

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1003 K
Detaljplan för

Söndrum 3:8, del av. Gruppbyggda småhus.

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2006-03-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration (skisser från markanvisningstävling)

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- (Program)
- (Programsamrådsredogörelse)
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

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

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse vid Söndrums kyrkby.

Samrådsförslaget innebär att den befintliga ladan rivs och att området bebyggs med 34 st enbostadshus bestående av kedjehus i 1½ plan och fristående villor i 1 plan. Planförslaget har föregåtts av en markanvisningstävling.

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, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

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 stengärde i ägo gräns med vegetation omfattas av biotopskydd. Den sparas till stor del.

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

Den nya bebyggelsen följer den utveckling som detaljplanen för *Söndrum 3:8 m.fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse* stakat ut och som är under arbete.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet omfattar 18 ha och ligger ca 4 km från Halmstads centrum norr om Pålsbo, längs med Gamla Tylösandsvägen i anslutning till den västra delen av Söndrums Kyrkby.

Markägoförhållanden

Området ägs av Halmstads kommun. Exploaterbar mark kommer att överlåtas till exploitören efter det att detaljplanen antagits genom beslut som vunnit laga kraft.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP 2000 är området markerat för utbyggnad av bostäder.

Området kring Söndrums kyrka utgör som äldre sockencenter riksintresse för kulturmiljön

Området tangeras i söder av ett grönstråk som är viktigt för att skapa en sammanhängande förbindelse mellan Hallägraskogen (ett viktigt område för närrecreation) och Trottabergs naturpark (ett område avgränsat enligt ÖP 2000 bestående av Trollberget, Trottaberg och området däremellan).

Gällande detaljplaner

Inom området finns ingen gällande detaljplan. Området ingick tidigare i programmet för detaljplanen *Söndrum 3:8 m fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse*.

Bevarandeplan

Bebyggelsen kring kyrkan har tidigare beskrivits i "Halmstadbygd – att bevara, program för kulturmiljövård, Halmstads kommun 1992".

Program- och tävlingsammanfattning

Programhandlingar har tagits fram under 2003 i samband med planläggningen av Söndrum 3:8 m fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse och i förarbetet till den markanvisningstävling som anordnades av fastighetskontoret. Tävlingen gick ut på att utforma ett förslag till grupphusbebyggelse i anslutning till Kyrkbyn. Nio stycken förslag lämnades in och utvärderades. Förslaget inlämnat av Veidekke Bostads AB uppfyllde bäst de ställda kriterierna.

Programmet behandlade utgångspunkterna för att planlägga ett nytt bostadsområde i norra Söndrum i samband med att Bäckagårdsvägen och nya kustvägen byggs ut. I programmet diskuterades också den befintliga bebyggelsen kring kyrkan för att i planläggning ges varsamhets- och skyddsbestämmelser.

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. Bebyggelsen närmast kyrkan ges en karaktär som knyter an till den historiska miljön och traditionella bebyggelsen.

I tävlingshandlingarna angavs att uppgiften var att ge byggnaderna en karaktär av moderna hus med rötter/bas i Söndrums kyrkbys traditionella bebyggelse, med enkla volymer och ett enkelt formspråk med kvalitet. En varierande bebyggelse i 1-2 våningar med upplåtelseformen äganderätt.

Utbyggnaden av grupphusområdet skall ske i ett sammanhang med ett samlat grepp om utformningen. Gatan inom området ges med hjälp av bebyggelsens placering karaktären av bygata med kyrkan och den nya kyrkogården i fonden. Det är bykänslan som skall fångas, småskaligheten och närheten.

Befintlig stengårdsgård i områdets södra gräns bör bevaras då den omfattas av biotopskydd.

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 miljöåtgärder
- 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, KS § 259, byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för området kring Söndrums kyrka.

Byggnadsnämnden gav 1999-09-08, BN § 303, byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens beslut.

Fastighetsnämnden beslöt 2004-11-17, FN § 158, att upprätta en markanvisningstävlig för del av fastigheten Söndrum 3:8.

Fastighetsnämnden beslöt 2005-04-13, FN § 60, att utse Veidekke Bostads AB som den exploatör som kommunen kommer att arbeta vidare med för genomförandet av projektet och byggnation av markanvisningsområdet.

Fastighetsnämnden beslöt 2005-06-15, FN § 116, att godkänna upprättat ramavtal med Veidekke Bostads AB avseende detaljplanläggning av markanvisningsområdet, del av Söndrum 3:8.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vegetation och landskapsbild

Området omges av detaljplanen för *Söndrum 3:8 m fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse* som är under arbete. I väster gränsar området mot den befintliga bebyggelsen i Söndrums Kyrkby och Gamla Tylösandsvägen i övrigt är den omkringliggande marken angiven som natur.

I planområdets gräns – och ägogräns – finns ett stengärde med vegetation som omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalkens 7 kapitel 11 §. En 3 meter bred öppning behöver göras i gårdsgården för en gång- och cykelväg och för underjordiska ledningar. Detta kräver tillstånd av länsstyrelsen och ska sökas under planarbetets gång.

En zon mellan Grupphusområdet och Gamla Tylösandsvägen läggs ut som parkmark.

Gestaltning: Allmän platsmark – torg och park – planteras i huvudsak enligt illustration. För kvartersmark gäller att häckar skall planteras i tomtgräns. I gräns mot gata, gång- och cykelväg skall häck planteras 0,5 meter in från gräns för att inte inkräkta på gatans eller gång- och cykelvägens bredd och vara av en sort som är lämpliga för formklippning (t.ex. liguster, avenbok, måbär eller idegran). Träd som planteras på enbostadshusens förgårdsmark bör vara av en mindre sort som genom sitt växtsätt inte försvårar eller hindrar trafik på gata eller gång- och cykelbana. I övrigt gäller det gestaltungsprogram som tagits fram i arbetet med detaljplan för *Söndrum 3:8 m.fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse*.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området kring Söndrums kyrka utgör som äldre sockencenter riksintresse för kulturmiljön. Ny bebyggelse i området innebär en fysisk förändring för kyrkbyn. Om bebyggelsen ges en karaktär som knyter an till den historiska miljön och traditionella bebyggelsen runt kyrkan – utan att vara en pastisch – kan den bli en länk mellan den gamla bebyggelsen och den stadsstruktur som sträcker sig allt längre ut på landsbygden.

I programmet för detaljplanen *Söndrum 3:8 m.fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse* gjordes under 2003 en arkeologisk förundersökning av Hallands läns museer, Landsantikvarien. Ett gravfält (RAÄ 5) från yngre järnåldern avgränsades och undantogs helt från exploatering. Även medeltida boplatsspår hittades och avgränsades för slutundersökning innan exploatering. Slutundersökning inom planområdet genomfördes under våren 2005.

Befintlig och ny bebyggelse

På fastigheten finns en karakteristisk ekonomibygnad byggd i vinkel med fasader av panel respektive puts. Den bildar en gårdsformation med bostadshuset på fastighet Söndrum 3:31. Det är den västligaste byggnaden i byn och därför synlig från långt håll. Byggnaden står i dag oanvänd. En byggnad som inte längre inrymmer en praktisk funktion blir snart en ekonomisk belastning för ägaren och en olägenhet för omgivningen.

I förutsättningarna för markanvisningstävlingen gavs möjlighet att antingen riva eller behålla byggnaden. Förslaget som utsågs att ligga till grund för detaljplanearbetet förutsätter att byggnaden rivs.

Den nya bebyggelsen kan genom sin utformning och sitt innehåll ersätta det värde som den gamla ladan idag utgör i landskapsbilden och som i viss mån då blir överspelat.

De föreslagna bostäderna utformas i huvudsak enligt illustrationen, dels som 1½ plans kedjehus i två varianter på ca 90 m² och ca 110 m², dels som fristående villor i 1 plan om ca 145 m². Samtliga förses med carport och förråd om ca 30 m². Det finns även möjlighet att uppför ett uterum om max 20 m².

Gestaltning: Huvudbyggnads fasad skall utföras i trä eller puts med röd (ex. NCS S 5040-Y70R, NCS S 5040-Y90), gul (ex. NCS S 1020-Y20R, NCS S 2020-Y20R) eller ljusgrå (ex. NCS S 1502-Y) kulör. Komplementbyggnad förses med träpanel och grå kulör (ex. NCS S 2502-Y). Tak skall beläggas med oglaserade röda lertegelpannor alternativt sedum.

Komplementbyggnad kan förses med enklare takbeläggning t.ex. svart papptak. Tillbyggnader ska underordna sig och följa huvudbyggnadens

formspråk. Ett kvalitetsprogram ska upprättas som stöd för områdets framtida utveckling. I övrigt gäller det gestaltningsprogram som tagits fram i arbetet med detaljplan för *Söndrum 3:8 m fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse*.

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.

Gator och trafik

Området byggs upp kring en bostadsgata som ges planbestämmelsen lokalgata och utformas för låga hastigheter och blandtrafik. Två mindre torgytor – varav den ena kommer att användas för angöring till angränsande bostäder – kommer att anläggas.

För biltrafik finns det en in- och utfart till området mot Gamla Tylösandsvägen. Gång- och cykeltrafik har två anslutningar till Gamla Tylösandsvägen och två till den planerade gång- och cykelbanan sydväst om området.

Bilparkering skall ordnas inom respektive tomtplats med carport och minst en ytterligare uppställningsplats.

Gestaltning: För att markera skillnaden mellan gata och torg ges torgen en avvikande beläggning och en något upphöjd nivå jämfört med gatan.

Torgytorna skall vara körbara och tåla biltrafik. Markbeläggningar skall följa kommunens standard. Gatan ges en bredd om 5,5 meter.

Utformning av bostadsgatorna, torgytor samt anslutningarna till gång- och cykelvägarna ska ske med hänsyn till tillgängligheten.

I övrigt gäller det gestaltningsprogram som tagits fram för i detaljplan för *Söndrum 3:8 m fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse*.

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.

Hållplatserna vid bussgatan söder om Pålsbo samt vid Söndrums Kyrka nås tillgänglighetsanpassat via gång- och cykelvägar.

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.

För att skapa trygghet att röra sig inom och förbi området under olika tider av dygnet har gång- och cykelvägarna placerats så att alternativa rörelsestråk möjliggörs.

Störningar

Den nya bostadsbebyggelsen placeras så att riktvärdena för trafikbuller vid fasad inte överskrids. Utifrån beräknade trafikmängder på 600 fordon/årsmedeldygn på Gamla Tylösandsvägen öster om rondellen med Bäckagårdsvägen gäller ca 20 meter mellan fasad och vägmitt.

Teknisk försörjning

Avfall

Sopkärl skall finnas inom varje enskild tomtplats. Möjlighet finns att sätta upp mindre återvinningsstationer på torgytorna inom området. Närmaste befintliga återvinningsstation finns vid Stafflivägen.

VA

Området kan anslutas till planerade VA-system i angränsande planområde. Anslutningen sker i den cykelväg som kommer in från väster. Ledningsområdet bör ha en bredd på 6 meter och delar av ledningsrättsområdet läggs ut på angränsande tomtmark. En utredning för att se om det kommer att bli någon förändring/påverkan på grundvattennivåerna i området beroende på den nya bebyggelsen har påbörjats. WSP har inventerat brunnar inom aktuellt område och för det område som utgör den större detaljplanen *Söndrum 3:8 m fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse* samt i de omkringliggande berörda fastigheterna. Tekniska kontoret genomför mätningar av vattennivåerna i de aktuella brunnarna under och efter utbyggnadstiden. Dagvatten kan ledas via underjordiska ledningar till planerade fördröjningsdammar väster om Bäckagårdsvägen innan vattnet kopplas på det befintliga ledningsnätet för dagvatten.

Värme och el

Möjlighet att ansluta de nya bostäderna till fjärrvärmenätet finns. Elnätet planeras byggas ut i samband med detaljplanen *Söndrum 3:8 m fl, kyrkbyn och ny bostadsbebyggelse*. Inom det aktuella planområdet går en luftburen elledning. Energiverken räknar med att kabla när det nya området bebyggs, d v s ha ledningar i marken istället. Området ansluts via de cykelvägar som kommer in i området från väster och från söder.

Geoteknik

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: 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. 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marie-Louise Svensson

Fastighetskontoret

Tommy Andersson

Barbro Johansson (park)

Tekniska kontoret

Christer Gumrin (VA)

Leif Eriksson (gata)

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Niklas Källqvist

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1003 K
Detaljplan för

Söndrum 3:8, del av. Gruppbyggda småhus

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2006-03-22

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.

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	14 september, 2005
Utställningsbeslut i BN	14 december, 2005
Godkännande av BN	22 mars, 2006
Antagande i KF	24 maj, 2006
Laga kraft (tidigast)	juni, 2006

Genomförande(tid)

Då området kommer att byggas ut i ett sammanhang föreslås planens genomförandetid vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av kvartersmark för bostadsbebyggelse – friliggande villor och kedjehus – samt park-, torg- och gatemark. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Området kommer att byggas ut som gruppbebyggelse av Veidekke Bostads AB.

Området som enligt kommande detaljplan skall utgöras av allmän plats

skall ägas av kommunen. Allmänna anläggningar/platser såsom gata, torg, VA- och parkanläggningar inom området anläggs och bekostas av exploatören enligt upprättat ramavtal. Anläggningarna skall lägst uppfylla kommunal standard. De avstyckade husen kommer att försäljas.

Övriga villkor för utbyggnaden och fastighetsreglering avseende allmän platsmark skall regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Kommunen anvisar anslutningspunkt för VA.

Tomrör för central TV-anläggning och datakommunikation nedläggs i gatumark.

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 §11. Ingrepp i dessa kräver tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd ska sökas under planarbetets gång.

Avtal

Ramavtal har tecknats med Veidekke Bostads AB. Plangenomförandet regleras i ett exploateringsavtal som godkänns av kommunfullmäktige senast när detaljplanen antas. Avtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt standarden på de allmänna anläggningarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inom planområdet kommer enskilda fastigheter att styckas av från fastigheten Söndrum 3:8 i huvudsak enligt illustrationsplanen och Veidekkes Bostad AB:s markanvisningsförslag.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätt skall tillskapas på tomtmark för underjordiska VA-ledningar i områdets nordvästra hörn.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning/utredning har genomförts av WSP 2002-05-17 på uppdrag av fastighetskontoret. Närmare geotekniska undersökningar för respektive objekt bör genomföras innan byggnation.

Dagvattenutredning har genomförts av WSP 2005-02-01

En utredning har på börjats för att se om det kommer att bli någon förändring/påverkan på grundvattennivåerna i området beroende på den nya bebyggelsen.

WSP har inventerat brunnar inom området och i omkringliggande berörda fastigheter. Tekniska kontoret genomför mätningar av vatten nivåerna i de aktuella brunnarna under och efter utbyggnads tiden.

Arkeologisk slutundersökning har genomförts och rapport håller på att färdigställas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsmo

Marie-Louise Svensson

Tommy Andersson

Barbro Johansson (park)

Christer Gumrin (VA)

Leif Eriksson (gata)

Kommunala Lantmäterimynd. i Hstd
Fastighetskontoret

Tekniska kontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Niklas Källqvist