplan för Söndrums kyrkby. Gestaltningsprogrammet ska ge riktlinjer för bebyggelsens utformning i området och medverka till att skapa en gemensam och hög ambitionsnivå för de olika aktörerna inom området. Det gäller att anpassa bebyggelsen till det landskap den placeras i och att i kombination med hänsyn till miljön välja rätt placering, utformning och material.

Gestaltningsprogrammet ska ligga till grund för markanvisningstävlingen (för grupphusdelen närmast kyrkan) och ska bifogas de avtal som tecknas mellan kommunen och markköpare/exploatörer inom hela planområdet.

Gestaltningsprogrammet gäller för tre typer av bebyggelse med olika förutsättningar och idéinnehåll:

- Gruppbyggda småhus
- Flerfamiljshus
- Villor

Kort beskrivning av det planerade området

Området är beläget vid Söndrums kyrka, norr om Pålsbo och söder om Gamla Tylösandsvägen. Precis i gränsen mellan stad och den öppna, odlade landsbygden - Vapnödalen. Planområdet används idag som jordbruksmark. Här finns arkeologiska rester av gravfält och boplatslämningar sedan förhistorisk tid och spår från medeltida bebyggelse. Strax norr om området går Gamla Tylösandsvägen som har tusenåriga anor. Söder om planområdet ligger flerbostadshusområdet Pålsbo. Inom området planeras bostäder av blandad karaktär; villor, radhus, parhus och flerbamiljshus.

Antalet våningar på bebyggelsen kommer att variera mellan en till fem beroende på placeringen i området. Där byggnadskroppen kan ta stöd i terrängen eller mot vegetationen kan den tillåtas gå upp i höjd, medan de byggnader som placeras i gränsen mot det öppna jordbrukslandskapet ska hållas lägre. Stor hänsyn måste tas till omgivande landskap då området ligger i gränzonen mellan stad och land och kommer att synas över långt håll i det öppna landskapet.

BEBYGGELSE: GESTALTNING

Planområdet innehåller en blandning av hustyper och upplåtelseformer. Bebyggelsen ska tillgodose olika önskemål med hjälp av en varierad bebyggelse med bostäder av olika karaktär – från konventionella villor med trädgård till markbostäder med gröna uteplatser och hyreslägenheter. Bebyggelsen utformas som radhus, kedjehus, parhus, små flerbostadshus och friliggande enbostadshus. Bebyggelsen formar sig i olika grupper med olika anslutningsvägar. Mellan och genom de olika husgrupperingarna löper ett sammanbindande gång- och cykelvägnät.

Byggnadernas karaktär ska vara moderna hus med rötter/bas i Söndrums kyrkbys traditionella bebyggelse, enkla volymer och enkelt formspråk med kvalitet.

Karaktären hålls samman inom de enskilda husgrupperna. Byggnaderna ska stå i samklang med varandra beträffande formspråk, färgskala samt utformning av detaljer. Även mellan de olika grupperna ska finnas en samhörighet i utformning och färgsättning.

Byggnadsmaterial

För all utbyggnad inom planområdet ska det hållbara samhället, de nationella miljömålen med God bebyggd miljö, vara ledstjärna och genomsyra byggnadsprojekten. Ekologiska tankar och idéer arbetas in i bebyggelsens utformning redan från början. Material, energi, utformning mm ska sträva mot ett ekologiskt riktigt och långsiktigt byggande och förvaltning.

Miljöanpassat byggmaterial och kemikalier prioriteras. Förnybara byggmaterial som möjliggör återanvändning eller återvinning, naturliga, enkla material som åldras med värdighet. Så få olika material som möjligt med lång livslängd och enkla att underhålla.

Tak

I det exponerade läget ut mot det öppna jordbrukslandskapet är ett sammanhållet och estetiskt tilltalande taklandskap en viktig faktor att arbeta medvetet med. De dominerande takytorna ska bestå av oglaserat rött lertegel. Även sedumtak spelar bra i landskapet med takytor som växlar färg över årstiderna. Dessutom finns en ekologisk dimension. Används solfångare placeras de lämpligen in på taken som en del av dessa redan från början.

Tvåvåningshus bör generellt ha en flackare taklutning än ett envåningshus. Om huset förses med ett förhöjt väggliv möjliggörs inredning av vinden trots flackare taklutning.

Även skorstenen och andra ventilationsanordningar är ett viktigt element i taklandskapet och för husets utseende.

Färg

Färger på tak och fasader ska harmoniera med den omgivande naturen. Naturens färgskala ska utgöra palett. Slamfärger i nyanser som utgår från falurött, jordfärger och landskapets färger. Miljövänliga färger.

Färger som framhäver bebyggelsen för skarpt, ex vitt, bör inte användas. På detaljer där en ljus färg önskas bör istället exempelvis ljust grått användas för att dämpa lyskraften något.

En gemensam NCS-färgskala/palett tas fram för planområdet. Färgskalan utgår från falurött och jordfärger, med både mörka och ljusare nyanser.

NCS-färger:

Rött/falurött: 2010-Y80R, 5040-Y70R, 5040-Y80R

Gult/ockra: 1010-Y20R, 2030-Y20R, 3050-Y20R

Grågrönt: 3010-G90Y, 5005-G80Y

Grått: S2000-N, S3000-N, S4500-N

Volym, form, skala

Arkitekturen kräver omsorg om helheten, fönstersättning, materialmöten, detaljutformning mm.

Byggnaderna ges ett lätt uttryck med proportioner och detaljer som lyfter byggnaden istället för att tynga ner. Takutsprången skall ges en medveten utformning. Inspiration/förebilder kan hämtas från äldre halländsk bebyggelse och gårdsformer.

Uterum

Eventuella tillbyggnader som altan eller inglasat uterum ska göras enhetligt inom bebyggelsegruppen och harmoniera med och underordna sig husens arkitektur och uttryck. Även takkukpor ska utformas i samstämmighet med byggnaden och underordna sig denna.

Upphöjda trädäck bör undvikas. En enkel plattbelagd uteplats är att föredra. Viktigt även här är ett bra samspel mellan huvudbyggnaden och uteplatsen.

Grundläggning och markbehandling

Marktypen bestämmer i hög grad vilken byggnadstyp, grundläggning och placering som bör väljas. Val av och utförandet på grundläggningen är av stor vikt för att bli undvika fukt.

I området eftersträvas att i stor utsträckning bibehålla den naturliga topografin. Arbeta med de förutsättningar som terrängen ger, inte emot dem.

Vegetation, plank och murar

Den befintliga vegetationen i området sparas. Särskilt viktiga är ekpartierna.

Gränser mot granne och gata etc. markeras lämpligast med hjälp av vegetation, t ex klippta häckar och träd. Höga plank och murar tillåts inte inom området.

Energiåtgång

Energibehovet för uppvärmning av byggnaderna ska minimeras. Bebyggelsen ska utformas så energieffektivt som möjligt vad gäller landskapsanpassning, placering, material, utförande etc. Byggnadsteknik som minimerar energiåtgång för uppvärmning ska användas. Husen bör utrustas med ventilation med värmeåtervinning.

Flerbostadshusen utformas så att den tillförda energimängden som används för uppvärmning, kylning, varmvattenberedning och drift inte överstiger 120 kWh/m² bruttoarea och år. Motsvarande för småhus är 90 kWh/m² bruttoarea och år. (*Nyckeltal för energianvändning i byggnader*, Boverket 2001).

Bebyggelsen ansluts lämpligen till fjärrvärme för uppvärmning.

Förskola och gruppbostad

Inom området skapas en tomt för förskola samt en tomt för gruppbostad, placerade invid hembygdsgården med närhet till Trollberget. Utformningen ska gestaltas i samspel och kontakt med hembygdsgården och Trollberget.

Gruppbyggda småhus

De gruppbyggda småhusen placeras närmast kyrkbymiljön. Utbyggnaden sker i ett sammanhang med ett samlat grepp om utformningen. Gatan inom området ges med hjälp av bebyggelsens placering karaktären av en bygata med kyrkan och den nya kyrkogården i fonden.

Vid utformningen av bebyggelsen ges frihet att göra en modernare tolkning med utgångspunkt ur traditionell hallandsbebyggelse. En varierad bebyggelse i 1-2 våningar. Det är bykänslan som skall fångas, småskaligheten och närheten.

Flerfamiljshus

Flerfamiljshusen placeras både på västra och östra sidan av Bäckagårdsvägen. Våningsantalet varierar mellan 2-5 våningar beroende på placeringen.

Inglasade balkonger ska projekteras från början och vara med i bygglovansökan. Möjlighet till egen odlingslott till lägenheterna kan vara uppskattat av de boende.

Det finns ett stort behov av hyreslägenheter i kommunen, varav en del för äldre och funktionshindrade.

Västra delen ligger på en plan yta nedanför Trollberget och hembygdsgårdens stora ekonomibyggnader. Volymer, placering och formspråk tar inspiration från jordbrukets äldre ekonomibyggnader och gårdsformationer. Med utgångspunkt ur dessa stilar läggs moderna tankar till och skapar ett nytt bostadsområde. Bebyggelsen kan utformas som kringbyggda gårdar av fristående byggnadskroppar. Med hjälp av öppna diken och dammar utmed Bäckagårdsvägen samt vegetation kan området skapa en ny karaktär.

Den **östra delen** norr om Pålsbo tar tag i den sluttande terrängen och eckbacken och bildar en svagt böjd form. Utformningen kan här vara öppnare/friare– som en båge nedför eckbacken.

Villor

Villatomter. Bebyggelsen utgörs av enfamiljshus (friliggande villor) i 1-2 våningar.

Den västra delen är plan och delvis diagonalt genomskuren av en biotopskyddad stenmur med uppvuxen träd- och snårvegetation. Denna bevaras genom området som ett grönstråk möjligt att röra sig i. Den östra delen ligger i en sluttning invid en eckbacke och formar sig kring denna.

Mellan tomt och gata placeras en klippt häck, eventuella staket placeras bakom häcken från gatan sett. Mellan tomter och ut mot grönytor sker gränsmarkering med hjälp av häckar och träd. I de delar där stenmurar sparats kan dessa få inspirera intilliggande tomter till låga gårdsgårdar i natursten. Minst ett mindre träd som t ex körsbär, prydnadsapel, fruktträd, m fl, ska planteras på varje tomt utmed gatan.

TRYGGHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Utformningen av ett område påverkar hur det upplevs att bo i och röra sig i under olika tider på dygnet. En medvetenhet om utformning och placering av parkeringsytor, gång- och cykelvägar, husens entréer med mera är viktig i planeringen av området. Gångstigar och belysning i området skall planeras utifrån trygghetsaspekter. Det är viktigt att skapa en god belysning som passar bostadsmiljön och i närbelägna grönområden.

Husen hjälper till att forma de offentliga rummen. Byggnaderna ska vända framsidan, i allmänhet långsidan, mot gatan. Entréerna till byggnaderna placeras huvudsakligen mot gatusidan. Fönster ut mot gata och gång- och cykelväg ger överblick och skapar större trygghet att röra sig i området olika tider på dygnet.

För bebyggelse finns krav och regler på tillgänglighet, bl.a. Halmstads kommuns *Handikapppolitiskt program* samt *Åtgärdsplan för 2002-2004*; en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning.

Byggnader och mark ska utformas tillgängligt för funktionshindrade. Gatumark ska utformas för god orienterbarhet och framkomlighet för funktionshindrade.

PARKERING

Parkeringsytor avskärmas och bryts ner i skala. Det kan ske med hjälp av klippta häckar, olika markbeläggningar och garagelängor utformade med inspiration av gårdarnas uthus/ladulängor e dyl. Små parkeringsytor kan lättare än stora inordnas utan att dominera stadsbilden.

Utmed vissa av lokalgatorna kan även kantstensparkering planeras in.

Garage (framförallt inom villakvarteren) placeras helst bakom husens frontlinje sett från gatan.

GATA

Gaturummet har stor betydelse för upplevelsen av området. De olika områdena ges olika gatutformning i samstämmighet med bebyggelsens karaktär.

Lokalgator

Lokalgatorna utformas med ett så smalt gaturum som möjligt, några trädplanteringar görs inte i gaturummet.

Bebyggelsen i det gruppbyggda småhusområdet formar sig kring en smal gata utformad med den äldre bygatan som förebild. Gatan ska utformas för blandtrafik där hårda och mjuka trafikanter samsas.

Gatorna i villa- och flerfamiljshuskvarteren ramar in av grönska med hjälp av klippta häckar och trädplantering i tomtgräns mot gata. Gatumarken föreslås få en total bredd på 6.0 meter (0.5 + 4.5 + 1.0). Utmed gatan kan även kantstensparkering förekomma.

Huvudgata

Den nya förlängningen av Bäckagårdsvägen kommer att gå genom det föreslagna planområdet som en huvudgata och dela planområdet i två delar. Tillfart till bostadsområdena sker huvudsakligen från Gamla Tylösandsvägen. I södra delen av planområdet ansluter huvudgatan till befintliga Bäckagårdsvägen med en rondell och i den norra delen till Gamla Tylösandsvägen, också med en rondell. Gående och cyklande passerar huvudgatan i en planskild gång och cykelport samt i plan i anslutning till den södra rondellen.

Utmed huvudgatan planteras en allé. Ett ganska kraftigt träd bör användas för att ge identitet åt området t ex platan, rödek, lönn eller kastanj. Även utmed Gamla Tylösandsvägen planteras

träd eftersom denna gata utgör entré till området. Naturlika planteringar planteras i stråken mellan huvudgatan och villatomterna för att visuellt avskärma bebyggelsen från trafiken.

Torg/platser/gårdsbildningar

Framför infarten till kyrkan, där det gruppbyggda småhusområdet möter Gamla Tylösandsvägen, skapas en upphöjd plats med en annan markbeläggning än gatan för att minska hastigheten och markera entrén till kyrkbymiljön.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gena gång- och cykelvägar placeras i anslutning till bebyggelse och grönska för att skapa trygghet att röra sig i området olika tider på dygnet. Ett centralt gång- och cykelstråk placeras i öst-västlig riktning genom det nya området med en gång- och cykeltunnel under Bäckagårdsvägen. Alternativ överfart i plan sker vid cirkulationsplatsen i söder.

Viktiga målpunkter att nå via gång- och cykelvägarna är bland annat skola, idrottsplats, grönområden och de intilliggande bostadsområdena, närmast Pålsbo. Gång- och cykelstråket genom området ska även vara sammanhängande med de framtida utbyggnadsetapperna västerut.

Från de nya bostadsgrupperna ska gång- och cykelvägar ansluta mot huvudstråket. De gång- och cykelvägar som utgör huvudstråk kommer att ha en bredd av 2,5 meter, vara asfalterade och ha belysning, medan övriga gångar beläggs med stenmjölsyta och om så behövs med belysning. Utmed samtliga gång- och cykelvägar görs ett klippt stråk på vardera sidan. Vissa mindre frekventerade stråk kan även utföras som klippta gräsgångar.

Där gång- och cykelstråk korsar gata ska denna markeras med en beläggning som avviker från biltrafikytan. Mötet skall utformas så att gång- och cykelbanan tydligt ges företräde framför biltrafiken. Detta kan t ex göras genom att gatan i kombination med ett gupp smalas av så att bilar inte kan mötas vid övergången. Genom att låta gång- och cykelbanans markbeläggning fortsätta obruten över gatan ges ytterligare prioritering för denna.

Gång- och cykeltunnel

Hur gång- och cykeltunneln utformas kommer att påverka i vilken utsträckning den kommer att användas. Det är viktigt att den kommer att upplevas som ett enklare och tryggare sätt att passera Bäckagårdsvägen än att gå över själva vägen. Gång- och cykelvägen ner mot tunneln görs så flack som möjligt för att underlätta för såväl funktionshindrade som gående och cyklister. Man ska kunna se rakt igenom tunneln för ökad trygghet och sidorna på tunneln vinklas ut och vidgas vid tunnelmynningen. Tunneln ska upplevas som ljus och öppen vilket också ska förstärkas med belysning. Dessutom föreslås en dagvattendamm placeras i ena slänten öster om Bäckagårdsvägen. För att ge ett mjukare intryck som smälter in i omgivningen kläs väggarna med luftigt placerade träribbor som sätts på betongen. Denna beklädnad motverkar också klotter.

GRÖNYTOR

Grönstråken planeras så det blir en naturlig väg mellan bostaden och arbetsplatsen, skola, dagis och centrum. Grönstråken ska också leda ut mot större grönområden, frilufts- och rekreationsområden och locka till promenader och naturupplevelser.

Grönområdena ges en friare utformning där kraven på plantering och skötsel inte är så höga, omväxlande med anlagda ytor.

Inom planområdet finns delar med höga naturvärden, ex Trollberget, ekbackar och biotop-skyddade stengården med uppvuxen vegetation. Den befintliga vegetationen bevaras och utgör stommen inom blivande park- och naturområden. Där behov föreligger sker gallring. Mycket stor hänsyn ska tas till uppväxta träd.

Förutsättningar för en god social gemenskap ska så långt det är möjligt skapas i området. Det kan ske bland annat genom placering av gångvägar och genvägar, aktivitetsytor, attraktiva platser/miljöer, mm.

Trollberget

I den västra delen av planområdet finns redan idag ett större sammanhängande naturparksområde – Trollberget. Trollberget besöks flitigt redan idag och det finns upptrampade gångar upp till utsiktsplatsen. Naturområdet är i behov av röjning och skötsel för att framhäva olika naturtyper. Stigarna behöver ses över för att göra området lättillgängligt.

Lekmiljöer

De gröna ytorna kommer att utgöra barnens närlekmiljö, några särskilda lekplatser kommer inte att anläggas inom området. Behovet av närhet till lekplatser anses redan tillfredsställt genom de befintliga lekplatser som finns i Pålsbo och Bergsgård. Ingen kommer att ha mer än högst 500 meter till en befintlig lekplats i det nya området, vilket kan anses rimligt. De befintliga lekplatserna behöver rustas upp och moderniseras för att tillmötesgå barns- och ungdomars behov av stimulerande och pedagogiska lekmiljöer.

BELYSNING

God belysning ska finnas vid gång- och cykelvägar, lekplatser och parkeringar. En samordning av belysningens utformning och placering inom området är mycket viktig. Armaturer väljs som har god färgåtergivning och belyser såväl körfält och gångyta som träd.

Träd och belysning utformas och placeras så de förtydligar gaturummet och stråkens riktning och rang. Belysningens gestaltning redovisas i bygglovsskedet.

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten-, dagvatten och spillvattenledningar

Ledningar kan byggas ut till det aktuella området via Bäckagårdsvägens förlängning. Idag slutar ledningarna i korsningen Bäckagårdsvägen – Hagalundsvägen och dessa har kapacitet för det aktuella området.

Utbyggnad av dagvattenhantering i det nya området bör så långt som möjligt ske så att man undviker direktutsläpp till dagvattenledningarna. Från gator och gång- och cykelvägar avleds vattnet i möjligaste mån till avrinningsytor i anslutning till vägområdet eller till flacka dräneringsdiken försedda med dräneringsledningar. Vatten från takytor liksom dräneringsvatten från husgrunder kan vara svårt att avleda annat än i täta ledningar.

Dagvattnet ifrån området fördröjs i ett dikes/dammsystem utmed Bäckagårdsvägen innan det avleds vidare ut i befintlig dagvattenledning.

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1000

Detaljplan för

SÖNDRUM 3:8 M FL, KYRKBYN OCH NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 14 februari 2006

Planbestämmelserna har ändrats genom beslut som vunnit laga kraft 26 februari 2010. Se akt Å29K.

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. Programmet var föremål för samråd och remiss under tiden 18 augusti – 29 september 2003. Samrådsförslaget har varit ute på remiss under tiden 23 februari – 23 mars 2005. Detaljplaneförslaget har varit utställt under tiden 21 november – 30 december 2005.

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	9 februari 2005
Utställningsbeslut i BN	12 oktober 2005
Godkännande av BN	februari 2006
Antagande i KF	april 2006
Laga kraft (tidigast)	maj 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till att Energiverken under 2005 kommer att utreda om värmeverket ska ligga kvar inom Temperaturen 1 eller flytta alternativt läggas ner. Skulle detta ske kan även detta område bli tillgängligt för ytterligare bostadsbebyggelse.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av kvartersmark för bostadsbebyggelse, från villor till flerfamiljshus, samt natur- och gatumark. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-anläggning, gatubelysning samt park- och naturmark. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Tillstånd

Stenmurarna med vegetation omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap §1. Ingrepp i dessa kräver tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd ska sökas under planarbetets gång.

Avtal

Avtal kommer att upprättas vid försäljning av mark inom respektive område.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheterna som berörs av nyexploatering är i kommunens ägo och avser i första hand Söndrum 3:3, 3:7, 3:8, 1:3 och Bergsgård 1:6.

Privatägda fastigheterna Bergsgård 1:2, 1:110, 1:112, 1:27 och Söndrum 3:31 skall utökas med kvartersmark. Avtal om fastighetsreglering skall träffas med kommunen.

Del av Bergsgård 1:13 och Bergsgård 1:2 föreslås planläggas som natur. Avtal om överlåtelse av allmänplatsmark till kommunen hinner ej upprättas innan planen antas.

Ledningsrätt och servitut

Utfartsservitut skall tillskapas inom y-områden för fastigheterna Bergsgård 1:13, 1:2 och Söndrum 3:24, 3:31.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Arkeologiska undersökningar – kommunen och kyrkan.

Nya gator, cirkulationsplats vid Hagalundsvägen, gång- och cykelport under Bäckagårdsvägen, VA och dagvatten, iordningställande/röjning på Trollberget.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning/utredning har genomförts av WSP 2002-05-17 på uppdrag av fastighetskontoret. Närmare geotekniska undersökningar för respektive objekt innan byggnation. Dagvattenutredning har gjorts av WSP 2005-02-01 på uppdrag av fastighetskontoret.

Hydrogeologisk utredning avseende eventuell grundvattenpåverkan i och

med nybyggnation i området beställs av fastighetskontoret.
Arkeologiska undersökningar har gjorts. Slutundersökning för delar
närmast kyrkan skall göras innan exploatering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsmo	Kommunala Lantmäterimynd. I Hstd
Marie-Louise Svensson	Fastighetskontoret
Tommy Andersson	
Christer Gumrin (VA)	Tekniska kontoret
Eva-Lena Torudd (park)	
Leif Eriksson (gata)	

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Karoline Lindén

Finn Aurell

Lena Nylander

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1000

Detaljplan för

SÖNDRUM 3:8 M FL, KYRKBYN OCH NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 22 februari 2006

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDEN BEDRIVITS

Planförfarande

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

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-06-11 §164 genomförts under tiden 18 augusti – 29 september 2003. 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, Rådhuset, den 4 september 2003.

Synpunkterna från programsamrådet är sammanfattade och kommenterade i en programsamrådsredogörelse. Redogörelsen ingår som bilaga 1 till detta utlåtande.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-02-09 §65 genomförts under tiden 23 februari –23 mars 2005. 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, Rådhuset, den 9 mars 2005. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Vidare har fullständiga planhandlingar varit tillgängliga på byggnadskontoret, Söndrums bibliotek och på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden.

Synpunkterna från samrådet är sammanfattade och kommenterade i en samrådsredogörelse. Redogörelsen ingår som bilaga 2 till detta utlåtande.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-10-12 § 381 genomförts under tiden 21 november - 30 december 2005. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ärendesammanfattning, samrådsredogörelse och kartor har översänts till dem. Fullständiga handlingar har sänts till Söndrum-

Vapnö kyrkliga samfällighet, fastighetsägarna till Trottaberg 4:4 och Söndrum 3:30 såsom delägare i berörd samfällighet. Vidare har fullständiga planhandlingar varit tillgängliga på byggnadskontoret, Söndrums bibliotek och på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden. Utställningen har kungjorts genom annons i Hallandsposten den 21 november 2005.

Yttranden har inkommit från 15 av de 26 berörda remissinstanserna.

Följande 6 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Barn- och Ungdomsnämnden	Hyresgästföreningen
Energiverken	Halmstad Fastighets AB
Landsantikvarien	Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Från berörda sakägare har 7 skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER, KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m fl.

Barn- och ungdomsnämnden

Läget för den nya förskolan i området är mycket bra. Yta finns för att bygga fyra avdelningar med tillagningskök.

Om inflyttning i området sker snabbt och i vissa åldersgrupper kan behov av nya skollokaler uppkomma. Beredskap i form av yta för tillbyggnad av både förskola och skola bör klarläggas vid befintliga förskolor och skolor. Vid Klockargårdsskolan finns tillbyggnadsmöjligheter som bör klarläggas i plan. Vid befintliga större förskolor (t ex vid Bäckagårds förskola) bör utredas var det är möjligt att utöka med en eller två avdelningar så att beredskap för utbyggnad finns i detaljplan.

Kommentar:

Möjlighet att bygga till finns inom aktuell detaljplan vid Söndrums kyrkskola. Yttrandet sänds till fastighetskontoret för kännedom. Övriga skolor/förskolor som nämns i yttrandet ingår ej i planområdet. Detaljplanen för Klockargårdsskolan anger en exploateringsgrad på 25 % av fastighetsarean, närmare studier får utvisa om det finns möjlighet till en mindre komplettering. Detaljplanen för Bäckagårdsskolan är så pass gammal att den inte anger en specifik exploateringsgrad.

Energiverken

Fjärrvärmeledningar skall förläggas utmed Bäckagårdsvägen från Hagalundsvägen och norrut. Det måste finnas tillräckligt utrymme för ledningarna samt även i entrégatorna till bostadsområdena utmed Bäckagårdsvägen. Exakt placering och omfattning på hur fjärrvärmeledningarna skall förläggas måste lösas i samband med detaljprojektering av områdena.

Bra läge för transformatorstation.

Befintliga kablar kan behöva flyttas vid den södra rondellen och luftenätet

norrut genom planerat villaområde ersättas med kablar utmed Bäckagårdsvägen. Kostnaderna för detta regleras enligt markavtal med kommunen som väntas vara klart när Bäckagårdsvägen skall byggas.

Halmstads Fastighets AB

Vi önskar att egenskapsgränsen för 4,5 våningsbebyggelsen utvidgas något med cirka 4 – 5 meter åt norr. Husens slutgiltiga mått är inte studerade och en utvidgning av gränsen mot norr medger en något större flexibilitet vid placeringen av husen.

Kommentar:

Egenskapsgränsen justeras.

Hyresgästföreningen

Det är glädjande att kommunen inser värdet av att bygga hyresrätter.

Landsantikvarien

Liksom tidigare anser vi att 4 – 5-våningshus blir för höga för att passa in i landskapet, även om dessa byggnader nu reducerats till två i förslaget.

Landsantikvarien ser förlust positivt på de föreslagna planbestämmelserna som reglerar skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och gestaltningen av ny bebyggelse.

Kommentar:

De två 4 – 5 våningshusen föreslås placeras i områdets lägre del. Husen bedöms ta stöd i befintlig bebyggelse söder om området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Det bör finnas en miljökonsekvensbeskrivning för hur lantbruk påverkar och påverkas av detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Angränsande jordbruksmark har köpts in av kommunen (Bergsgård 1:6 och 1:3, Söndrum 3:3, 3:7 och 3:8). Brukningen upphör därmed och någon miljökonsekvensbeskrivning för området är ej motiverad.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Socialnämnden	Tekniska nämnden
Luftfartsstyrelsen	Hallandstrafiken AB
Kyrkonämnden i Söndrum Vapnö	Handikapprådet
Tekniska nämnden	Telia Sonera
Länsstyrelsen	Kommunstyrelsen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

1. Eva Ljungberg, Bergsgård 1:2

För Trollberget som allmänt rekreationsområde är det viktigt att gång- och cykelvägen hålls öppen. Den del som går genom fastigheten Bergsgård 1:2 föreslås planläggas som "allmän platsmark NATUR" begränsas av stengårdsgården i öster. Istället utökas Bergsgård 1:2 mot norr med motsvarande yta. Den utgörs idag av gräsmatta som naturlig del av

fastigheten.

Den 20 okt 2005 fick jag tre förslag av Marie-Louise Svensson angående hur fastigheten Bergsgård 1:2 och angränsande område kan planläggas. Den 4 nov 2005 talade jag med Tommy Andersson, Fastighetskontoret, och bad då om ett kostnadsförslag på alternativ 3 som innebär: se bilaga. Rödmarkerat område norr om fastigheten planläggs som kvartersmark och grönmarkerat område planläggs som allmän platsmark och överförs till kommunen. Alternativ 3 är det förslag som jag accepterar och som jag hoppas kan genomföras.

Kommentar:

Plankartan justeras beträffande att gränsen för kvartersmark flyttas norrut enligt förslag i avtal mellan fastighetsägaren till Bergsgård 1:2 och Halmstad kommun.

2. Brf. Halmstadshus nr 17, Riksbyggen; Taket 1, Tröskan 2, Tömmen 1

Brf. Halmstadshus nr 17 ser positivt på att byggnadsnämnden har till del hörsammat våra synpunkter. Då bebyggelsen i anslutning till kyrkbyn föreslås i fortsättningen vara låg.

Det vi dock har synpunkter på är att ni föreslår två hus till en höjd av 4,5 våningar. Motivet som ni anger är att ni bedömer att höghusen kommer att ta stöd i den befintliga bebyggelsen på 4 våningar söder om området. Vår förening, vilken är den närmsta ”grannen” till bebyggelsen, har enbart enplans alternativt två-plans hus. Det enda hus med fastighetsbeteckning Taggen, vilket ni stödjer erat motiv till, är beläget minst 200 meter till de tilltänkta höghusen. Vi anser att det är för långt avstånd för att de tilltänkta höghusen skall bedömas, stödja sig på befintliga bebyggelsen.

Därmed vidhåller vi vårt yrkande om att exploateringen bör vara låg för att anpassas till gammal kyrkbymiljö och smälta in i helheten.

Vi uppfattade inte erat svar, på vår förfrågan gång- och cykelvägen vid tennisplanen norr Pålsbo. Vi upplever, att det är stort problem, i samband med höga vattenflöden. På en dåligt fungerande dränering blir cykelvägen vattensjuk. Vi skulle också vara tacksamma om cykelvägen kunde belysas.

Kommentar:

Se svar vid Landsantikvarien

Beträffande vattensjuk gång- och cykelväg har kopia av yttrandet översänts till tekniska kontoret. De låter meddela att i samband med genomförandet av detaljplanen kommer dräneringen att ses över.

3. Carl-Anders Carlsson, Söndrum 3:12 och 3:13 (genom Advokatfirman ACTA /Mats Österborg)

Framför frågan om varför inte fastigheterna Söndrum 3:12 och 3:13 ingått i planläggningen för den del som presenteras som ”Kyrkbyn”.

Kommentar:

Fastigheterna avvaktar planuppdrag och har därför inte tagits med i föreliggande planarbete. Fastigheterna anses ingå i ett område för eventuell ny bebyggelse och området får utgöra en egen detaljplan vid aktuellt tillfälle. Synpunkten har meddelats Stadskontorets samhällsbyggnadsavdelning.

4. Birgitta Persson och Per-Gunnar Petersson, Söndrum 3:24

- Fastigheten skall kunna delas varför den kompletterande beteckningen e7 skall gälla för fastigheten.
- Det prickade området halveras.
- Tillfarten till fastigheten utformas så att svårforcerade hinder och stolpar slopas eller att tillfartens sträckning ändras. Detta har redan 1987 vid arbetet med planen för Pålsbo påtalats och finns redovisat i skrivelse 1987-05-27 bil. 1§299 från stadsarkitektkontoret till Byggnadsnämnden. *Tillfarten till fastigheten förändras på så sätt att den samtidigt utgör gång- och cykelväg omedelbart norr om tillkommande bebyggelse. Detta är en tillfällig lösning till dess området norr om nu aktuellt planområde planlägges. Om stora olägenheter ändå skulle uppstå finns utrymme att separera tillfarten från gång- och cykelvägen*. Vi har under åren haft tillräckligt med olägenheter med befintlig utformning och vill få beslut om en långsiktig lösning för tillfarten till fastigheten i nu aktuell detaljplan.
- För övrigt förordar vi liksom i tidigare yttrande låg bebyggelse från området närmast kyrkan ner mot Bäckagårdsvägens förlängning.

Kommentar:

Fastigheten Söndrum 3:24 utgör del i ett grönstråk och avsikten är att bibehålla detta intryck. Detaljplanen medger en utveckling av befintlig bostadsbebyggelse, men bedömningen görs att en större exploatering gör för stort intrång i vegetationen på fastigheten och därmed av upplevelsen av grönstråket. Mot bakgrund av att det befintliga huset ej får rivas är det svårt att skapa 2 funktionella fastigheter.

Det är ej aktuellt med ny tillfart. Den stolpe som under sommaren finns uppsatt på gång- och cykelvägen har som syfte att förhindra obehörig biltrafik samt uppmärksamma cyklister på att de närmar sig en trafikerad gata.

5. Kjell Pihl, för Carl Peter Pålssons dödsbo, Bergsgård 1:13

Utdrag ur yttrandet. Planförslaget innebär för vår fastighet Bergsgård 1:13 att vi skall bidra till att tillgodose två allmänna intressen: bevarande av det gamla bostadshuset genom rivningsförbud samt avstående av mark för allmänplatsmark. Vi anser att kompensation för detta skall utgå.

Vår grundinställning till planförslaget är fortfarande att fastigheten utan problem bör kunna delas i tre fastigheter. Vi är dock beredda att acceptera även en delning i två fastigheter under förutsättning att vissa villkor kan uppfyllas. Utöver en godtagbar ekonomisk överenskommelse för markinlösen m.m. samt möjligheter att utan dröjsmål stycka av en fastighet för det äldre huset önskar vi följande ändringar av planförslaget.

- Byggnadsmarken utökas mot sydväst, så att gränsen mellan de två fastigheterna kan placeras där den gamla, inofficiella gränsen alltid legat.
- Planbestämmelse om minsta tomtstorlek slopas och ersätts med bestämmelse att området får delas i två fastigheter.

Kommentar:

- Kvartersmarken utökas med cirka 100 m² åt söder.
- Planbestämmelsen om minsta tomtstorlek tas bort.

6. Magnus Rydberg och Åsa Hjalmarsson, Bergsgård 1:27

Utdrag ur yttrandet.
OBS!!! till webben
vill de ha hela
yttrande publicerat.

- a) Vi misst tycker över de ändringar som har tillkommit i planen och som ej var med på de tre tidigare förslagen. Det gäller främst placeringen av förskolan. På de tre tidigare förslagen fanns ej någon bebyggelse väster om Bergsgård 1:27.
- b) Vi upplever att grundvattennivån i grävd brunn har minskat. Är orolig för framtida vattenförsörjning. Kräver att prover på vattenmängd, tillrinning och kvalite utförs innan exploatering av området. Tycker det är viktigt att i tidigt skede arbeta fram en plan med villkor för anslutning till kommunalt VA.
- c) Vilken policy gäller för strålning i området. Vad är det för mast som finns på fastigheten Temperaturen? Varför genomfördes ej någon grannyttran i bygglovets som berör masten?
- d) Fastigheten Bergsgård 1:27 ligger delvis i riskområdet till värmeverket. Önskar en kopia av Boverkets rekommendation angående riskavstånd samt en förklaring av vad som styr storleken av riskområdet. Värmeverket har stora problem med en matarskruv som avger oljud.
- e) Hur kommer den södra delen av den delade enskilda vägen att utformas? Beläggning, belysning, mått m.m.
- f) Intresse för utökning av fastigheten finns, har varit i kontakt med Fastighetskontoret.
- g) Vi kräver att det blir en vall/planering som skärmar av ljus och ljud från de bilar som svänger av från Bäckagårdsvägen. I det sista förslaget är det aktuella området borttaget från planen. Vi vill att området tas med i plan som "natur" enligt tidigare förslag.
- h) Om planerna på återvinningsstation vid värmeverket blir aktuellt, kräver vi att området byggs på platta med dränering till kommunalt avlopp. Detta förhindrar att släckvatten vid brand rinner ner i grundvattnet. Hur ska återvinningsstationen byggas för att förhindra buller och nedskräpning i närområdet?
- i) Troligtvis ökar trafiken på Bäckagårdsvägen, för ökad säkerhet bör sikten vid Bäckagårds-/Staffli- och Ateljévägen förbättras. Föreslår att Ateljé- och Stafflivägen skall ha väjningsplikt. Ändra på tekniken för att trafiken från Bäckagårdsvägen till Nya Tylösandsvägen anpassas till större flöde.
- j) Barnsäkerhet vid dammarna samt tillgänglighet vid skridskoåkning bör utformas enligt plan.
- k) För säkerheten och bättre tillgänglighet till närreklamationsområden önskas en gång- och cykelväg som sträcker sig västerut.

Kommentar:

- a) Detaljplaneringen inleddes med tidiga skisser i programskedet och en successiv utveckling har skett av under

processens gång. Önskemål har tillkommit och förändringar skett i utformningen av kommande bebyggelse.

- b) En kopia av yttrandet har överlämnats till tekniska kontoret. De låter samtidigt meddela att ett kontrollprogram har tagits fram av WSP. Kommunen har sedan maj 2005 gjort ett flertal mätningar av brunnarna i området. Kontinuerliga mätningar kommer att fortsätta ske i samband med utbyggnaden av Söndrums kyrkby. Under torrperioder sker vissa fluktuationer, men inget onormalt har iakttagits.
- c) En kopia av yttrandet har översänts till Energiverken. Den mobiltelefonmast som finns på fastigheten Temperaturen 1 har ansetts förenlig med detaljplanens bestämmelse om allmänt ändamål. Högsta byggnadshöjd enligt detaljplanen är + 37,0 m. Masten är 34 meter hög.
- d) En kopia av yttrandet har överlämnats till Energiverken. Ett utdrag ur Boverkets "Bättre plats för arbete" skickas till Bergsgård 1:27.
- e) Den privata vägen avses utföras i kommunal standard. För detaljer kring detta hänvisas till tekniska kontoret.
- f) akdfjladjf
- g) Bedömningen görs att det inte anses motiverat att lägga en vall öster om fastigheten Bergsgård 1:27. Fastigheten ligger lite högre i förhållande till lokalgatan och buskage på fastigheten kan dämpa eventuella störningar från billyktor.
- h) En kopia har översänts till Renhållningsbolaget.
- i) En kopia av yttrandet har skickats till tekniska kontoret.
- j) Se ovan
- k) Se ovan

7. Margareta Berggren, Söndrum 3:28

Utdrag ur yttrandet. Enligt förslag till detaljplan finns in- och utfartsmarkering för biltrafik mot Gamla Tylösandsvägen. Vid denna belägenhet bör det vara viktigt ur trafik säkerhetssynpunkt att beakta det skymda backkrön. Sikten på Gamla Tylösandsvägen är här mycket skymd och redan idag är det stark trafikering på denna vägsträcka. Föreslår att in- och utfart från området sker mot Bäckagårdsvägen för att därefter komma in i cirkulationsplatsen.

För att kunna utnyttja kollektivtrafiken för resor till och från arbetet och köpcentra är det viktigt att skapa korta avstånd mellan bebyggelsen och busshållplatser. Exempel: avståndet mellan fastigheten Söndrum 3:28 och närmaste busshållplats är för närvarande 850 m resp 900 m. Detta synes oacceptabelt långa avstånd till och från hållplats och glest med trafikering med hänsyn till Hallandstrafikens vision att göra Hallandstrafiken till förstahandsval.

Med ytterligare turtäthet förbi Söndrums kyrka alternativt annan eller ytterligare sträckning för "stadsbussar" borde detta kunna bidra till både bättre miljö- och trafik säkerhet.

Kommentar:

En kopia av yttrandet har översänts till tekniska kontoret och stadskontoret, samhällsbyggnad.

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.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har medfört följande revideringar och kompletteringar:

- Utökning av fastigheten Bergsgård 1:2.
- Hela fastigheten Söndrum 3:29 omfattas av planbestämmelsen C₃.
- Justering av egenskapsgräns på område för flerbostadshus öster om Bäckagårdsvägen.
- Utökning av gräns för byggbart område på Bergsgård 1:13.
- Justerat läge av gång- och cykelväg vid villaområdet med 6 tomter.
- Ej möjlighet till delning av Bergsgård 1:110; 1:27; 1:112; 1:2 Söndrum 3:24; 3:27; 3:28; 3:29; 3:30; 3:31; 5:3; 10:1. En ritteknisk miss föranledde ett kompletterat utskick till berörda fastigheter under 2 veckor. En fastighetsägare framförde att de önskar ha kvar möjligheten till delning.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Möjliggöra delning i tre tomter samt infart från lokalgata (Bergsgård 1:13).
- Lägre hus vid HFAB's område.
- Möjlighet till delning av Söndrum 3:24.
- Ny anslutning till Söndrum 3:24.
- Avstängning av Gamla Tylösandsvägen (Söndrum 3:18 m fl).
- Utökning av planområdet till att även omfatta fastigheterna Söndrum 3:12 och 3:13.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR, vilka helt eller delvis ej beaktats.

Utställningsskedet - med besvärsrätt

<i>namn</i>	<i>Fast beteckn</i>	<i>gatuadress</i>	<i>Postnr</i>
Per-Gunnar Petersson	Söndrum 3:24	Penngänd 10 A	302 71 Hstd
Birgitta Persson	Söndrum 3:24	Penngänd 12 G	302 71 Hstd
Kjell Pihl för Carl Petter Pålssons dödsbo	Bergsgård 1:13	Kullavägen 18 B	302 41 Hstd
Eva Ljungberg	Bergsgård 1:2	Runebergsg 5 B	216 11 Limhamn
Magnus Rydberg, Åsa Hjalmarsson	Bergsgård 1:27	Bergsgård Hiet	305 91 Hstd
Margareta Berggren	Söndrum 3:28	G:a Tylösandsv 117	302 41 Hstd
Advokatfirman ACTA genom Mats Österborg, enligt fullmakt från Carl-Anders Carlsson	Söndrum 3:12 och 3:13	Box 16	301 02 Hstd
Brf Halmstadshus 17 genom ordf. Kai Adolfsson		C/o Peter Ceimertz Hagalundsvägen 19 B	302 74 Hstd

Samrådsskedet - med besvärsmätt

<i>namn</i>	<i>Fast beteckn</i>	<i>gatuadress</i>	<i>Postnr</i>
Carl-Olof Svensson, Teresia Schramm		Hagalundsvägen 17D	302 74 Hstd
Per-Gunnar Petersson	Söndrum 3:24	Penngänd 10 A	302 71 Hstd
Birgitta Persson, Per-Gunnar Petersson	Söndrum 3:24	Penngänd 12 G	302 71 Hstd
Kjell Pihl för Carl Petter Pålssons dödsbo	Bergsgård 1:13	Kullavägen 18 B	302 41 Hstd
Eva Ljungberg	Bergsgård 1:2	Runebergsg 5 B	216 11 Limhamn
Magnus Rydberg, Åsa Hjalmarsson	Bergsgård 1:27	Bergsgård Hiet	305 91 Hstd
Tore Kjellgren	Söndrum 3:29	G:a Tylösandsv 102	302 41 Hstd
Margareta Berggren	Söndrum 3:28	G:a Tylösandsv 117	302 41 Hstd
Mikael och Susanne Bresmar	Söndrum 3:30	G:a Tylösandsv 116	302 41 Hstd
Cecilia och Jörgen Mollgren	Söndrum 3:23	G:a Tylösandsv 104	302 41 Hstd
Waldemar Jönsson	Söndrum 3:31	Hovgård 1302	305 91 Hstd
Mikael Pettersson m fl	Söndrum 3:18	G:a Tylösandsv 106	302 41 Hstd

Brf Halmstadshus 16, 17, 18 genom Thomas Hansson, förvaltare	Riksbyggen Box 64	301 03 Hstd
Brf Halmstadshus 17 genom ordf. Kai Adolfsson	Hagalundsvägen 35 A	302 74 Hstd

Programsamrådsskedet - med besvärsmätt

<i>namn</i>	<i>Fast beteckn</i>	<i>gatuadress</i>	<i>Postnr</i>
Mikael Petersson, Anne Hansson Petersson	Söndrum 3:18	Gamla Tylösandsv. 106	302 41 Hstd
Kjell Pihl för Carl Petter Pålssons dödsbo	Bergsgård 1:13	Kullavägen 18B	302 41 Hstd
Ingvar och Britt Andersson	Bergsgård 1:44	Gamla Tylösandsv. 129	305 91 Hstd
Doris Bresmar	Söndrum 3:27	Gamla Tylösandsv. 116	302 41 Hstd
Tomas och Margareta Berggren	Söndrum 3:28	Gamla Tylösandsv. 117	302 41 Hstd
Mikael och Susanna Bresmar	Söndrum 3:30	Gamla Tylösandsv. 116	302 41 Hstd
Helmer och Hanny Johansson	Bergsgård 1:14	Gamla Tylösandsv 127	305 91 Hstd
Birgit Hansson	Söndrum 3:17	Gamla Tylösandsv. 124	305 91 Hstd
		Ljungberga	
Kjell och Elisabeth Iggström	Bergsgård 1:23	Gamla Tylösandsv. 131	305 91 Hstd
Lillemor Johansson och Bengt Bengtsson	Trottaberg 2:11	Gamla Tylösandsv. 132	305 91 Hstd
	och 2:12	Ljunghem	
Advokatfirman ACTA genom Mats Österborg, enligt fullmakt från Carl-Anders Carlsson	Söndrum 3:12	Box 16	301 02 Hstd
	och 3:13		
Arne Morell-Larsen	Trottaberg 2:6	-	-

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Karoline Lindén

Finn Aurell

Lena Nylander

Plan 1000

Detaljplan för

SÖNDRUM 3:8 M FL, KYRKBYN OCH NY BOSTADSBEBYGGELSE

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 12 oktober 2005

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 2005-02-09 §65 genomförts under tiden 23 februari –23 mars 2005. 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, Rådhuset, den 9 mars 2005. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Vidare har fullständiga planhandlingar varit tillgängliga på byggnadskontoret, Söndrums bibliotek och på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från 17 av de 27 berörda remissinstanserna.

Följande 10 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen	Landsantikvarien
Barn- och ungdomsnämnden	LFV Halmstads flygplats
Brandförsvaret	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Hyresgästföreningen	Tekniska nämnden
Kyrkonämnden i Söndrum-Vapnö	Fastighetsnämnden

Från berörda sakägare har 8 skrivelser inkommit med synpunkter. Efter samrådstiden har ytterligare 1 skrivelse inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens
bedömning

”LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

Länsstyrelsen är positiv till det väl genomarbetade planförslaget som ger möjlighet att bygga nya bostäder i attraktiva lägen och ser med tillfredsställelse att ca 90 nya hyresrätter projekteras.

Helhetsbedömningen är att planområdet, som är förenligt med ÖP 2000, har de bästa möjligheter att uppfylla miljömålet ”God bebyggd miljö”. Den gamla miljön kring kyrkan, närheten till rekreation i skog och hav, närhet till skola, vård med kommunal och kommersiell service, uppvärmning med fjärrvärme, bra kommunikationer mm ingår i ett framtida hållbart samhälle.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns någon risk för bullerstörningar från flygplatsen, riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 8§.

Att tillgodose behovet av en närbutik bör följas upp i planen i området med hyresrätter.

Utvidgningen av kyrkogården bör om möjligt omlokaliseras, då det inom det tänkta området finns betydande lämningar eller medeltida förhistorisk bebyggelse, vilka i första hand bör bevaras men annars kräver omfattande arkeologiska undersökningar.”

Kommentar:

Inom område B₃ för flerbostadshus föreslås möjlighet för närbutik i nära anslutning till infarten till området.

Möjlighet finns att det föreslagna området för kyrkogård utvidgas med ca 8000 kvm mot norr. Detta bör i så fall göras i samband med framtida detaljplanering. Enligt ÖP 2000 gränsar den föreslagna utvidgningen till ett område för framtida bostadsbebyggelse (nu lantbruksversamhet).

Den geotekniska undersökningen visade att det norra området ej är lämpat att nyttja som gravområde. Då området som på plankartan är betecknat med ”M forn” (södra delen) tas i anspråk behöver en arkeologisk slutundersökning göras. Den ansvarar kyrkan för.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL

Barn- och ungdomsnämnden

”Utbyggnaden kommer att innebära fler barn och ungdomar inom Söndrum. I det direkta närområdet ligger fyra skolor, Bäckagårdsskolan, Hallägraskolan, Klockargårdsskolan och Kyrkskolan. Även Jutarumsskolan ligger nära det nya området. Den nuvarande åldersstrukturen i Söndrum innebär att Hallägraskolan redan med befintlig bebyggelse är maximalt utnyttjad för ungdomar 12-15 år den närmaste femårsperioden. Under visningen kommer att klaras i befintliga lokaler i samverkan mellan

Hallägraskolan och Klockargårdsskolan. För större inflyttning kommer utökning av lokaler att behövas för denna åldersgrupp.

Om en förbindelse med Frösakull blir aktuell kan samordning ske av service med förskola och skola. Frösakullsskolan minskar just nu i sitt elevantal. Där planeras en bostadsutbyggnad. Det är brist på förskoleplatser i Frösakullsområdet för närvarande och de familjerna hänvisas till Söndrum eller till centrala Halmstad.

Skolorna som tar emot barn 6-11 år kommer att klara en inflyttning eftersom barnen i de åldrarna nu minskar ett antal år framåt. Först år 2002 ökade antalet födda barn inom Söndrum efter många år av sjunkande barnantal. Utbyggnadstakten och inflyttningen i olika åldersgrupper får följas extra noga.

Söndrum kommer att behöva fler förskolor för att kunna ta emot alla barn som önskar förskola. Ökande födelsetal och ökad inflyttning innebär ökad efterfrågan. I planen finns en yta för en förskola motsvarande tre avdelningar. På sikt när hela utbyggnaden är klar kan ytterligare förskolor behövas. Möjlighet kan finnas att bygga till/utöka vid någon/några befintliga förskolor.

Trafiksäkerheten är viktig för att barnen skall kunna ta sig till och från skolan på säkert vis. De förslag som finns i planen verkar bra.

En särskild tanke bör ägnas åt att anpassa byggnationen så att den uppmanar till integration och mångfald i det nya bostadsområdet.”

Kommentar:

Enligt gällande detaljplan för Hallägraskolan/Klockargårdsskolan (ingår ej i föreliggande detaljplan) inryms ytterligare ca 4000 kvm bebyggelse bl a ca 500 centralt inom fastigheten. Idag är ca 8500 kvm bebyggt. För en realistisk bedömning krävs en särskild studie av förutsättningarna.

Detaljplaneförslaget ger en formell möjlighet att bygga ut Kyrkskolan med ca 1000 kvm. Byggnadsytan föreslås utökad mot norr för att ge bättre utrymme här.

En ny förskola inryms i västra delen av området. Den föreslås utökad till fyra avdelningar.

Vid planläggning av de framtida etapperna västerut mot Karlstorp kan det vara lämpligt att lägga in tomter för både skola och förskola. I det pågående planarbetet med en fördjupning av översiktsplanen för Tylösand, Sandhamn och Frösakull studeras möjligheten med en förbindelse till Frösakull.

Inom området finns möjlighet till alla upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt) i olika former av boende (flerbostadshus, radhus, grupphus och enskilt byggda småhus).

Synpunkterna har lämnats till fastighetskontoret och stadskontoret för kännedom och eventuell åtgärd.

Brandförsvaret

Framför åter behovet av en nya brandstation på väster och informerar om att det pågår en utredning kring investering och drift av en sådan jämfört med andra åtgärder.

Meddelar uppgifter om utrymningsvägar och regelverkskrav.

”Om inte en etablering för Brandförsvarets del blir av på väster i enlighet med tänkt koncept, måste därmed aktuella byggherrar presentera vilka kompenserande åtgärder som väljs för att leva upp till byggnadsverkslagen och tillhörande föreskrifter.”

Kommentar:

Angående det påtalade behovet av brandstation på väster har yttrandet översänts till stadskontoret och fastighetskontoret för kännedom.

Uppfyllande av brandskyddsföreskrifter behandlas i samband med bygglov / bygganmälan.

Energiverken

”Det finns möjlighet att ansluta flerfamiljshusen och villaområdena utmed Bäckagårdsvägen med fjärrvärme. Det innebär att det måste finnas utrymme (u-område) att förlägga fjärrvärmeledningarna utmed Bäckagårdsvägen samt i entrégatan till HFAB's flerfamiljshus öster om Bäckagårdsvägen.

För att kunna ansluta de båda bostadsområdena väster om Bäckagårdsvägen måste fjärrvärmeledningarna förläggas i naturområdena. Exakt placering och omfattning på hur fjärrvärmeledningarna skall förläggas måste lösas i samband med detaljprojektering av områdena.

Önskemål om ca 1,5 m avstånd mellan garage och transformatorstation har framförts till Ulf Schriever Arket. Han tar fram en lösning som tillgodoser funktionalitet av transformatorstationen och anpassning till garaget. Ett 6 m brett E-område önskas för elledningar mellan transformatorstationen och Bäckagårdsvägen. Detta anpassas till transformatorstationens placering.”

Kommentar:

Plankartan är justerad till att innehålla ett större område för ”E” parallellt med Bäckagårdsvägen.

Fastighetsnämnden

”..När det gäller bestämmelserna för de friliggande villatomterna bör bestämmelsen om takmaterial göras flexiblare och inte enbart styras till lertegel eller sedum.

Det område som markerats som x-område, väster om flerbostadsområdet, väster om Bäckagårdsleden, bör istället utgöra allmän platsmark. Anledningen är att skötsel och ansvarsförhållande då blir tydligare...”

Man påtalar också att man i detaljplanen tar hänsyn till framtida placeringar av 3G-master.

Kommentar:

Bestämmelsen om takmaterial syftar till att skapa ett sammanhållet och estetiskt tilltalande taklandskap, som exponeras mot det öppna jordbrukslandskapet.

Plankartan justeras beträffande att x-området ändras till allmän platsmark NATUR.

Vid tidigare diskussioner har skorstenen till värmeverket nämnts som lämplig placering av 3G-mast. I utställningsförslaget ingår värmeverket ej i detaljplanen.

Halmstads Fastighets AB

Önskar utöka kvartersgränsen för det nordöstra hörnet. Detta innebär justering av entrégatans läge mm.

”[...] Vi vill även att gångvägen på illustrationskartan justeras så att den följer den naturliga sträckningen närmare stenmuren mot Riksbyggens område.”

(Önskad utökning av kvartersgräns samt läge på gångvägen redovisades på en medföljande skiss).

Kommentar:

För att bibehålla en viss grönzon mellan områdena görs ingen utökning av kvartersgränsen.

Illustrationskartan justeras beträffande föreslagen gångväg.

Hyresgästföreningen

Står kvar vid tidigare inlämnat yttrande där de poängterade vikten av att det byggs hyreslägenheter i Halmstad.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Kyrkonämnden i Söndrum-Vapnö

Ställer sig positiva till förslaget men framför (likt tidigare yttrande) vikten av att hålla nere exploateringsgraden med så låg bebyggelse som möjligt för anpassning till gammal kyrkbymiljö.

Lämnar synpunkter på utformning av den västliga infarten till kyrkan och ”[...] Vill för övrigt påpeka att det bästa hastighetsdämpande materialet på G:a Tylösandsvägen vore att plocka fram den gatsten som vägen var belagd

med tidigare.”

Kommentar:

Bebyggelsen i direkt anslutning till kyrkbyn föreslås hållas låg. För ett område med flerfamiljshus möjliggör detaljplane-förslaget en utbyggnad i 4,5 våningar.

För att förbättra sikten vid utfart från den västra infarten föreslås att buskvegetationen hålls låg.

Frågan kring gatsten på Gamla Tylösandsvägen har förmedlats vidare till Tekniska kontoret.

Landsantikvarien

”Landsantikvarien konstaterar att en stor förändring jämfört med programsamrådet är att ett antal 4-5-våningshus nu föreslås uppföras i en del av planområdet. I programsamrådet fanns detta alternativ överhuvudtaget inte med. Vi anser att denna förändring är negativ. Liksom tidigare finns det mycket goda skäl att begränsa höjden/ våningsantalet på bebyggelsen i området till max 2 eventuellt 3 våningar. Dels kommer högre bebyggelse förändra landskapsbilden och förhindra utblickar i det överlag flacka landskapet, dels kommer byggnaderna i sig bli ett markant avvikande inslag jämfört med bebyggelsen i övrigt. Den relativt enhetliga karaktär som eftersträvas i planområdet med hänsyn till dess känsliga läge riskerar följaktligen att gå förlorad.

Landsantikvarien ser följande positivt på de föreslagna planbestämmelser som reglerar skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och gestaltningen av ny bebyggelse.”

Kommentar:

Bebyggelsen i direkt anslutning till kyrkby föreslås även fortsättningsvis hålla en lägre skala. Utställningsförslaget är något reviderat och föreslår 2 hus kan uppföras till en höjd av 4,5 våning. Husen bedöms ta stöd i den befintliga bebyggelsen på 4 våningar söder om området.

Luftfartsverket

”Vid granskning av remissunderlagets kartor samt i dem för Halmstad flygplats tillgängliga bullerkartor för linjetrafik fram till 2015 ligger bebyggelsen i Söndrums Kyrkby utanför bullerkurvorna. Området berörs av viss flygtrafik typ klubbflyg – VFR flygning när trafikvarv görs inför start och landning vid vissa vindriktningar. Detta kommer inte upp i bullervärde som föranleder bullerisolerande åtgärder.

Halmstad flygplats har ingen erinran mot förslaget Söndrum 3:8.”

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanen, men påpekar att till planen bör finnas en miljökonsekvensbeskrivning för hur närliggande lantbruk påverkas och påverkar planförslaget.

Kommentar:

Befintligt jordbruk med djurhållning vid Hertz Minne ligger inom rekommenderade avstånd och kommer att få

begränsningar på verksamheten genom planläggningen. Denna del är angivet som utbyggnadsområde för bostäder i ÖP 2000.

Socialnämnden

Socialnämnden meddelar att behovet av bostäder med särskild service, både i form av gruppboheter och serviceboheter, har under det senaste året blivit allt påtagligare. Om Socialnämnden inte kan tillgodose behovet blir konsekvenserna kännbara sanktionsavgifter.

Utöver den i plan angivna, friliggande gruppboheten, önskar Socialnämnden därför att det blir möjligt att inrymma en servicebohet med 6 – 8 mindre lägenheter samt en baslägenhet i något av de flerbostadshus som projekteras av HFAB.

I det fall Luftfartsverket inte skulle godkänna detaljplanen för Söndrumsgården vill Socialnämnden ha möjlighet att ordna en ersättningsenhet i denna plan.

Socialnämnden ställer sig i övrigt positiv till föreliggande förslag till detaljplan.

Kommentar:

Möjlighet finns inom HFAB's område att uppföra en byggnad med serviceboheter.

Tekniska nämnden

”Gata/Trafik

Samrådsförslaget för Söndrums kyrkby har tagits fram i samråd med tekniska kontoret och tidigare synpunkter har i huvudsak beaktats. Några mindre frågor har noterats.

Förslaget att förse den södra cirkulationsplatsen med övergångsställen är tveksam och får studeras närmare vid detaljutformningen. Sannolikt är markerade passager tillfyllest och dessa är ofta lämpligare vid denna vägtyp. Angöringsplatser vid förskolan har inte redovisats i förslaget.

Vidare utformning av området förutsätts göras i samråd med tekniska kontoret.

Park/Natur

Genomförandebeskrivningen, avsnitt ansvarsfördelning bör kompletteras enligt följande:

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-anläggning, **gatubelysning samt park- och naturmark** osv.

Va

VA-systemet finns utbyggt fram till korsningen Bäckagårdsvägen – Hagalundsvägen. Inom det aktuella planområdet finns inget allmänt VA-system utbyggt. Området kan anslutas till befintliga ledningssystem.

Möjlighet att ansluta befintlig kringliggande bostadsbebyggelse utmed G:a

Tylösandsvägen till kommunalt avlopp är ej möjligt i detta skede. Endast vatten kan vara aktuellt för denna bebyggelse.

En brunnsinventering med kontrollprogram på den kringliggande bostadsbebyggelsen förutsätts genomföras för att se om det blir någon förändring/påverkan av dessa p. g. a. den nya bebyggelsen.

För hantering av dagvatten från större delen av det nya bostadsområdet föreslås fördröjningsdamm utmed Bäckagårdsvägens västra sida innan vattnet kopplas på befintliga ledningar. Den nordvästra delen av området är ej möjlig att ansluta till dammen utan får avledas med täta ledningar. Tekniska kontoret vill uppmärksamma att i det nordvästra området tidvis står vatten i dagen. Området bedöms vara sankt vilket kan innebära olägenheter för framtida byggnation. Särskild uppmärksamhet bör ägnas de geotekniska förutsättningarna i denna del av området.

Det geotekniska underlaget för området som helhet ger inte underlag för att med säkerhet bedöma utbyggnadskostnaden. Förekomsten av grunt liggande berg kan medföra avsevärda merkostnader vilka ej kan finansieras med ordinarie anläggningsavgifter varför frågan om kompletterande finansiering från exploateringsverksamheten kan bli aktuell.”

Kommentar:

Den södra cirkulationsplatsens utformning får studeras i detalj vid projekteringen.

Området för lekskola har utökats och inrymmer nu en större parkeringsplats. Illustrationskartan har kompletterats med en parkeringsficka för angöring.

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt synpunkterna från park.

Synpunkterna avseende VA föranleder inte några redigeringar i detaljplaneförslaget, utan noteras som en information. Det ligger på tekniska kontorets VA-avdelning att uppmärksamma och föreslå åtgärder och lösningar på eventuella problem som kan uppstå. Detta är något som görs vid projektering och genomförande av planområdet – och det är något som alltid tas upp vid genomförande och byggnation. Likaså ligger information och kontakt med fastighetsägare till befintliga bostadshus kring området kring möjlighet eller ej till anslutning av befintliga bostäder till kommunalt VA på tekniska kontoret.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Lantmäterimynd. i Hstd kommun
Hallandstrafiken AB
Handikapprådet
Luftfartsverket

Sydkraft Nät AB
Sydkraft Gas AB
TeliaSonera AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Riksbyggens BRF Halmstadshus 16, 17 och 18, genom Thomas Hansson, förvaltare

”Under rubriken Park/Natur uttrycker Tekniska nämnden följande:

Inom planområdet kommer ingen fastighet att ligga mer än 500 meter från närmaste befintlig lekplats på Bergsgård och Pålsbo, vilket kan anses fullt tillräckligt ur lekmiljösynpunkt.

Vi som ansvariga för säkerheten och underhållet på våra respektive bostadsrättsföreningars lekplatser motsätter oss en detaljplan som inte tillgodoser lekmiljöer inom det nya planområdet. Vi anser det är helt oacceptabelt att vi och andra fastighetsägare, utanför den nya detaljplanen, skall hålla lekplatser åt de nya bostäderna som uppförs inom detaljplanen.

Vårt krav är att detaljplanen utformas så att fastighetsägare och kommunen inte slipper ifrån att anlägga lekmiljöer inom den nya detaljplanen.”

Kommentar:

Tekniska kontoret planerar att anlägga en eko-lekplats på Trollberget.

Carl-Olof Svensson, Teresia Schramm, Hagalundsvägen 17 D

”Med tanke på det nya områdets läge bör stor hänsyn tas till att anpassa området till den befintliga bebyggelsen. Vi anser att den presenterade detaljplanen inte är tillräckligt anpassad till denna miljö och är kritiska till den planerade höjden på de fem hus om 4,5 våningar som projekteras av HFAB. Med tanke på att området ligger i anslutning till Söndrums kyrka samt det gränsar till land och gårdsbebyggelse, så anser vi att den nya bebyggelsen bör ha en maximal höjd av två våningar. I likhet med kyrkonämnden i Söndrum-Vapnö, samt landsantikvarien så menar vi att man bör ta tillvara den gamla kyrkbymiljön och bygga en trivsamt miljö för både boende och grannar. Målet bör inte vara att pressa in så många boende som möjligt på så liten yta som möjligt.”

Kommentar:

Se svar vid Landsantikvarien.

Brf Halmstadshus nr 17, genom ordf. Kai Adolfsson

Motsätter sig de fem byggnaderna i 4,5 våningar och anser att exploateringen bör vara låg med en låg bebyggelse för att anpassas till gammal kyrkbymiljö och smälta in i helheten. Husen bör inte vara högre än 1-2,5 våningar i området.

Synpunkter på gång- och cykelvägen vid tennisplanen norr om Pålsbo som vid höga vattenflöden blir vattensjuk. Önskar en fungerande dränering samt belysning.

Kommentar:

Se svar vid Landsantikvarien.

Birgitta Persson, Per-Gunnar Petersson, Söndrum 3:24

Framför synpunkter på planbestämmelserna för fastigheten Söndrum 3:24. Önskar en ökning av största byggnadsarean från 120 till 200 kvm, en ökning av högsta byggnadshöjd till 6 m och taknockshöjd till 8 m och en

halvering av det prickade området. Vidare vill man att tillfarten utformas så att hinder och stolpar slopas eller ges ändrad sträckning.

Förordar i övrigt låg bebyggelse i området mellan kyrkan och Bäckagårdsvägen.

Kommentar:

I utställningsförslaget har byggrätten utökats till 190 m², vilket blir i samklang med övrig byggnation kring kyrkbyn. Byggnadshöjden justeras till 3,5 m ochnockhöjden till 6,0 meter. En nybyggnad kan ske som tillbyggnad eller att en till huvudbyggnad uppförs på fastigheten.

Infarten till fastigheten sker på befintlig gång- och cykelväg och en lägre standard får accepteras.

Eva Ljungberg, Bergsgård 1:2

Fastigheten Bergsgård 1:2 berörs av den idag befintliga gång- och cykelvägen över Trollberget. Planerar att omgärda hela fastigheten med gärdesgård vilket medför att gång- och cykelvägen stängs av.

Kommentar:

För Trollberget som allmänt närreklamationsområde är det viktigt att gc-vägen hålls öppen. Den del som går genom fastigheten Bergsgård 1:2 föreslås planläggas som "allmän platsmark NATUR" begränsat av stengårdsgården i öster. Istället utökas Bergsgård 1:2 mot norr med motsvarande yta. Den utgörs idag av gräsmatta som blir en naturlig del av fastigheten.

Kjell Pihl, Lena Fritz och Tore Pihl, för Carl Petter Pålssons dödsbo, Bergsgård 1:13

"Inledningsvis vill vi övergripande framföra synpunkter på förslaget att bebygga delar av Söndrum 3:8 med fyra-fem våningars bostadshus. Detta anser vi blir ett mycket störande inslag i miljön kring Söndrums Kyrkby." Man anser att det strider mot - eller åtminstone motverkar - det lokala/regionala intresset kring kyrkbyn som bl.a. grundar sig på att kyrkan omges av låg, delvis ålderdomlig bebyggelse och är belägen på en höjdsträckning, som kan upplevas från många platser i omgivningarna. "De föreslagna byggnaderna kommer att dra blickarna till sig och från t.ex. Trollberget helt eller delvis skymma den fria sikten, som utmärker kyrkbyn och dess förhållande till omgivningarna. Vi anser att man bör ta fasta på de förarbeten som väl beskriver hur bebyggelsen inom området bör gestaltas och som även tagits som utgångspunkt i planprogrammet. Varför går man plötsligt från dessa viktiga förutsättningar?"

Vad gäller vår egen fastighet. Bergsgård 1:13, vill vi framföra följande synpunkter:

I yttrande över planprogrammet har vi framfört att vi anser att fastigheten bör kunna delas i tre bostadstomter. Några bärande skäl för att begränsa indelningen till två tomter har inte presenterats. Vi står fast vid vårt ursprungliga krav och menar att vår skiss och de motiveringar, som medföljde programyttrandet kan gälla. Alternativt kan ett markbyte ske för att möjliggöra en bredare sammanbindning av naturområdena vid

Trollberget respektive sjukhemmet (se bifogad skiss).

Oberoende av antalet tomter har vi därutöver följande synpunkter:

1. Gränsen mellan kvartersmarken och det område, som tas från vår fastighet till naturmark, flyttas längre söderut. Orsaken till detta är bl.a. att det finns en naturlig gräns mellan den äldre byggnadens tomt och resterande område, som vi vill bevara.
2. Prickmarken bör minskas i östra fastighetsdelen och följa gränsen parallellt. I denna del önskar vi ha möjlighet att kunna placera ett hobbyväxthus (>10 m²) i anslutning till fastighetens bästa odlingsmark.
3. Vi kan, under förutsättning att våra önskemål i huvudsak tillgodoses, acceptera ett rivningsförbud på befintligt 1800-talshus. Rivningsförbudet skall dock inte omfatta vedboden, som är i dåligt skick och på sikt måste rivas.
4. Framtida garagebyggnad bör inte förläggas med infart från grusvägen över berget. Ett garage i denna del skulle störa det kulturhistoriska intrycket. Istället önskar vi en infartsmöjlighet från lokalgatan i norr och ett korsprickat område för garage m.m. i slänten därinnanför.
5. För att kunna bevara 1800-talshuset måste möjligheter för tillbyggnad finnas så att ett modernt boende kan skapas. Då är föreslagen tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad för snålt tilltagen. Vi föreslår att 200 m² skall gälla.
6. Tillåten byggnadsarea för uthus bedöms tillräcklig under förutsättning att garage m.m. kan tillskapas enligt punkt 3 ovan.
7. Vi anser att vegetationen inom fastigheten är viktig som ett karaktärsskapande element. Men det är alltför byråkratiskt att kräva lov för varje trädfällning. Det innebär dessutom en icke rättvis kostnad. Det är bättre att formulera en planbestämmelse som slår fast att den karaktärsskapande vegetationen skall vidmakthållas.
8. Tillfarten från grusvägen över berget behöver breddas för att nå det södra huset via befintlig infart. Vid tre tomter behöver tillfartsförhållandena ses över ytterligare.
9. Planförslaget innebär, oberoende av om våra önskemål helt eller delvis tillgodoses, restriktioner jämfört med förhållandena idag. Vi förutsätter därför att förhandlingar om eventuella ersättningar, markbyten/inlösen, kompenserande åtgärder etc. sker innan planförslaget ställs ut.

Våra synpunkter redovisas separat i två kartor, illustration med tre tomter efter markbyte, samt laga planförslag med planbestämmelser.”

Kommentar:

Beträffande 4 –5 våningars bostadshus, se svar till Landsantikvarien.

Angående Bergsgård 1:13 och punkt 1. I planarbetet är inriktningen att bevara Trollberget som ett naturområde för allmänheten. Fastigheten Bergsgård 1:13 har idag en sådan längd att den delvis spärrar av grönområdet. Därför föreslås att en mindre del av fastigheten blir grönområde. Där är fortfarande tillräcklig yta så att de två bosättningarna kan leva vidare inom egen tomt med tillräckligt stor areal.

Punkt 2: Planen ändras så att uthus kan förläggas i östra delen.

Punkt 3: Rivningsförbudet begränsas till huvudbyggnaden.

Punkt 4 och 6: Tomtens norra hörn har stengårdsgård och uppvuxen vegetation. Det kan bli förfulande om ett garage placeras i detta utsatta läge. Om där finns behov av ny garagebyggnad bör denna placeras diskret i anslutning till övriga byggnader. Tillåten byggnadsarea för uthus bedöms tillräcklig.

Punkt 5: Möjlighet för 200 m² huvudbyggnad föreslås.

Punkt 7: Planbestämmelse n₁ rörande ”Karaktersskapande vegetation” ändras till: Marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter överstigande 20 cm vid en höjd av 1,5 meter.

Punkt 8: Tillfartsmöjligheten justeras och ”y-området” förlängs.

Punkt 9: Yttrandet översänds till fastighetskontoret för kännedom.

Magnus Rydberg, Åsa Hjalmarsson, Bergsgård 1:27

”I detta hus be 1 :27 bodde Magnus morfar Bengt Wiklander, han bodde tidigare på kohög (det dagiset som ligger till höger om Bäckagårdsskolan). Men när skola och dagis skulle byggas tvångsinköpte kommunen Bengts tomt. Det var en helt underbar idyll ja en liten oas där Bengt och Julia bodde. Bengt blev erbjudna att köpa Bergsgård be 1 :27 ett litet gulligt hus som låg i lantlig miljö (om givet med brukad åkermark) tyst och lugnt. Sagt och gjort. Sen hände något!

Det skulle bygga ett sjukhem, ett värmeverk, nytt bostadsområde Pålsbo och vägen öppnades upp så det blev möjligt att köra från sjukhemmet till gamla Tylösandsvägen. Rätt och slätt en smit väg. Så var det med den idyllen. Som om inte detta var nog. Nu skall det växa ännu mera. Vi blev olustiga och oroliga när vi fick veta att så var fallet.

Det går förvisso inte att stoppa utvecklingen helt men kanske en del???? Efter förra samrådet så kändes det skönt att åkermarken bakom och vid sidan av oss skulle bli grönområde typ kolonilotter och att marken framför ej skulle bebyggas. Nu har det hänt igen, pappret stämmer inte med

verkligheten. Från det underbara lantliga och öppna landskap skall vi byggas in totalt, från inget till allt. Skall en och samma familj/släkt behöva drabbas av nästan samma sak igen? Det känns som David mot jätten Goleat. Kan ni erbjuda oss någon likvärdig tomt.

Vi på Be 1 :27 upplever detaljplanen som ett hot mot den livskvalité vi har haft tidigare som försvinner mer och mer. Med gles bebyggelse med känsla av att bo på landet och härliga utsikter. Det känns tragiskt med kommande exploatering. Har ni fastigheter att byta med om man ej vill bo kvar i kommande bebyggelse?

Vi misstyycker över de ändringar som har tillkommit i planen och som ej var med på de tre tidigare förslagen. Det gäller främst placeringen av förskolan. På de tre tidigare förslagen fanns ej någon bebyggelse väster om Be 1 :27. Om det kommer att byggas förskola enligt i planen har vi många synpunkter angående byggnadsarea, placering, byggnadshöjd, infart, parkering m.m.

Vi upplever att grundvattennivån i grävd brunn på fastigheten har minskat. Har det här med exploatering av närliggande områden, eller är det av andra anledningar? Vi ser det som viktigt att göra en miljökonsekvensbeskrivning angående vattentillgång/kvalité i befintliga brunnar. Är oroliga för framtida vattenförsörjning. Kräver att prover på vattenmängd, tillrinning och kvalité utförs innan exploatering av området.

Vid utbyggnad av VA i området finns stort för anslutning till kommunalt VA. Tycker att det är viktigt att i tidigt skede arbeta fram en plan med villkor för anslutning (tekniska förutsättningar samt ekonomi).

Vilken policy gäller för strålning i området. Vad är det för mast/strålning som finns på fastigheten Temperaturen? Fick grannarna information vid uppförandet av masten och dess utrustning. Varför genomfördes ej någon grannyttran i bygglovets som berör masten?

Fastighet Be 1 :27 ligger delvis i riskområdet till värmeverket. Önskar en kopia av Boverkets rekommendation angående riskavstånd. Samt en förklaring av vad som styr storleken av riskområdet. Hur den mäts och vilka är riskerna.

Värmeverket har stora problem med en matarskruv som avger oljud som är störande och oacceptabelt.

Hur kommer den södra delen av den delade enskilda vägen att utformas? brunnar, beläggning, belysning, mått, plantering, samt utrymme för besök (bil parkering) till fastigheterna m.m.

Intresse för utökning av fastighet finns. Har varit i kontakt med Fastighetskontoret. Vi har diskuterat utökning samt bestämt att om utökning sker skall det samordnas tillsammans med ev. utökning av 1:112 och 1:110.

Vi önskar att det blir en vall som skärmar av ljus och ljud från de bilar som

svänger av från Bäckagårdsvägen vid rondell och kör in på kommande lokalgata som går väster ut. Enligt fig.

Om planerna på återvinningsstation vid värmeverket blir aktuellt, kräver vi att området byggs på platta med dränering till kommunalt avlopp. Detta för att förhindra att släckvatten vid brand rinner ner i grundvattnet och försämrar miljö och dricksvattnet i närliggande brunnar.

Hur skall återvinningsstationen byggas för att förhindra buller och nedskräpning i närområdet? När planen inte tillåter plank och murar.

Troligtvis ökar trafiken på Bäckagårdsvägen. För ökad säkerhet bör sikten vid Bäckagårds-, Staffli-, Ateljévägen förbättras (nivåskillnad, busskur och vägräcke skymmer sikten i korsningen). Föreslår att Ateljé- och Stafflivägen skall ha väjningsplikt.

Samt ändra på tekniken för att trafiken från Bäckagårdsvägen till Nya Tylösandsvägen anpassas till större flöde.

Barnsäkerhet vid dammarna samt tillgänglighet vid skridskoåkning bör utformas enligt plan.

För säkerheten och bättre tillgänglighet till närrekreations områden och kusten önskas att gång och cykelväg som sträcker sig västerut utformas att den går mot Trottaberg (enligt tig.) med överfart och därefter ner mot Møllegård på befintliga vägar. Ev. enklare grusväg som är provisorisk fram till det blir aktuellt med nästa etapp.

För drygt ett år sedan diskuterade vi bygglov med bygglovshandläggare och fick utgångsvärden att vi inte fick bygga högre än befintligt hus. Vi ändrade planerna till enplans tillbygge enligt rekommendationer. Enligt planen är höjderna 7mnock och 4m byggnadshöjd vilket troligtvis hade tillåtit mer än ett plan.

Vi har planer på att söka bygglov på tillbygge i ett plan och önskar ökad byggnadsareal på fastigheten. Vi kommer även att utöka fastigheten enligt överenskommelse med Fastighetskontoret.”

2005-05-13 inkom kompletterande skrivelse via mail:

Skriver här enligt överenskommelse per telefon 10 maj.

Jag önskar öka Byggrätten på Bergsgård 1:27 till sammanlagt 350 kvm med hänsyn till föregående samtal.

Har planer på att söka bygglov för tillbyggnad snarast. Planerna är tidigare är visad för Karl- Henrik Widén och Karoline Lindén på ett möte där ritningar lämnades till er.

Kommentar:

I utställningsförslaget föreslås byggrätten för huvudbyggnad utökas till 250 m². Detta tillsammans med byggrätt för uthus ger en total byggnadsarea om 300 m².

Utställningsförslaget möjliggör byggnation av förskola, då

kommande bostadsbebyggelse förväntas ge behov av fler förskoleplatser. Parkering föreslås förläggas till förskoletomtens västra del.

Beträffande VA-frågorna samt störande buller från värmeverket har kopia av yttrandet översänts till Tekniska kontoret respektive Energiverken. Även frågan om en vall som avskärmning har överlämnats till Tekniska kontoret. Överblivna massor från bygget av Kustvägen kan möjligtvis användas.

Tore Kjellgren, Söndrum 3:29

”Jag vill att planen medger byggnation av 2 stugor på fastigheten Söndrum 3:29. Stugorna (ca: 50-70 kvm) skall tillsammans med Bed & Breakfastverksamheten hyras ut under kortare eller längre perioder under hela året. Bifogad tomtkarta visar hur jag har tänkt. Placeringen av den norra stugan ca 5 meter från tomtgränsen i både väster och norr. Den södra stugan i linje med ladans södra gavel. Stugorna kan ramas in med häckar för att skapa insynsskydd.

Detta är en idéskiss med avsikt att samla bebyggelsen på den norra delen av fastigheten och låta den södra förbli öppen ängsmark. På området mellan allén och kyrkvägen på stallets södra sida skall gräsmatta typ ”blomsteräng” anläggas samt några träd planteras. Det ligger mig mycket varmt om hjärtat att bevara ”gårdsmiljön” så mycket som möjligt även om verksamheten blir en annan än den ursprungliga.”

Kommentar:

Under framtagandet av planförslaget har diskussionen mellan politiker och tjänstemän lett fram till slutsatsen att knappt inte tillåta någon nybyggnation i direkt anslutning till kyrkbyn. Det samlade intrycket av fastigheten Söndrum 3:29 sett från Gamla Tylösandsvägen, med de gavelställda uthusen, är att miljön inte tål att hus placeras för nära G:a Tylösandsvägen.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen ”C3”, även för den i samrådsförslaget avsedda bostadstomten på Söndrum 3:29.

Mikael Pettersson, Söndrum 3:18 m fl

Boende i kyrkbyn framför att de upplever olägenheter med bustrafik på Gamla Tylösandsvägen och att vägen bör stängas av för biltrafik.

Kommentar:

En kopia av yttrandet har skickats till Stadskontoret samt Tekniska kontoret.

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.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har medfört följande revideringar och kompletteringar:

- Utökning av område för förskola.
- Justering av gränser för byggbart område på HFAB's område.
- Utökning av gräns för byggbart område på Bergsgård 1:13.
- Utökning av byggrätten på fastigheterna Bergsgård 1:2, 1:13, 1:27, 1:110 och Söndrum 3:24, 3:30.
- Utökning av "C3"-område på Söndrum 3:29.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Möjliggöra delning i tre tomter samt infart från lokalgata (Bergsgård 1:13).
- Byggnation av två stugor på del av Söndrum 3:29.
- Avstängning av Gamla Tylösandsvägen (Söndrum 3:18 m fl).

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR, vilka helt eller delvis ej beaktats.

Samrådsskedet

- med besvärsmätt

namn	Fast beteckn	gatuadress	Postnr
Carl-Olof Svensson, Teresia Schramm		Hagalundsvägen 17D	302 74 Hstd
Birgitta Persson, Per-Gunnar Petersson	Söndrum 3:24		
Kjell Pihl för Carl Petter Pålssons dödsbo	Bergsgård 1:13	Kullavägen 18 B	302 41 Hstd
Eva Ljungberg	Bergsgård 1:2		
Magnus Rydberg, Åsa Hjalmarsson	Bergsgård 1:27		
Tore Kjellgren	Söndrum 3:29		
Mikael Pettersson m fl	Söndrum 3:18		

Brf Halmstadshus 16, 17, 18 genom Thomas
Hansson, förvaltare
Brf Halmstadshus 17 genom ordf. Kai
Adolfsson

Programsamrådsskedet

- med besvärsmätt

namn	Fast beteckn	gatuadress	Postnr
Mikael Petersson, Anne Hansson Petersson	Söndrum 3:18	Gamla Tylösandsv. 106	302 41 Hstd
Kjell Pihl för Carl Petter Pålssons dödsbo	Bergsgård 1:13	Kullavägen 18B	302 41 Hstd
Ingvar och Britt Andersson	Bergsgård 1:44	Gamla Tylösandsv. 129	305 91 Hstd
Doris Bresmar	Söndrum 3:27	Gamla Tylösandsv. 116	302 41 Hstd
Tomas och Margareta Berggren	Söndrum 3:28	Gamla Tylösandsv. 117	302 41 Hstd
Mikael och Susanna Bresmar	Söndrum 3:30	Gamla Tylösandsv. 116	302 41 Hstd
Helmer och Hanny Johansson	Bergsgård 1:14		
Birgit Hansson	Söndrum 3:17	Gamla Tylösandsv. 124	305 91 Hstd
		Ljungberga	
Kjell och Elisabeth Iggström	Bergsgård 1:23	Gamla Tylösandsv. 131	305 91 Hstd

Lillemor Johansson och Bengt Bengtsson

Trottaberg 2:11 Gamla Tylösandsv. 132 305 91 Hstd
och 2:12 Ljunghem

Arne Morell-Larsen

Trottaberg 2:6 ? ?

Utan besvärsmätt

namn

Fast beteckn gatuadress

Postnr

Advokatfirman ACTA genom Mats
Österborg, enligt fullmakt från Carl-
Anders Carlsson

Söndrum3:12 Box 16
och 3:13

301 02 Hstd

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Karoline Lindén

Finn Aurell

Lena Nylander

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 april 2006 § 35 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SÖNDRUM 3:8 m.fl., kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1000 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 9 maj 2006.

Länsstyrelsen har den 24 maj 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 8 januari 2007 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 15 maj 2008 avslagit överklagandet och antagandebeslutet har därmed **vunnit laga kraft den 15 maj 2008**.

Byggnadskontoret den 2 juni 2008

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienheten
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator