

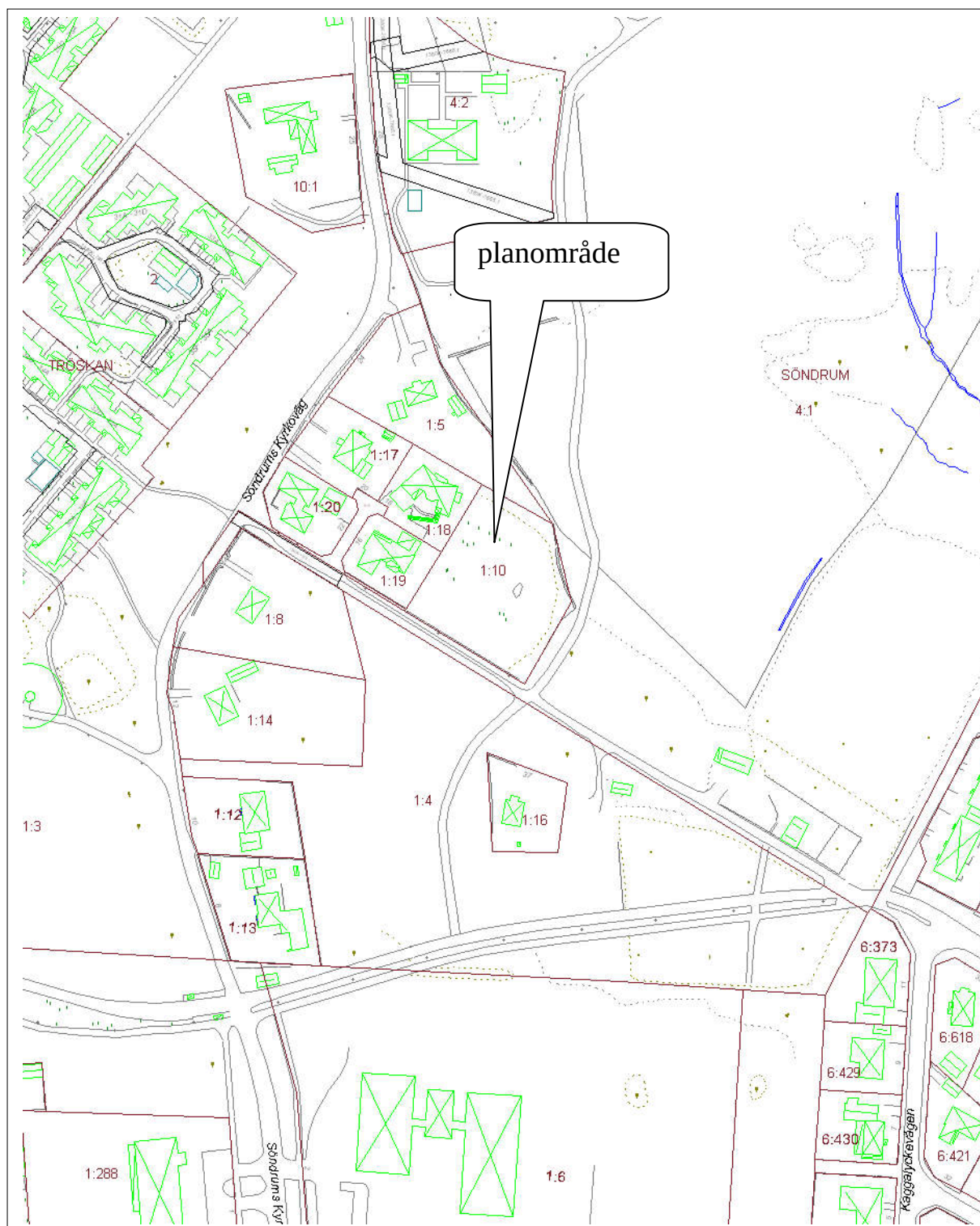
ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 240 K

SÖNDRUM 1:10 m.fl.

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-08-19



ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 240 K
SÖNDRUM 1:10 m.fl.
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-08-19

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser och illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för utbyggnad av 3 villatomter inom området.

Området är inte tidigare planlagt varför upprättande av detaljplan erfordras.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför en miljöbedömning inte kommer att upprättas. Se behovsbedömning av miljöbedömning.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen betydande ökning av trafiken i området och därför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordvästra delen av Söndrums samhälle, öster om Söndrums Kyrkoväg. Området ligger intill en tidigare avstyckad grupp om fyra villor, ett område som ej är planlagt.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,35 ha.

