

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

MYRAN 3 och 8



NORRA UTMARKEN, HALMSTADS KOMMUN
PLAN 1102 K

Antagen av Kommunstyrelsen 2016-06-21
Laga kraft 2016-07-19

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen Myran 3 & 8 handläggs med standardförfarande enligt PBL (SFS 2010:900) 5 kap 7 §, med de ändringar som trädde i kraft i januari 2015.



GRANSKNING

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare ges möjlighet att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänds till dem. Handlingarna finns även tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida under granskningstiden. Eventuella synpunkter på förslaget ska skriftligen skickas till:

Halmstads kommun
Kommunstyrelsen
Box 153
301 05 Halmstad

Den som inte framfört synpunkter på förslaget senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslut att anta detaljplanen.

Upplysningar i planärendet lämnas av:
Namn: Sofie Larsson, planarkitekt
Telefon: 0729-871622
E-post: sofie.larsson@halmstad.se

INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
8	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
10	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2016-01-05
- Plankarta med bestämmelser, 2016-01-05
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2015-05-26
- Granskningsutlåtande 2016-05-24

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2016-01-27)
- Grundkarta, (2015-10-15)
- Samrådsredogörelse (2016-01-05)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse över inkomna synpunkter. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheterna Myran 3 och Myran 8.

Huvuddrag

Myran 3 och 8 är bebyggda med varsitt parhus med två lägenheter. För att en delning ska vara möjlig skapas planbestämmelser som medger delning av respektive fastighet till två fastigheter. En gemensamhetsanläggning föreslås för befintliga garage- och förrådsbyggnader, parkering, samt körytor. Därtill föreslås att befintlig tomtindelning upphävs.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

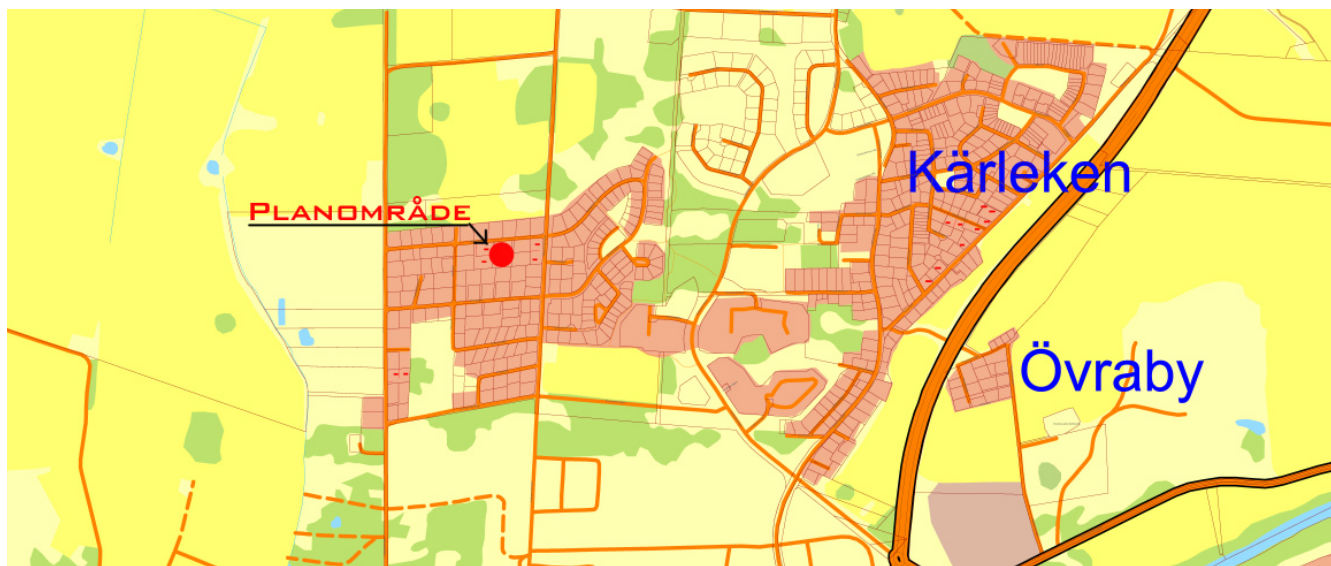
Byggnadsnämnden BN § 356 beslutade den 2009-10-14 att ge byggnadskontoret i uppdrag att ändra planen för Myran 3 och 8 för att tillåta delning av respektive fastigheter.

Vid beslut om samråd tar Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott samtidigt beslut om förnyat planuppdrag. Därför handläggs detaljplanen med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet består av fastigheterna Myran 3 och Myran 8 som är belägna i Norra Utmarken på Märgelvägen, ca 2,9 km norr om Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av Märgelvägen. I öster gränsar planområdet till privata bostadsfastigheter, samt i söder till Myran 13, 14 och 15.



Planområdet omfattar ca 2380 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Myran 3 och 8 har olika privata ägare.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av miljö bedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

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 upprättas.

Se mer i Behovsbedömning av miljöbedömning, daterad 2015-04-14

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Framtidsplan 2030 som antogs av kommunfullmäktige i juni 2014, laga kraft 2015-01-05, anger ingen förändrad användning. Planen kan därför anses förenligt med ny översiktsplan för Halmstads kommun.

Gällande detaljplaner

Planområdet ingår i gällande detaljplan 543, antagen 1976-04-30. Planen har ingen genomförandetid

kvar.

Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse i ett plan där bland annat huvudbyggnader ska vara fristående och inte placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns. Endast garagebyggnad får läggas i fastighetsgräns dock ej närmare än 5 m från gata. Byggnader får uppföras i ett plan med en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Huvudbyggnad och gårdsbyggander får tillsammans högst uppta en yta på 300 kvm.

Tomtindelningsbestämmelse fastställdes 1977-09-20, akt 1380K-T774.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstads kommun såsom Värdegrund Halmstad 2020 och Planeringsdirektiv med budget 2014-2016, vilka anger förutsättningarna för kommunens arbete.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt MB.

Närmast utpekade naturområden är Aleskogen (Natura 2000 område) som ligger 3,7 km sydväst om planområdet och Fylleån (Ramsarområde) som 5,3 km åt sydöst. Dessa områden påverkas inte av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet består av två bostadstomter bebyggda med varsitt parhus med vardera två lägenheter. Båda fastigheterna har idag förråd och carportsbyggnader på 65 kvm vardera. Den bebyggda ytan uppgår till totalt ca 440 kvm inom planområdet. Tomterna angörs via en asfalterad infartväg från Märgelvägen, gemensam för fastigheterna. Tillsammans utgör byggnader och vägyta ca 45 % av fastigheternas totala yta. Övrig mark är gräsbevuxen trädgårdsmark med enstaka träd och buskar.

Planområdet är mycket kuperad, det skiljer upp till 4 meter på marknivån från öst till väst.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd. Grundvatten bedöms inte påverkas då området redan är bebyggt och planen inte medger ökad bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordlagerregister består jordlagerna av grovkornigt isälvsmaterial. För området föreligger normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Parker och torg

500 meter norrut ligger ett större natur, rekreation- och idrottsområde. Ca 1500 meter söderut ligger Galgberget med elljusspår.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av två parhus med en tillhörande förråds- och garagebyggnader till varje parhus från början av 1990-talet. Parhusen är byggda som souterränghus i två våningar. Ingång till lägenheterna finns på västra sidan i nedre plan. Samtliga byggnader är orienterade i östvästlig riktning och uppförda med sadeltak med takpannor och träpanel.

Samhällsservice

Närmaste närbutik, pizzeria mm finns i Kärleken.

Vid Sofiebergsvägen cirka 450 meter österut ligger Sofiebergsförskola och Sofiebergsskolan (F-5).

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Märgelvägen har en trottoar. Märgelvägen ansluter till Jesperslundsvägen som har gång- och cykelbanor som förbinder området med stadens övergripande nät.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 40 som går mellan Brogård och Kärleken. Hållplatsen är lokaliserad till Jesperslundsvägen som ligger 70 meter österut från planområdet. Turtätheten är 2 turer/timme under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Planområdet nås från Jesperslundsvägen via Märgelvägen. Märgelvägen är 6 meter bred varav 1 meter består av upphöjd trottoar. Gatan är i bra skick och utrustad med gatubelysning. Trafikmängden på Märgelvägen bedöms som liten och begränsad lokalt.

Cykel- och bilparkering

Parkering för bil och cykel finns i västra delen av planområdet i anslutning till förråds- och carportbyggnaderna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver

tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny fasighetsdelning av fastigheterna Myran 3 och 8 och bekräfta befintlig bebyggelse innebär detaljplanen ingen förändring i den byggda miljön. Utifrån detta görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte kommer att påverkas negativt på grund av detaljplanens genomförande.

Risk

Ingen risk för människors hälsa och säkerhet bedöms föreligga för området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Elledningar från HEM finns framdragna i södra delen av området till vardera förrådsbyggnad. Varje enskild bostad har egen uppvärmning.

Teleledningar finns framdragna till respektive fastighet och lägenhet.

Dricks-, spill- och dagvatten

I Märgelvägen finns ledningar för vatten-, avlopps- och dagvattenhantering.

Respektive parhus har en anslutningspunkt för spill-, dricks- och dagvatten som försörjer de två lägenheterna. Ledningarna är dragna genom respektive parhus.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation finns på Burmeistervägen som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Då planområdet redan är bebyggt och planförslaget inte innebär ändrad anslutning till allmän plats regleras inget ytterligare vad gäller höjdsättning, angöring eller dylikt.

Geotekniska förhållanden

Då normal radonrisk föreligger i området ska byggnader uppföras radonsäkert.

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen medger användningen bostadsändamål. Upp till 30 % av fastighetsarean får bebyggas. På så vis ökar inte den totala tillåtna byggarean jämfört med tidigare detaljplan, och befintlig bebyggelse ryms inom föreslagen byggarea.

Gestaltning

Bestämmelserna i planen följer samma som befintliga planer i omgivningen, anpassade till befintlig bebyggelse. Byggnadshöjden för huvudbyggnader är fortsatt reglerat till 4,5 meter i enighet med gällande detaljplan. Den totala nockhöjden för komplementbyggnader regleras till 4 meter i nockhöjd.

Byggnader får inte placeras närmare än 4 m från fastighetsgräns, vilket dock ej gäller för parhus vid gräns för sammanbyggnad.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Påverkas inte av planförslaget.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Biltrafik och gator påverkas inte av planförslaget.

Cykel- och bilparkering

Ytor för parkering, carport och förråd inom planområdet regleras som att det får upplåtas som gemensamhetsanläggning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny fastighetsdelning av fastigheterna Myran 3 och 8 och bekräfta befintlig bebyggelse innebär detaljplanen ingen förändring i den byggda miljön. Utifrån detta görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna för luft, buller, gruvvatten eller ytvattenförekomst inte kommer att påverkas negativt på grund av detaljplanens genomförande.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Brandklassad fasad mellan lägenheterna kan krävas ur försäkringssynpunkt om parhuset delas i två olika fastigheter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Påverkas ej.

Dricks- och spillvatten

Två nya dricksvattenanslutningar för dricksvatten anläggs i gräns mot Märgelvägen. På så vis får samtliga fastigheter varsin anslutningspunkt för dricksvatten. För de två avstyckade fastigheterna avses ledningsservitut bildas i markremsan direkt öster om huvudbyggnaderna, och denna mark beläggs därför också med förbud att uppföra byggnad.

Befintlig spillvattenledning till respektive parhus avses regleras som gemensamhetsanläggning.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen förändras inte. Parhusen har delat upp dagvattenhantering, och den gemensamma asfalterade uppfarten är ansluten till den kommunala dagvattenanläggningen.

Avfallshantering

Bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Avfallshanteringen förändras inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
juni-augusti 2015	Samråd
januari-februari 2016	Granskning
mars 2016	Antagande
april 2016	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät & dagvatten	Laholmsbuktens VA
El	HEM
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Märgelvägen har kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av 2 fastigheter Myran 3 och Myran 8 som är i privat ägo och kommer att delas i två delar vardera fastigheten.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Avstyckning av fastigheterna Myran 3 och Myran 8 föreslås ske enligt plankartan.

Förslaget innebär att de yttre fastighetsgränserna för grundfastigheterna Myran 3 och Myran 8 inte förändras, men att vardera fastighet delas i två delar. Minsta tillåtna fastighetsarea är 500 m².

Fastighetsbildningar som avses genomföras inom kvartersmark på fastigheter Myran 3 och Myran 8 initieras och bekostas av berörd markägaren.

Servitut och ledningsrätt

Markägarens ledningar säkerställas med servitut. Servitut upprättas för underjordiska ledningar på kvartersmark. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt och/eller annan nyttjanderätt för anläggning ansvarar markägaren för.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning avses skapas för den gemensamma infarten samt för parkeringsplatserna.

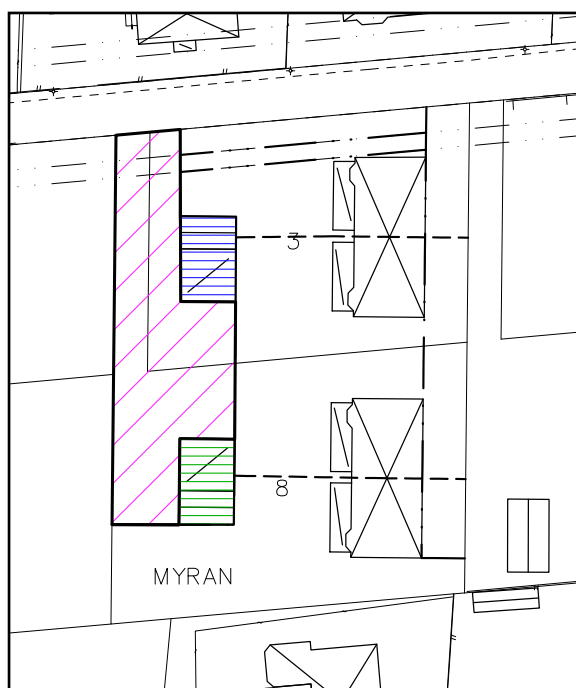
Samtliga, befintliga och nybildade fastigheter inom planområde avses ingå.

Två gemensamhetsanläggningar för carport och förråd föreslås bildas i enlighet med illustrationen.

En gemensamhetsanläggning bildas för Myran 3 och den fastighet som avstyckas från denna, och en bildas för Myran 8 och den fastighet som avstyckas från denna.

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningarnas läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut hos Lantmäteri. Planen möjliggör för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Befintlig spill- och dagvattenledning till respektive



parhus avses regleras som gemensamhetsanläggning och servitut. Gemensamhetsanläggningen som avser utfart samt parkering kommer även tillhandahålla gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Berörda markägare initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

Plankostnaden regleras i avtal med markägaren.

Berörd markägare bekostar utbyggnad av erforderliga dricksvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Medverkande tjänstemän

Carol Jarpa De Emilson, mark- och exploateringsingenjör

Niklas Lidström, mark- och exploateringsingenjör

Tina Wagner, planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Sofie Larsson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Myran 3 och 8



HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2011/0108
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-05-24

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Yttranden har inkommit från 1, berörd remissinstans. Följande remissinstans har inkommit med synpunkt på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-06-09 KSU § 182 genomförts under tiden 25 juni - 31 augusti 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhusets entréplan samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från fyra berörda remissinstanser. Följande två remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen Hallands län
- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Byggnadshöjden för garage är inte reglerat i plankartan.
- Skillnader mellan planbeskrivningen och bestämmelser på plankartan.
- Byggnadshöjden föreslås regleras till 4,5 meter.
- Nockhöjd för komplementbyggnader bör kompletteras i planbeskrivningen.
- Byggnation av garage bör begränsas till 6 meter från gata.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-01-19 § 13 genomförts under tiden 8 februari - 19 februari 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 1 berörd remissinstans. Följande remissinstans har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Gemensam dagvattenhantering för de fyra fastigheterna i gemensamhetsanläggningen.
- Ledningar för uppvärmning i gemensamhetsanläggningen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Justeringar som gjort inför planens antagande berör genomförandefrågor:

- Dagvattenhantering
- Ledningar för uppvärmning

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- Reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande beställemser,
- Det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HALMSTADS KOMMUN

Genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen behöver förtydliga att i en blivande gemensamhetsanläggning för de fyra fastigheterna ska även ingå dagvattenhantering inom det område som avser utfart samt parkering.

Lantmäterimyndigheten ifrågasätter om även ledningar för uppvärmning ska ingå i en blivande gemensamhetsanläggning. De påpekar att detta inte vid tidigare tillfällen har diskuterats, men att det anges under genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har förtydligat att även dagvattenhantering ska ingå i det område som avser utfart och parkering.

Ledningar för uppvärmning ska inte ingå i gemensamhetsbeskrivningen och det har justerats i genomförandebeskrivningen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Laholmsbuktens VA
- Byggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

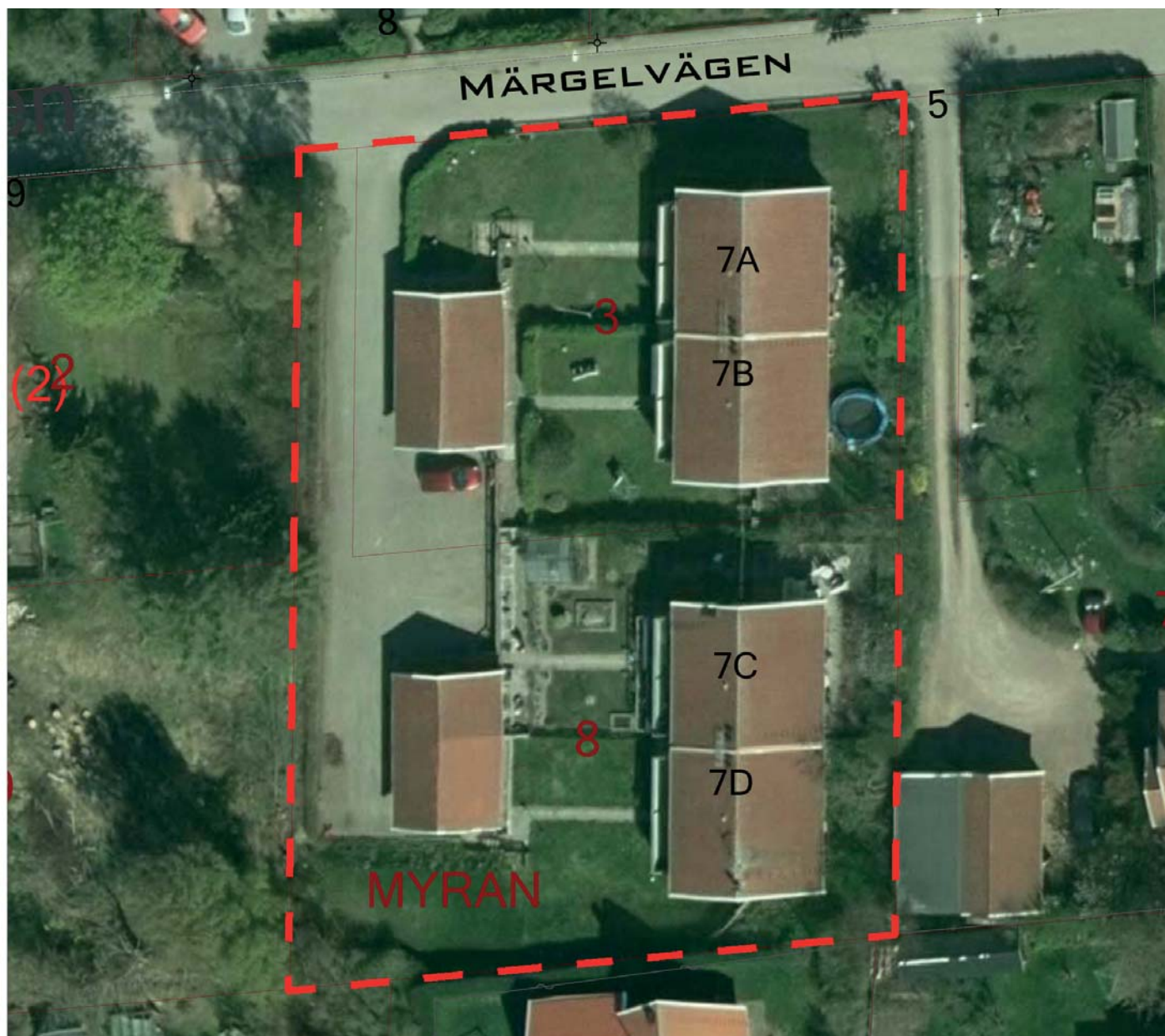
Sofie Larsson
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Samrådshandling

Tillhörande detaljplan för

MYRAN 3 & 8



Norra utmarken, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2011/0108
Kommunstyrelsen 2016-06-21

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheterna Myran 3 och Myran 8.

Myran 3 och 8 är bebyggda med varsitt parhus med två lägenheter. För att en delning ska vara möjlig skapas planbestämmelser som medger delning av respektive fastighet till två fastigheter. En gemensamhetsanläggning föreslås för befintliga garage- och förrådsbyggnader, parkering, körytor samt för VA- och dagvatten.

Därtill föreslås att befintlig tomtindelning upphävs.

Planområdet består av fastigheterna Myran 3 och 8 som är i privat ägo. Fastigheterna är belägna i Norra utmarken vid Märgelvägen, ca 2,9 km norr om Halmstad centrum. Området avgränsas av Märgelvägen, i öster till fastigheterna Myran 4 och 7, i väster till Myran 2 och 9 samt i söder till Myran 13, 14 och 15. Planområdet omfattar ca 2380 kvm.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet ingår i ett större område för bostadsändamål enligt gällande detaljplan 543, antagen 1976-04-30. Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse i ett plan där bland annat huvudbyggnader ska vara fristående och inte placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns. Endast garagebyggnad får läggas i fastighetsgräns, dock ej närmare än 5 m från gata. Byggnader får uppföras i ett plan med en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Huvudbyggnad och gårdsbygganden får tillsammans högst uppta en yta på 300 kvm. Planens genomförandetid har utgått.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintligt områden för tätortsbebyggelse. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Framtidsplan 2030 som antogs av kommunfullmäktige i juni 2014 anger ingen förändrad markanvändning i området. Planen är förenligt med ny översiktsplan för Halmstads kommun.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt MB.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyllen)		-			-	Inte aktuellt
Miljöbalken 7 kap: Naturrestat, biotopskydd, strand-skydd etc.		X			X	Planområdet omfattas inte av något skydd.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program- området vid ett genom- förande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. Närmast utpekade naturområden är Ale-skogen (Natura 2000 område) som ligger 3,7 km sydväst om planområdet och Fylleån (Ramsarområde) som 5,3 km åt sydöst. Dessa områden påverkas inte av planförslaget.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luft-föroreningar m.m.		x			x	Ingen risk för människors hälsa och säkerhet bedöms föreligga i området.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Risk för skred, ras eller översvämning föreligger inte i området.
Förorenad mark		x			x	Inga kända föroreningar finns registrerade i området.
Landskapsbild		x			x	Då området redan är bebyggt bedöms inte landskaps-/stadsbilden påverkas.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Planförslaget syftar till att framförallt möjliggöra en ny fastighetsdelning av den befintlig bebyggelsen vilket inte kommer innebära någon förändring av den byggda miljön.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Den närliggande grundvattenförekomsten har i dag god status och bedöms inte påverkas. Planförslaget bedöms inte försämra den vattenförekomst dagvattnet leds till, då planförslaget inte innebär någon förändrad användning.
Nationella miljömål	Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-08-08

Dnr KS 2011/0108

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 21 juni 2016, § 218 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **MYRAN 3 och 8, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1102 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 23 juni 2016.

Länsstyrelsen har den 29 juni 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 19 juli 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 8 augusti 2016.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex