

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 183 K
Detaljplan för

HALMSTAD 4:14, Hagöns camping

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-09-10

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Särskilt utlåtande
- Genomförandebeskrivning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning, illustrationskarta och genomförandebeskrivning. Efter samråd 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

Detaljplanen skall ge möjlighet för en utvidgning söderut av Hagöns campingområde. Här planerar ägaren till campingen bygga mindre uthyrningsstugor. Motivet är en ökad efterfrågan på uthyrningsstugor och mindre efterfrågan på den mer småskaliga tältcampingen.

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.

Planområdets läge och omfattning

Av Östra Strandens stug- och campingområden är Hagön det sydligaste. Planområdet omfattar ca 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Berörd mark ägs av Halmstads kommun.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Det befintliga campingområdet är avgränsat i översiktsplan 2000 (KF 2002-04-25). Själva planområdet är betecknat som närrekreationsområde. Väster och söder därom gränsar Hagöns naturreservat. Syftet med reservatet är att genom lämplig hävd behålla den öppna heden.

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplan (nr 355, laga kraft 1960-05-30) betecknas området som allmän plats, parkmark, som i norr gränsar till område för camping. I väster, öster och söder anges bilväg. Vidare till Fyllån i öster och havet i väster anges park i gällande plan (nr 250, 1953-11-20).

Uppdrag

Kommunstyrelsen har 2003-01-21, § 25, uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för del av Hagöns camping efter att ägaren hemställt om att få uppföra 51 campingstugor. Av ks-protokollet framgår att antal stugor bör minskas från det som redovisas i ansökan och att en viss del av området reserveras för den typ av camping som bedrivs idag (för cykelcampande med mindre tält). Uppdraget behandlades i byggnadsnämnden 2003-02-12.

Förutsättningar och förändringar

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Planområdet nyttjas idag för i huvudsak cykelcamping med mindre tält. Marken är gräsbesädd och asfalterade angöringsvägar bildar mönster som i princip behålles i illustrerat förslag till utformning av området. I söder skyddar en träridå av i huvudsak björk och al. I övrigt omgärdas campingen av en vindskyddande slyridå med inslag av björk. En trädrad inom stängslet i sydvästra delen föreslås bevarad. Här kan viss del av cykelcampingen behållas.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Landskapsbild

Träd- och slydungar inom campingen ger skydd och variation. Väster och söder breder Hagöns naturreservat ut sig. Området domineras av ljunghedslandskapet fram till de massiva dynerna som bildar gräns mot havet. Skogsdungar ingår också i landskapsbilden.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen föreslås begränsad till högst 36 stugor med en största byggnadsyta om 35 kvm. De kan byggas friliggande eller i par. Från asfalten placeras de minst 3 meter för att ge utrymme för bilparkering utefter stugan. Mellan stugorna, mot lämpligt vädersträck, föreslås uteplatser. Grannens motsatta vägg bör ej ha fönster. Parstugorna har illustrerats förskjutna för att ge en avskärmad uteplats.

I direkt anslutning till planområdet (norrut) ligger en servicebyggnad som innehåller utrymmen för wc/dusch och matlagning/disk. Nära denna byggnad planeras tre nya stugor som vardera rymmer två enkla lägenheter med lägre standard (utan WC och dusch).

100-250 meter norrut finns inom området 20 lägenheter i campingstugor, friliggande och i par, med liknande karaktär som de planerade.

Enligt ansökan skall campingstugorna uppföras med trä i stomme och fasad samt takbeklädning av papp.

Friluftsliv, närrecreation och friytor

Utefter campingområdets västra sida går en grusad bilväg med parkeringsfickor. Denna ger allmänheten en god tillgänglighet till naturreservatet och stranden. Tillgängligheten från campingområdet sker via mindre öppningar i staketet. Söder om planområdet går stig till Fyllån.

Strandskydd

Se under rubriken **Gällande detaljplaner** ovan.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Området nås via Sommarvägen. All infart till Hagöns camping sker via grind på norra sidan. Här finns också reception.

Störningar

Områdets östra gräns ligger 220 meter från E6. Nivån på trafikbullret måste anses godtagbart för tillfälligt boende.

Teknisk försörjning

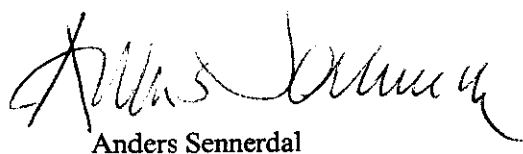
Avfall

Befintlig servicebyggnad för sopor ligger i nära anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till befintlig anläggning inom området.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Finn Aurell

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

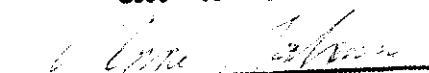
Halmstad beslut. 2003. 09-10

§ 25c

i tjänsten



2003-10-09



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 183 K
Detaljplan för
HALMSTAD 4:14, Hagöns camping
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-09-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär en mindre utökning av ett campingområde.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	juni 2003
Antagande i BN	september 2003
Laga kraft (tidigast)	oktober 2003

Genomförandetid

Planens genomförandetid **föreslås vara 5 år** (kan vara 5-15 år) efter det att planen vunnit laga kraft. Första etappen avses påbörjas så snart som möjligt.

Ansvarsfördelning

Enligt förslaget kommer planområdet att utgöras av campingstugor. För utbyggnad och skötsel ansvarar arrendatorn.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Arrendatorn, som driver Hagöns camping har idag arrendekontrakt med Halmstads kommun. Ändring av arrendekontraktet skall ske i samband med detaljplaneändringen.

Plankostnaderna regleras före planens antagande i samband med ändringen av kontraktet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget berör del av Halmstad 4:14. Vid fastighetsbildningen föreslås området tillföras Halmstad 4:13 i norr.

Medverkande tjänstemän

Thomas Höberg
Tommy Andersson

byggnadskontoret
stadskontoret

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



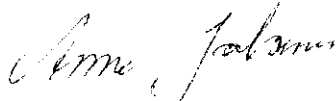
Finn Aurell

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut. 2003-09-10

§ 256

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003-10-09



ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 183 K

Detaljplan för

HALMSTAD 4:14, Hagöns camping

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-09-10

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i samrådsskedet.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-06-11 §161 genomförts under tiden 30 juni –20 augusti 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 Rådhuset den 25 augusti 2003. Minnesanteckningar redovisas nedan. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida under denna tid.

Samtliga yttranden har inkommit från de 7 berörda remissinstanserna.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Fastighetsnämnden

Nämnden tillstyrker förslaget och uppdrar åt fastighetskontoret att tillsammans med tekniska kontoret i samband med planändringen ändra arrendekontraktet.

Kommentar: Detta framgår av genomförandebeskrivningen.

Yttranden utan erinringar

Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun, Energiverken, Fastighetsnämnden, Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden och Turistnämnden har ingen erinran.

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.

Synpunkter vid samrådsmötet 2003-08-25 i Rådhuset.

Campingrörelsen representerades av Rune Nilsson, Ronny Junhall, Ulf Svensson med konsult John Lindau. Kommunen som fastighetsägare representerades av Tommy Andersson, fastighetskontoret. Från byggnadskontoret deltog undertecknade planförfattare Anders Sennerdal och Finn Aurell. Följande synpunkter framfördes vid mötet. Planförfattarens kommentar redovisas med indragen text.

Campingägaren Rune Nilsson (R.N.) önskade möjlighet till två lägenheter i var och en av de tre stugor som ligger nära servicebyggnaden. Man vill kunna erbjuda några enklare lägenheter med lägre standard (utan WC och dusch).

Kommentar: Planbestämmelserna kompletteras med: "En stuga kan rymma två lägenheter där så provas lämpligt". Detta ger möjlighet för två mindre lägenheter på tillsammans 35 kvm.

Planbestämmelserna förtydligas samtidigt enligt de förutsättningar som har redovisats på illustrationen... att stuga ej placeras närmare angöringsvägen än 3 meter.... för att trygga en bilplats till varje stuga.

R.N.: I öster planeras angöringsvägen gå utefter staketet med den mindre öppningen förskjuten mot norr.

Kommentar: Illustrationen ändras enligt önskemålen. Detta påverkar ej den formella detaljplanen.

R.N.: Kan eluttag göras öster om campingen?

Kommentar: Nej. En planläggning för camping österut är ej lämplig med tanke på störningar från motorväg och närheten till Fylleån. Området nyttjas ibland för cykelcampare.

R.N.: Regleras takbeläggning och väggbeklädnad i detaljplanen?

Kommentar: Bör lämpligen diskuteras med bygglovarkitekt i samband med bygglovan-sökan.

R.N.: Campingägaren anser att en överdrivet stor del av campingen mätts in för grundkartan. Påverkar detta plankostnaden?

Kommentar: Grundkartan har givits en omfattning som beskriver det nya områdets samband med befintliga stugor i norr. Storleken påverkar plankostnaden.

R.N.: Hur stor blir plankostnaden?

Kommentar: Självkostnad med ev. takpris. Kostnaden uppskattas till c:a 50 000 kr.

R.N.: Hur stor blir höjningen av arrendet?

Kommentar: Regleras ej i plan. Kommer att ses över av fastighetskontoret enligt Tommy Andersson. Överlåtelse i samband med generationsskifte bör vara med i kontraktet.

R.N.: Kan VA anslutas till gatuservice? Inom området finns VA framdraget till södra toaletten. Utökad anslutningsavgift kan området ej bära. Sommarvatten.

Kommentar: VA förutsätts anslutas inom tomten. För alternativa lösningar bör tekniska kontoret kontaktas rörande lämplig anslutning och kostnadskonsekvenser.

R.N.: Enligt kommunstyrelsens uppdrag skall viss del av planområdet upplåtas till cykelcamping.

Kommentar: I detaljplanen har en mindre yta i södra delen reserverats för cykelcamping.

R.N.: Önskar att högsta byggnadshöjd höjs från 3,0 till 3,5 m. På grund av återkommande översvämningar önskar vi grundlägga med högre plintar. Möjlighet för sovloft önskas också. De monteringsfärdiga hus som vi studerat klarar inte föreslagen byggnadshöjd.

Kommentar: Andra detaljplaner i Halmstad med liknande byggnader anger byggnadshöjden 3.0 m. Högre höjder frestar till högre exploatering med inredd vind. Dock anges 3,5 m som högsta byggnadshöjd för detaljplanen från 1953 för Hagöns övriga campingområde. Översvämningsrisken ger också stöd för att önskemålet beaktas och högsta byggnadshöjd ändras till 3.5 m..

Sammanfattning och ställningstagande

- ☐ Högsta byggnadshöjd föreslås ändrad från 3.0 till 3,5 meter.
- ☐ Planbestämmelserna förtydligar att avståndet mellan stuga och angöringsväg skall vara minst 3 m.
- ☐ En stuga kan rymma två lägenheter där så prövas lämpligt.
- ☐ Illustrationen ändras i överensstämmelse med den planerade utformningen av området.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Finn Aurell

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 september 2003, § 256 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 4:14, Hagöns camping, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 183 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 18 september 2003.

Länsstyrelsen har den 29 september 2003 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft** den **9 oktober 2003**.

Byggnadskontoret den 29 oktober 2003.



Anders Sennerdal

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor, Annika Svensson
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Törner
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-13 72 70
Telefax 035-13 72 82
E-post: anders.sennerdal@halmstad.se