Markägförhållanden

Söndrum 1:10 är privatägd och Söndrum 4:1 ägs av kyrkan.
Söndrum 1:3 ägs av Halmstad kommun, Söndrum s:5.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Halmstad ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25.

Gällande detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.
Området med fyra villor väster om området är inte planlagt.
Väster om Söndrums Kyrkoväg finns detaljplan **775**, lagakraftvunnen 1987-12-02.

Kommunala beslut i övrigt.

Kommunstyrelsen har vid sammanträde 2005-08-30 § 226, uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för nya villatomter på fastigheten Söndrum 1:10.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2005-10-12 § 388 beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens uppdrag. Plankostnadsavtal skall upprättas.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2007-08-22 § 360 beslutat att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplaneförslag för 3 nya villatomter på fastigheten Söndrum 1:10. Plankostnadsavtal skall tecknas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet gränsar i öster till Hallägraskogen som enligt översiktsplanen skall fungera som område för närrekreation. Skogen är en av de större sammanhängande naturparker som tillsammans med angränsande grönstråk är viktiga för grönstrukturen i Halmstad. Området används flitigt av skolorna och de kringboende. Grönområdet ingår inte i planområdet.

Planområdet, Söndrum 1:10, består av klippt grönyta med vissa större träd som bör bevaras.

Bebyggelseområde

För området föreslås planbeteckningen **B**, bostäder. Boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande.
 Friliggande enbostadshus med endast en huvudbyggnad per tomt.
 I bostadshuset får inredas en mindre komplementbostad om högst 40 m²
 Största byggnadsarea inkl. garage/carport och förråd är 250 m².
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns.
 Garage, förråd och carport skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns.
 Detta gäller även vid sammanbyggnad med huvudbyggnaden.
 Garage/carport skall placeras minst 6,0 m från tomtgräns mot gata.
 Högsta byggnadshöjd och taknockshöjd är 4,0 resp. 8,0 m.
 Högsta byggnadshöjd och taknockshöjd för garage/carport, förråd och taktäkt uteplats eller inglasat uterum är 3,0 resp. 4,0 m. Gäller även vid sammanbyggnad med huvudbyggnaden om byggnadsdel hamnar mindre än 4,0 m från tomtgräns. Mindre takkupor får vara högst 1,5 m breda och utgöra högst 1/3 del av fasadlängden.
 Vid beräkning av byggnadshöjd skall inte hänsyn tas till mindre byggnadsdelar.

Området får indelas i högst 3 fastigheter planbeteckningen **e2** i planbestämmelserna.

I nordöstra delen av området i anslutning till tomtgränsen finns en stenmur som skall bevaras och föreslås få skyddsbestämmelsen **n1**, stenmur får ej rivas.

Inom området krävs marklov för trädfällning, planbeteckningen **n2**, i planbestämmelserna.

På illustrationskartan i skala 1:1000 redovisas förslag till disponering av tomterna.

Gator och trafik

Gata inom planområdet föreslås få planbeteckningen **LOKALGATA**, lokaltrafik, i planbestämmelserna.

Gatan anslutes i väster till Söndrums Kyrkoväg och avslutas i öster med vändplats som är utformad så att renhållningsfordon kan vända genom backningsrörelser.

Väg inom kvartersmark skall utgöra gemensamhetsanläggning, planbeteckningen **g**, gemensam infart för tre nybildade fastigheterna, i planbestämmelserna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvattenledningar.

Separata förbindelsepunkter upprättas för de tre tomterna

Administrativa frågor**Genomförandetid**

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Carl-Åke Agne	Teknisk kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Frank Johansson	Halmstad energi och miljö
Göran Grimsö	Lantmäterimyndigheten
Per-Åke Larsson	Fastighetskontoret

Revidering

Planförslaget har reviderats enligt nedan:

- Planbeteckningen **g**. Marken skall vara tillgänglig dels för gemensam infart.
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns.
- Exploatören av Söndrum 1:10 skall bekosta genomförande av planen enligt exploateringsavtal.
- Även fastigheterna Söndrum 1:3 och Söndrum s:5 berörs av planförslaget.
- Vändplats föreslås placeras på exploatörens mark, fastigheten Söndrum1:10.
- Planbestämmelsen, stödmur får ej rivas, föreslås få beteckningen ändrad från **q** till **n_i**.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 240 K

SÖNDRUM 1:10 m.fl.

Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-08-19

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 28 §.

Planen är av begränsad betydelse och får anses sakna intresse för allmänheten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	februari	2008
Samråd	mars/april	2008
Antagande i BN	augusti	2009
Laga kraft tidigast	september	2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar kostnader för genomförande av planen skall upprättas. Avtalet skall vara upprättat innan planen antages av BN.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget omfattar fastigheterna Söndrum 1:10, Söndrum 4:1, Söndrum 1:3 och Söndrum s:5.

Väg inom området föreslås vara gemensam för de tre nybildade fastigheterna som skall utgöra en gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden regleras i planavtal mellan kommunen fastighetsägarna.
Exploatören av Söndrum 1:10 skall bekosta genomförandet av planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Frank Johansson	Halmstad Energi och Miljö AB
Göran Grimsö	Lantmäterimyndigheten
Per-Åke Larsson	Fastighetskontoret

Revidering

Planförslaget har reviderats enligt nedan:

- Planbeteckningen **g**. Marken skall vara tillgänglig för gemensam infart.
- Huvudbyggnadskall placeras minst 4,0 m från tomtgräns.
- Exploatören av Söndrum 1:10 skall bekosta genomförandet av planen enligt exploateringsavtal.
- Även fastigheterna Söndrum 1:3 och Söndrum s:5 berörs av planförslaget.
- Vändplats föreslås placeras på exploatörens mark, fastigheten Söndrum 1:10.
- Planbestämmelsen, stödmur får ej rivas, föreslås få beteckningen ändrad från **q** till **n**.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLINGHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 240 K
Detaljplan för
SÖNDRUM 1:10 m.fl.
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 27 februari 2008

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

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 §§) skall 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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av tre villatomter inom området.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

FAKTOR	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning		X		X			Området består av klippt grönyta i norra delen samt en grusväg i södra delen.
Översiktsplan		X			X		Området gränsar till område som enligt översiktsplanen skall fungera som område för närrekreation.
Internationella konventioner		X			X		Det finns inga internationella konventioner.
Värdefull natur		X			X		Inom planområdet finns större träd som bör bevaras. Marklov krävs för trädfällning.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten		X			X		Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X		Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen		X			X		Inga fornminnen finns inom området. Stenmur i nordöstra delen föreslås bevaras, får ej rivas.
Landskapsbild		X		X			Landskapsbilden påverkas marginellt av föreslagen etablering.
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon		X		X			Detaljplan ger endast marginell ökning av nuvarande fordons- trafik. Marginell ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt		X		X			Trafikökningen förväntas bli marginell i området.
Förorenad mark		X			X		Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker		X			X		Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 240 K
Detaljplan för
SÖNDRUM 1:10 m.fl.
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-08-19

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 30 januari 2008 genomförts under tiden 31 mars- 28 april 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Samrådsmöte har ej hållits.

Planförslaget har även varit tillgängligt på byggnadskontoret och kommunens Webbsida under samrådstiden.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER.

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun

Ingen erinran

YTTRANEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Planförslaget gränsar till Hallägraskogen där betesdjur kan hållas sommartid. Ett skyddsavstånd mellan bostadshus och hagar för betande hästar och nöt bör vara 50 meter.”

Kommentar:

Se kommentaren på skrivelse från Kulturnämnden.

Fastighetsnämnden

”Både i planbeskrivningen under markägoförhållanden och i genomförande-beskrivning under fastighetsrättsliga frågor har följande berörda fastigheter utelämnats, Söndrum 1:3, Söndrum 1:4 och Söndrum S:5.”

”I genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor bör andra stycket angående flyttning av lyktstolpar tas bort och ersättas med att exploatören av Söndrum 1:10 skall bekosta genomförandet av planen.”

”I planförslagets genomförandebeskrivning anges att kommunen skall vara huvudman för allmän plats. Eftersom planerna väster och söder om planområdet är stadsplan med kommunalt huvudmannaskap och att det idag enligt uppgift inte finns någon företrädare för Söndrums vägförening vore det lämpligt med kommunalt huvudmannaskap.”

”På plankartan angiven beteckning g (gemensam körbana) bör kompletteras med att marken skall vara tillgänglig för fastigheternas gemensam VA-ledningar mm. Benämningen gemensam körbana bör ändras till infart”

”Enligt planförslaget är lokalgatans vändplan placerad på kommunens mark. Eftersom övrig del av kommunens mark inte berörs i planen bör vändplanen placeras på exploatörens fastighet Söndrum 1:10”

”Planen blir som en solitär ö mellan tidigare planlagda områden. Planen borde åtminstone även omfatta lokalgatan förlängning mot öster och området söder om planförslaget fram till befintliga planer. I samband med detta bör den del av kommunens mark söder om planområdet som enligt översiktsplanen inte skall utgöra närrecreation prövas för planläggning för bostäder eller om behov föreligger för kommunalt ändamål.”

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att fastigheterna Söndrum 1:3 och 4:1 samt Söndrum s 5 berörs.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att Exploatören skall bekosta genomförande av planen.

Planbeteckningen g har ändrats så att marken skall vara tillgänglig för gemensam infart.

Vändplatsen föreslås revideras så att den inte placeras på kommunens mark utan placeras på exploatörens mark, fastigheten Söndrum 1:10.

Några planer på att förlänga lokalgatan öster ut finns inte.

Kulturnämnden

”Då de övergripande riktlinjerna för Söndrum drogs upp på 1960-talet, fastslogs bl.a. en huvudprincip, att ett kultur/grönstråk mellan kyrkan och havet skulle finnas och bevaras. Detta framgår även tydligt av nu gällande översiktsplan.”

”1987 tilläts avstyckning av 3 tomter från Söndrum 1:10 intill Söndrums kyrkväg, pga att dessa tomter ansågs kunna smälta in i kringliggande bebyggelse, och inte ha större utsträckning än denna i östlig riktning. Ansökningen omfattade då ytterligare 4 tomter österut men denna avstyckning vägrades av kommunstyrelsen på grund av att man ansåg att ett bevarande av det ursprungliga kultur/grönstråket var av stor vikt.

”Ägaren av Söndrum 1:10 återkom vid några tillfällen med förnyade ansökningar om ytterligare avstyckningar enligt ursprungliga begäran, men fick avslag pga att kommunen bedömde att kultur/grönstråkets vidmakthållande vägde tyngre än de begärda avstyckningarna.”

”Det nu föreliggande planförslaget innebär i stort detsamma, som sökanden vid tidigare tillfällen fått avslag för. Den faktabakgrund som redovisas ovan framgår ej av planbeskrivningen, vilket är betänkligt.”

”Eftersom något nytt ej tillkommit sedan kommunen senast behandlade fastighetsägarens framställan om ytterligare tomter, och att ett bevarande av kultur/grönstråket mellan Söndrums kyrka och havet är av synnerlig vikt, föreslås kulturnämnden att pågående detaljplanearbete snarast avbrytes.”

Kommentar:

Planförslaget upprättas på uppdrag av byggnadsnämnden. Kommunstyrelsen har vid sammanträde 2007-08-22 § 360, ger byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplane förslag för 3 nya tomter på fastigheten Söndrum 1:10. Kommunstyrelsen/Stadskontoret har inget att erinra mot planförslaget.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret har framfört följande synpunkter:

VA

”Av exploateringsavtalet till detaljplanen bör framgå att kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar skall erläggas enligt gällande VA-taxa.”

Park/natur

” Tekniska kontoret föreslår följande ändring i texten - under rubriken Bebyggelseområde: Bebyggelse skall följa gällande PBL 8 kap. 4§, Byggnadskall placeras minst 4,0 m från tomtgräns.

Kommentar: *Planförslaget revideras enligt tekniska kontorets önskemål.
Kopia på skrivelsen översändes till fastighetskontoret för kännedom.*

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kulturmiljö Halland
Barn- och ungdomsnämnden
Halmstad Energi och Miljö
Socialnämnden
Kommunstyrelsen/stadskont.

Handikapprådet
Hyresgästföreningen
Räddningstjänsten
Skanova, Telia Sonera

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit från sakägare.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har föranlett revidering av planförslaget enligt nedan:

- Planbeteckningen **g**. Marken skall vara tillgänglig för gemensam infart
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns.
- Exploatören av Söndrum 1:10 skall bekosta genomförandet av planen enligt exploateringsavtal.
- Även fastigheterna Söndrum 1:3, 1:4 och Söndrum s 5 berörs av planförslaget.
- Vändplats placeras på exploatörens mark, Söndrum 1:10 och utformas så att vändning sker genom backningsrörelse.
- Planbestämmelsen, stödmur får ej rivas, föreslås få beteckningen ändrad från **q** till **n1**.

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom särskilt utlåtande daterat 2009-08-19 och anta reviderat detaljplaneförslaget upprättat 2009-08-19

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

För kännedom:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kulturnämnden

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 19 augusti 2009 § 266 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SÖNDRUM 1:10 m.fl., Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 240 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 augusti 2009.

Länsstyrelsen har den 4 september 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 18 september 2009**.

Byggnadskontoret den 22 september 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator