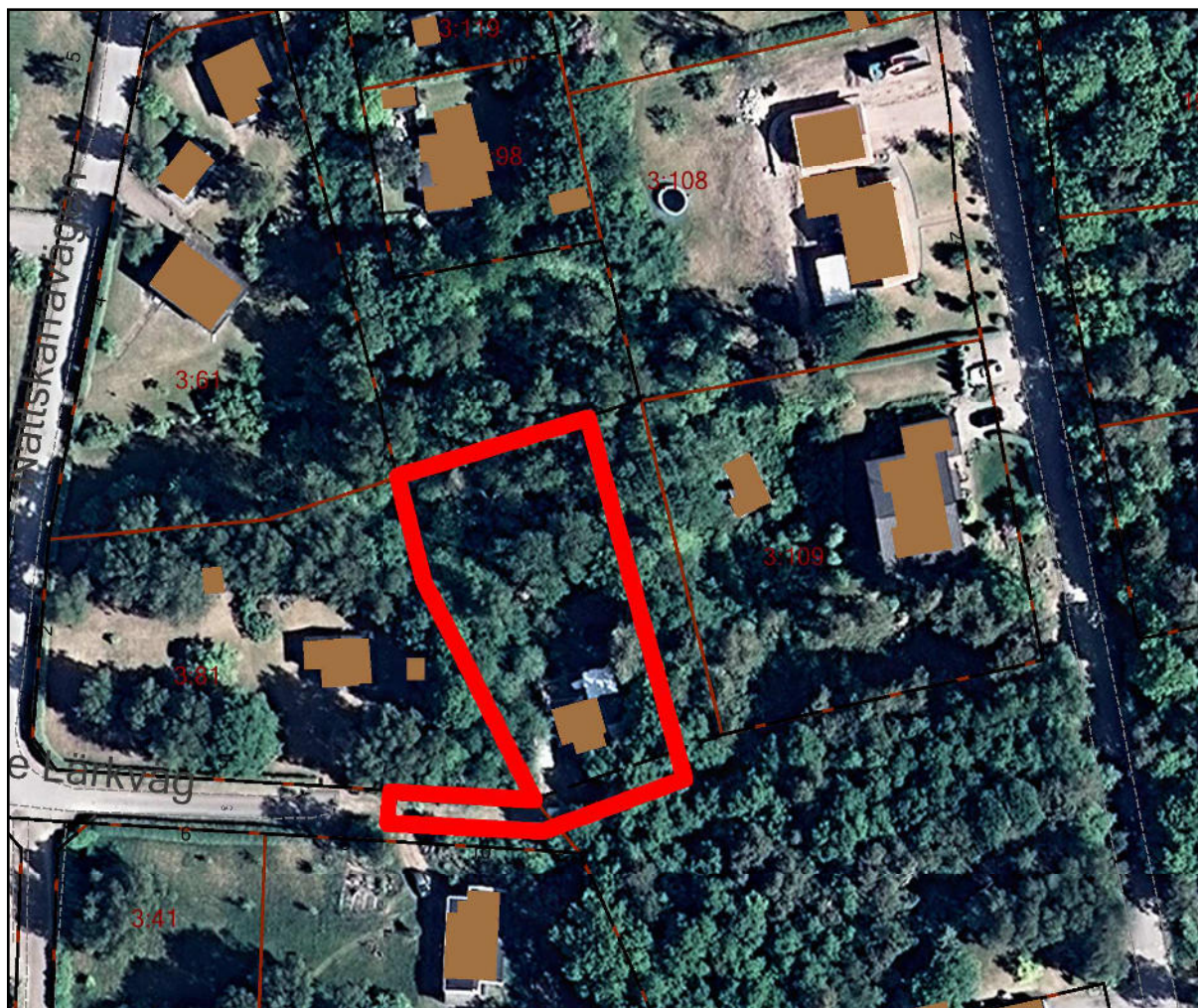


PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

DEL AV HULABÄCK 19:1

STENINGE, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande, KS 2012/0415

Kommunstyrelsen 2015-04-28

Plan E 292 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
10	GENOMFÖRANDEFRÅGOR

INLEDNING

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.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att omvandla allmän platsmark som redan är ianspråktagen för privat bebyggelse till kvartersmark för bostadsändamål.

Detaljplanen medger avstyckning av en bostadstomt på ca 1100 kvm och uppförande av ett friliggande bostadshus.

Detaljplanens handläggning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2011-12-13 § 236 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål för del av fastigheten Hulabäck 19:1.

Enligt beslutet ska bostadstomten inte göras större än att allmänhetens möjlighet till passage genom grönområdet säkerställs.

Samråd genomfördes under tiden 4 april - 15 april 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att inkomma med synpunkter. Därefter skulle förslaget finnas tillgängligt för granskning under tiden 22 april - 6 maj 2013, men detta sköts upp på grund av nyinkomna uppgifter kring ägandeförhållandena.

Förändringar efter samråd

- Planbeskrivningen kompletteras med markägoförhållanden.
- Tidplanen har redigerats under genomförandefrågor
- På plankarta redigeras egenskapsgränsen så att befintligt hus kan ligga kvar utanför punktprickad mark.
- Bestämmelsen för punktprickad mark på plankartan ändras till ”byggnad får inte uppföras”
- Byggnadshöjd ändras till 5 meter och bestämmelsen om antal tillåtna våningar tas bort.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Steninge och omfattar endast en bostadstomt. Planområdet omfattar ca 1450 kvm.

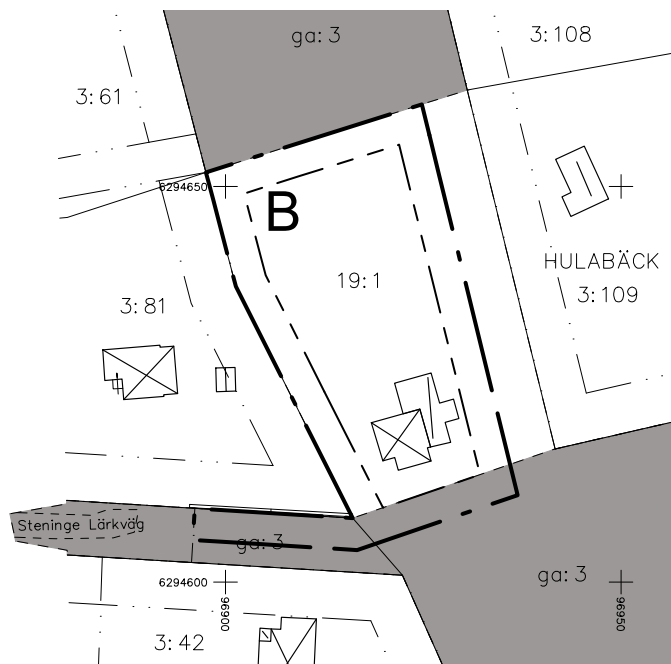


Markägoförhållanden

Fastigheten Hulabäck 19:1 är i privat ägo, men är en stor fastighet där stora delar utgörs av allmän platsmark och är upplåten till vägföreningen. Inom planområde finns en stuga som ägs av annan person än Hulabäck 19:1.

Den del som aktuell plan omfattar är i huvudsak inte upplåten till vägföreningen.

Gråa ytor på bilden på nedan är mark som är upplåten till Steinge vägförening. Svart tjock linje visar planområdets omfattning. I söder ingår del av vägföreningens område i aktuell plan.



MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall 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 upprättats. Motiven till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt för Steninge tätort, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintlig parkmark. Bebyggelsen fanns på platsen innan delöversikten togs fram.

I program för ny översiktsplan för Halmstads kommun "Framtidsbild 2030" anges förtätning som en viktig strategi för hållbar utveckling. Detta planuppdrag är i linje med strategin.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 1380-651, laga kraft 1990-11-15. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger park eller plantering för området. Redan vid upprättande av planen fanns befintligt hus, och efter att planen vann laga kraft har området inte används för allmänt ändamål.

Omgivande bebyggelse har enligt samma detaljplan följande bestämmelser: Endast friliggande bostadshus, minsta tomtstorlek 900 kvm eller 1500 kvm, sutterängvåning får anordnas där terrängens sluttning så medger, en våning med högsta byggnadshöjd 4,0 meter. Största sammanlagda byggnadsarea 300 kvm.

Strax norr om aktuellt planområde vann detaljplan 1380-E168 laga kraft 2003-06-18. Den medger bostäder, minsta tillåtna fastighetsarea 700 kvm, byggarea 150 kvm, byggnadshöjd 4,0 m och nockhöjd satt till 6,5 m samt 4,5 m i olika delar. Garage och uthus har 3,0 m som högsta byggnadshöjd. Källare får inte anordnas.

Riksintresse och förordnande

Närmaste Natura2000-området är Steninge-Stensjöstrand som ligger ca 300 meter väster om planområdet.

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet och som högexploaterad kust enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Trots att området enligt gällande plan utgörs av allmän plats bedöms riksintresset ej påverkas då området är omgivet av bebyggelse och redan upplevs som privat tomt. Det finns heller inga tecken i form av stigar eller röjd sly som visar på att människor rör sig regelbundet i området. Passage lämnas för djur och människor som önskar röra sig genom området.

Förordnande enligt §113 Byggnadslagen

I samband med fastställelse av byggnadsplanen för Steninge som vann laga kraft 1991 (där detta planområde ingick) utfärdade länsstyrelsen ett förordnande enligt 113 § Byggnadslagen som innebar att vissa markområden skulle upplåtas utan ersättning för att utgöra allmän platsmark (vägar och naturområden). När en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartersmark måste beslut om upphävande av förordnandet för dessa områden fattas av länsstyrelsen.

Området som berörs av förordnandet framgår av kartan på nästa sida och finns även redovisat separat på plankartan. Området är ca 210 m² stort.

Marken är i privat ägo. Marken är idag planlagd som park/plantering. I föreliggande förslag till detaljplan är markområdet utlagt som kvartersmark för bostadsändamål.

Planområdet är till största del inte upplåtet enligt §113 på grund av att bebyggelse redan fanns på platsen vid upprättande av byggnadsplanen från 1991. Markremsan direkt öster om planområdet avses bevaras som naturmark och kan ersätta det §113-område som tas i anspråk för bostadsändamål. På så sätt kan allmänhetens fortsatta tillgång till området säkras.

Grönområdet är idag relativt otillgängligt för rekreation på grund av hög växtlighet och området redan upplevs som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse. Därför bedöms området inte ha något större allmänt intresse som rekreationsyta i Steninge. Mot denna bakgrund anser kommunen inte att ett upphävande av förordnandet kan anses medföra några betydande konsekvenser för dess rättighetshavare. En ansökan om ändring av förordnandet avses skickas till länsstyrelsen tillsammans med förslag till detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark och vegetation

Mark och vegetation

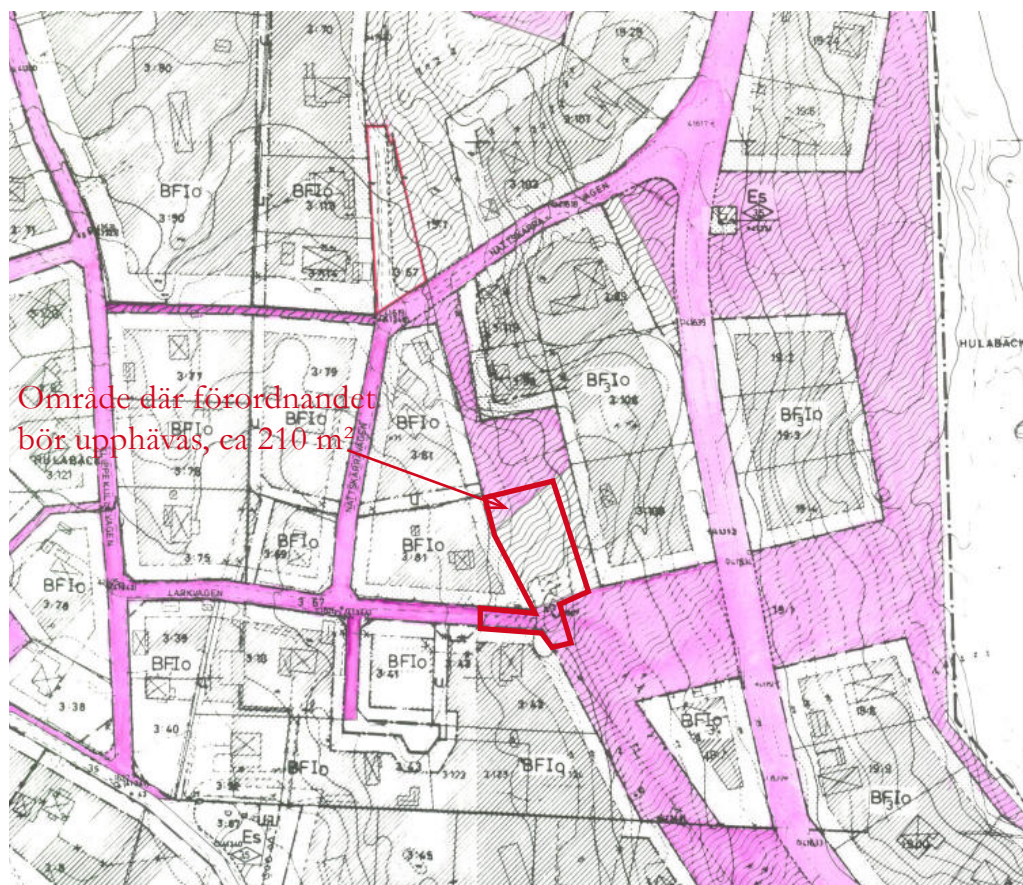
Marken i planområdet utgörs till liten del av tomtmark tillhörande fritidshuset på platsen. Vegetationen inom området är vildvuxen med blandning av barrträd, lövträd och sly.

Vegetationen och sluttningen gör att området uppfattas som

otillgängligt. I området finns inga stigar som visar på att det nyttjas för närrecreation.

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.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27. Handlingsprogram för att kartlägga,



säkerhetställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun.
Enligt handlingsprogrammet är Steninge väl försett ur rekreationssynpunkt längs stranden och områdena uppe i Steninge- och Skipåsbergen.

Planförslaget

Planförslaget innebär att en 6 meter bred passage för allmänheten kvarstår som natur enligt gällande detaljplan.

Endast källarlösa hus får uppföras på grund av markförutsättningarna. Byggnadshöjd 5,0 meter är inklusive sockel för att hantera höjdskillnaderna.

Vattenområden/strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden och området berörs inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger normal radonrisk.

Planförslaget

Byggnaderna ska utföras i radonsäkert utförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram och inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Bostäder

Befintlig omgivande bebyggelse i området består främst av villor. Inom planområdet finns en liten sommarstuga.

Planförslaget

Planen medger avstyckning av endast en fastighet för bostadsändamål på ca 1100 kvm. Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter och högsta nockhöjd 6,5 meter i enlighet med vad omgivande detaljplaner medger.

Största tillåtna byggarea är 300 kvm, och endast källarlösa hus tillåts.

Sutterängvåning får byggas inom ramen för planbestämmelserna.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kustvägen förbi Steninge trafikeras av busslinje 330/350. Hållplatsen ligger ca 350 meter väster om planområdet. Turtätheten är ungefär en

tur/timma under dagtid vardagar, med oregelbunden tidtabell.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Kustvägen finns separerad cykelväg nästan hela vägen mellan Halmstad och Steninge.

Biltrafik och gator

Lokalgatan Steninge lärkväg leder nästan fram till aktuell tomt. Det som är allmän väg slutar strax efter korsningen med Nattskärravägen. Sista delen för att nå befintligt hus inom planområdet är en ca 2,5 - 3 meter bred grusväg som enligt gällande detaljplan ligger på naturmark.

Planförslaget

Planförslaget innebär att Steninge Lärkväg får kommunal vägstandard och vändplats som är tillräcklig för teknik och fritidsförvaltningens driftfordon och sophämtning.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Byggnaden inom planområdet är sedan 1994 tillfälligt ansluten till kommunalt dricks- och spillvatten med förbindelsepunkt vid slutbrunn på allmän VA-anläggning i Steninge Lärkväg. Planområdet ligger innanför kommunalt verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet med ny anslutningspunkt i fastighetsgräns mot förlängningen av Steninge Lärkväg. Ledningar förlängs i samband med iordningställande av steninge lärkväg.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Planförslaget

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten tas omhand på den egna fastigheten.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. För helårsboende hämtas hushållsavfallet var 14:e dag. Befintlig återvinningsstation finns i Skipås som ligger ca 2 km norr om

planområdet.

Planförslaget

Vändplatsen är dimensionerad för att klara HEMs fordon för sophämtning.

Tele- och internetanslutning

Skanova har ledningar igenom planområdet till Hulabäck 3:109, men den astigheten har även anslutning norrifrån, vilket gör att ledningen igenom planområdet inte längre behövs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
april/maj 2013	Samråd	
okt 2013	granskning	
dec 2013	Antagande	
jan 2014	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 ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

Gata

El

Kvartersmark

Genomförande, drift

LBVA

Teknik- och fritid

E.ON

Markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats. För skötseln av

Hulabäck GA:3 ansvarar Steninge Vägförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär en förutsättning för att en bostadstomt ska kunna avstyckas från fastighet Hulabäck 19:1.

I detaljplan utlagd allmän platsmark, 310 kvm, avses införlivas i Hulabäck GA:3. Gemensamhetsanläggningen HULABÄCK GA:3 behöver därför omprövas enligt kartan nedan.

Ekonomiska frågor

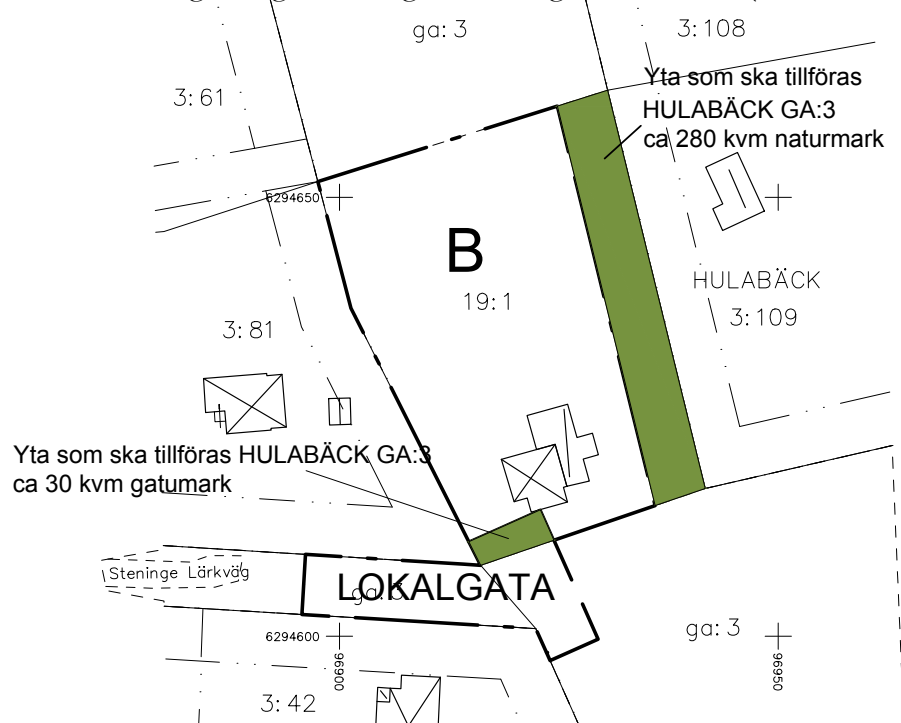
Markägare initierar, ansvarar för och bekostar den fastighetsbildning som avses genomföras inom detaljplanen, inklusive omprövning av gemensamhetsanläggning.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Exploatör bekostar iordningställande och anläggande av lokalgata med vändplats.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp uttages i enligt med gällande taxa (för nyexploatering).

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande



exploateringar).

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Medverkande tjänstemän

- Robert Hyll, LBVA
- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Ulf Sjunnesson, HEM

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

Ansökan om upphävande av förordnande enligt 113§ Byggnadslagen

Halmstads kommun ansöker om att förordnande enligt 113§ Byggnadslagen upphävs på det norra markområde som markerats i bifogad plankarta.

Bakgrund

Området som berörs av förordnande enligt 113§ BL uppgår till ca 210 m². I gällande detaljplan från 1990 är markområdet planlagt som allmän plats – park/plantering samt vägmark. I föreliggande förslag till detaljplan för del av Hulabäck 19:1 är det norra markområdet utlagt som kvartersmark för bostadsändamål samt det södra området som lokalgata. Marken är privatägd. Steninge vägförening är huvudman för allmän plats i samhället.

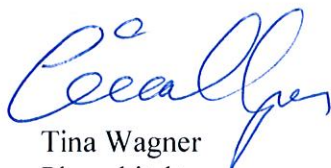
Bedömning

Området, som i gällande plan är utlagt som naturmark, har redan tidigare varit bebyggd och använts som en bostadsfastighet. Genom detaljplaneförslaget regleras enbart befintlig markanvändning. I detaljplanens genomförande kommer en standardförbättring på vägen att krävas av markägaren vilket i större grad än idag möjliggör tillgång till området för allmänheten.

Grönområdet är idag relativt otillgängligt för rekreation på grund av hög växtlighet och att det redan känns som en privat fastighet. Det saknas tecken på att området används. Genom detaljplanen säkerställs dock ett grönt släpp som redan i gällande detaljplan är planerat som naturområde men som inte har blivit införlivat i den gemensamhetsanläggning som Steninge vägförening ansvarar för. I genomförandet av detaljplanen avses släppet att införlivas i gemensamhetsanläggningen och genom denna åtgärd tryggas tillgången till grönområdet.

Mot denna bakgrund anser Halmstads kommun att ett upphävande av förordnandet inte medför betydande konsekvenser för rättighetshavarna, varför Halmstads kommun ansöker om att Länsstyrelsen i Hallands län upphäver förordnande enligt 113§ Byggnadslagen inom i detaljplanen markerat område.

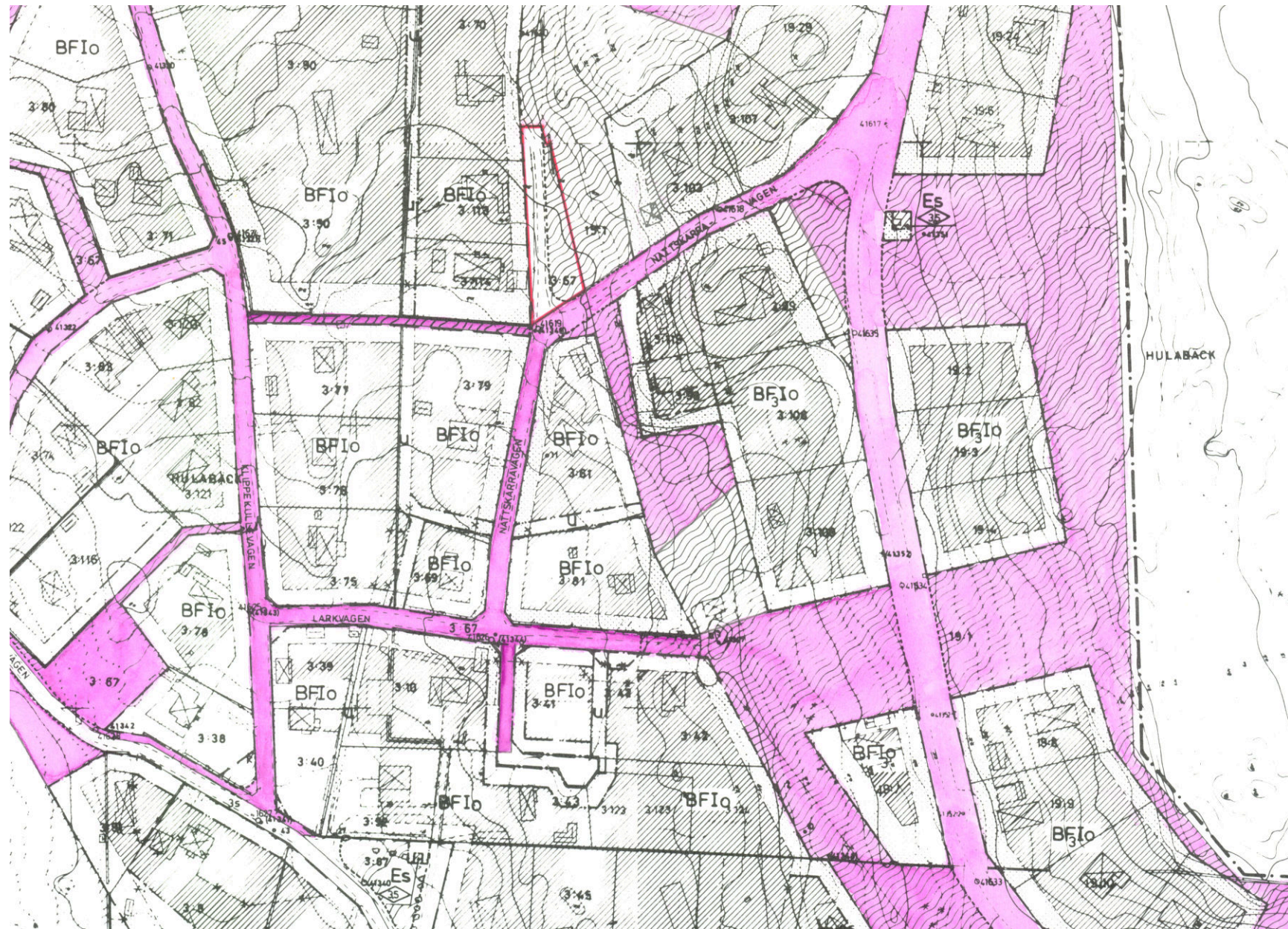
Halmstads kommun, 2013-05-21

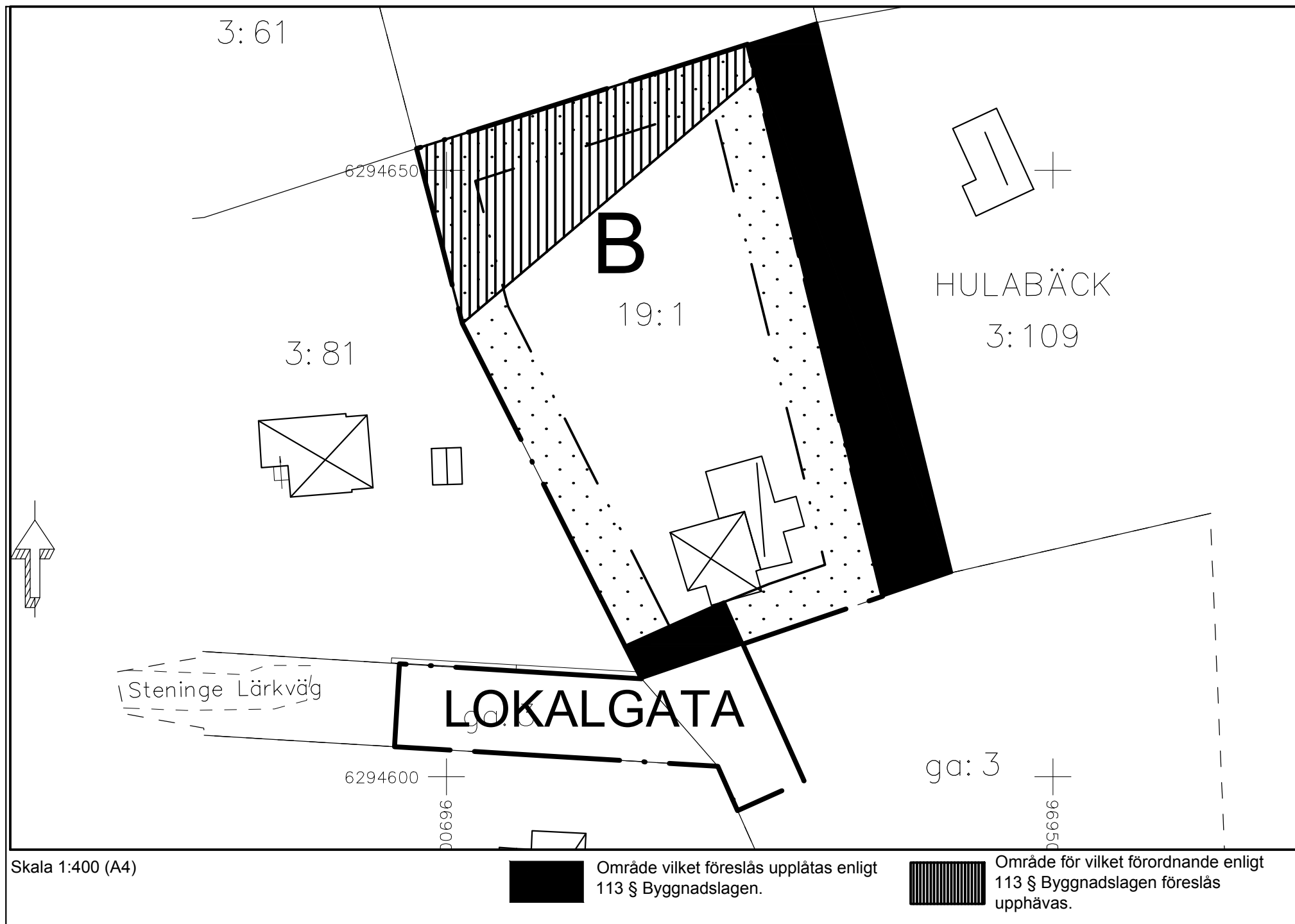


Tina Wagner
Planarkitekt



Niklas Lidström
Exploateringsingenjör







BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

DEL AV HULABÄCK 19:1

STENINGE, HALMSTADS KOMMUN
plan E 292 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-03-26

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.

En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med enkelt förfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att omvandla allmän platsmark som redan är ianspråktagen för privat bebyggelse till kvartersmark för bostadsändamål.

Detaljplanen medger avstyckning av en bostadstomt på ca 1100 kvm och uppförande av ett friliggande bostadshus. Planen innebär även en förlängning och upprustning av Steninge lärkväg till kommunal standard med vändplats.

Planområdet ligger i Steninge och omfattar endast en bebyggd tomt som är i privat ägo. Steninge lärkväg är och förblir upplåten till HULABÄCK GA:3.

Planområdet omfattar ca 1450 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.

Anledningen är den ringa omfattningen av planområdet och att inga värden som skyddas av Miljöbalken bedöms påverkas negativt.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas av detaljplan 1380-651, laga kraft 1990-11-15, där området utgörs av parkmark. Inom planområdet ligger en sommarstuga som funnits på platsen sedan innan gällande detaljplan antogs. Liten del är ianspråktagen tomtmark runt stuga, i övrigt utgörs planområdet av vildvuxen vegetation som inte tyder på att någon rör sig regelbundet i området.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt för Steninge tätort, laga kraft 2002-12-12, är området utpekade som befintlig parkmark, trots att det redan fanns en stuga på platsen. I program för ny översiktsplan för Halmstads kommun "Framtidsbild 2030" anges förtätning som en viktig strategi för hållbar utveckling: "Vi ska hushålla med marken i kommunen genom att komplettera med bebyggelse i befintliga områden och utpekade stråk." Detta planuppdrag är i linje med den här strategin.

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 programområdet 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 programområdet. Närmaste Natura2000-området är Steninge-Stensjöstrand som ligger ca 300 meter väster om planområdet. Avståndet samt den ringa omfattningen av planområdet gör att Natura 2000-området inte bedöms påverkas av planläggningen.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Då planområdet innebär förtätning och ianspråktagande av redan bebyggd mark kan det anses som god hushållning med mark.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet och som högexploaterad kust enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Trots att området enligt gällande plan utgörs av allmän plats bedöms riksintresset ej påverkas då området är omgivet av bebyggelse och redan upplevs som privat tomt. Det finns heller inga tecken i form av stigar eller röjd sly som visar på att människor rör sig regelbundet i området. Passage lämnas för djur och människor som önskar röra sig genom området.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						Ej relevant.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB. Området ligger utanför utökade strandskyddsområdet längs kusten.
						<u>Vattenskyddsområde</u> - nej
						<u>Naturreservat</u> - nej
						<u>Biotopskydd</u> - nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom eller intill planområdet. Det finns inga byggnader av kulturhistoriskt värde utpekade i byggnadsinventering inom de närmsta fastigheterna.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området och planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Planområdet ligger i ett bostadsområde och bedöms vara sig vara påverkat av störande buller eller kunna orsaka störande ljudnivåer.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planområdet bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planområdet bedöms inte påverka befintligt trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normal radonrisk.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Enlig SGUs karta utgörs marken inom planområdet av urberg. Trots sluttningen bedöms därför ingen risk för skred att finnas. Då området ligger högt bedöms heller ingen översvämningsrisk föreligga.
Förorenad mark		x			x	Finns inga rapporter om förorenad mark eller att verksamhet som kunnat orsaka detta finns/funnits inom eller i närheten av planområdet.
Landskapsbild		x			x	Ny bostadsbebyggelse kan bli högre än stugan som ligger inom planområdet idag, och vegetation inom tomten kan komma att tas ner. Trots detta bedöms inte påverkan på landskapsbild bli betydande då området har bebyggelse på både östra och västra sidan, samt vegetation med träd både norr och söder om planområdet. Därtill ligger fastigheten, och därmed bostadshuset öster om aktuellt planområde på högre marknivåer. Landskapsbildpåverkan bedöms därför bli mycket lokal - endast för direkt omgivande fastigheter.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för vare sig luft eller vatten i och med planens antagande.
Nationella miljömål - God bebyggd miljö	Förslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Aktuell plan innebär god hushållning med mark och bidrar därför till uppfyllande av miljömålet god bebyggd miljö.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	1. Planens genomförande bedöms inte bidra till några negativa effekt på miljön.
Effekternas sannolikhet	1. -
Effekternas betydelse och komplexitet	1. -
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Planen medger permanent bostadsbebyggelse och är inte en reversibel åtgärd.

Medverkande tjänstemän:

Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret

Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström

Planchef

Tina Wagner

Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

HULABÄCK 19:1



STENINGE , HALMSTADS KOMMUN
Plan E 292 K

Enkelt förfarande, KS 2012/0415
Kommunstyrelsen 2015-04-28

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-09-17 § 210 genomförts under tiden 23 september - 8 oktober 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under tiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 8 berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Byggnadsnämnden
- Halmstads Energi och miljö AB
- EON Elnät Sverige AB

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- upplåtelse enligt §113 byggnadslagen
- bredd på parkremsan
- placering av fastighetsgräns nära byggnad
- dagvattenhantering av vägvatten
- möjlighet att bygga i sutteräng

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har lett till en justeringar i planbeskrivningen, och en på plankartan.

På plankartan har användningsgränsen mellan Lokalgata och användning Bostäder justerats enligt Lanmäteriets synpunkter så att befintlig bebyggelse ska kunna ligga kvar samtidigt som en ändamålsenlig fastighet kan bildas. Inga ytterligare förändringar har skett.

I planbeskrivningen har meningen *"Sutterängvåning får byggas inom ramen för gällande planbestämmelser."* lagts till enligt byggnadsnämndens yttrande.

Länstyrelsen har yttrat sig om att upphävnade av förordnandet enligt §113 Byggnadslagen bör vara klart före antagande av detaljplanen. Länsstyrelsen har upphävt förordnandet, men beslutet bör ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas.

Stugägaren inom området har framfört att ett beslut om avstyckning kan leda till att de förlorar sin stuga och yrkar på att detaljplanearbetet avbryts, eller att arbetet skjuts upp tills de kunnat förhandla

fram en lösning som är tillfredsställande för båda parterna.

Avbryts planarbetet bör även ett ställningstagande göras, om vad marken ska användas till.

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

Planområdet omfattas av förordnande enligt § 113 Byggnadslagen. Beslut om upphävande av förordnandet bör vara klart före antagandet av detaljplanen.

KOMMENTAR

Ansökan om upphävande skickades till Länsstyrelsen 2013-05-21 och kompletterades på Länsstyrelsens begäran 2013-06-27. Svar ska finnas till hands innan planen antas av Kommunstyrelsen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Gata/trafik/belysning

En utbyggnad av gatan förutsätter att man klarar omhändertagandet av dagvattnet.

Park/Natur

Som nämnt i samrådsyttrandet anser teknik- och fritidsförvaltningens park-/naturenhet att man i gällande plan bör tillse att tillräcklig bredd lämnas för möjliggörande av framtida skötsel samt för säkerställande av funktionen av den tänkta gröna passagen. Måttangivelsen om 6 m som uppges i TF standard är ett minimimått som avser kortare passager. Vid längre passager som detta anses vara rekommenderas i TF-standard ett minimimått om 10 m.

Planekonomi

Som framgår av tidigare inlämnat samrådsyttrande uppgår kostnaden för förlängning av Steninge Lärkväg inkl. vändplats och belysning till ca 200.000:- kronor.

Bedömningen är emellertid vansklig då omfattning av troliga sprängningsarbeten inte i nuläget kan fastställas.

Genomförande

Utförandet av de kommunaltekniska anläggningarna kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom Teknik- och fritidsförvaltningen.

Kommentar

Då området redan är bebyggt bedöms inte dagvattensituationen försämrats av föreslagen bebyggelse eller förlängning av föreslagen gata.

Då området utgörs av skog bedöms parkrensa på 6 meter i detta fall som tillräcklig för skötseln. Övriga synpunkter noteras.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HALMSTADS KOMMUN

Vid fastighetsbildning för bostadsändamål måste hänsyn tas till byggnader som på sikt bedöms bestå. Fastighetsindelningen anpassas då till bebyggelseförhållandena i den mån dessa kan bedömas vara någorlunda långsiktigt bestående. Det erinras därför om ny kvartersgräns som planeras i direkt anslutning till det befintliga bostadshuset. Åtminstone någon meters fri passage för underhållsåtgärder bör finnas mellan byggnadslivet och nyplanerad gräns.

I den mån bostadshuset är avsett att bestå har Lantmäterimyndigheten att bedöma, vid en kommande ansökan om avstyckning av tomtplatsen, om styckningslotten blir lämpad för sitt ändamål med avseende på den nu föreslagna utformningen.

Kommentar

Gräns mellan byggnad och lokalgata har justerats enligt yttrandet så att en ändamålsenligt fastighet ska kunna bildas, och befintlig bebyggelse ligga kvar.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget och har inget att erinra.

Byggnadsnämnden vill dock poängtera vikten av att suterrängvåning ska få byggas vilket tydligt bör framgå av planen.

Kommentar

Suterrängvåning får byggas inom ramen för gällande planbestämmelser. Detta skrivs in i planbeskrivningen.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Halmstad Stadsnät finns med fiber i området.

I övrigt inga fler synpunkter.

Kommentar

Synpunkter noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

EON ELNÄT SVERIGE AB

Inom området har E.ON Elnät servisleddningar i mark se grön streckad linje i bifogad karta.

För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundservice eller via vår hemsida.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras, tex vid anläggandet av lokalgatan.

E.ON förutsätter att våra befintliga ledningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av den som så begär. Behöver våra anläggningar flyttas eller byggas om förutsätter vi att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar. För samplanering och ytterligare information om E.ON Elnäts anläggningar kontaktas Ulf Gidensköld, E.ON Elnät Sverige AB.

Kommentar

Synpunkter noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Räddningsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

STUGÄGARE, ULLA ARVIDSON & DAREK PODLEWSKI

Jag kan inte vara säker på att ni är medvetna om det, men ni håller faktiskt på att ställa till med en familjetragedi för vår del genom att fortsätta den här planändringsprocessen.

Sommaren har för vår del varit väldig jobbig. Markägaren, Torstensson, är inte det minsta förhandlingsbar: Antigen så betalar vi mer än dubbelt upp mot vad tomten är värd, eller så vräks vi. Torstensson har trakasserat oss hela sommaren med hotfulla advokatbrev om vräkning genom en dokumenterat tvivelaktig Malmöadvokat. Dessa brev har levererats till oss av en av polisens delgivningsmän.

Vi har föreslagit Torstensson tre olika alternativ på lösning. Han ignorerar dem alla. Det enda han vill är att vi vräks, så att han kommer över marken och stugan gratis.

Vi emotsätter oss åt det bestämdaste den här detaljplanändringen. Av flera olika skäl. Och pga tidigare begångna procedurfel. Skälen och procedurfelen kommer att listas längre fram i det här mailet.

Historik

- Den 21:a november 1988 fastställde kommunen en detaljplan för Hulabäck 19:1, i vilken marken klassades som parkmark. I den planen konstaterades det också att stugan fanns där redan tidigare än upprättandet av planen, dvs fanns där av gammal hävd.
- Våren 1993 köpte vi stugan; den är följaktligen vår egendom. Samtidigt tecknade vi ett 25-årigt arrendeavtal med ägaren till parkmarken.
- 1994 ansökte vi om tomtavstyckning. Vi fick avslag från kommunen med motiveringen att '... marken har bedömts mest lämplig att använda för sitt nuvarande ändamål, parkmark'.
- 1995 fick vi ett bygglov för installation av vatten och avlopp från Byggnadsnämnden, Halmstads Kommun, och vi investerade stora belopp för sprängning och grävning.
- 2001 inlämnade vi en ny ansökan om tomtavstyckning. Ansökan avslogs, med exakt samma motivering som ovan.
- 2013, dvs tolv år efteråt, får vi på omvägar reda på att det ska hållas ett samrådsmöte om en

avstyckning av en tomt runt om vår sommarstuga, utan att vi blivit meddelade om det! Markägaren går bakom vår rygg.

- Under samrådsmötet, däri vi deltar, blir Tina Wagner och Niklas Lidström, väldigt överraskade över att vi är ägare till stugan.
- Dagen efter får jag ett mail från Niklas L., däri han meddelar oss om att det har hållits ett möte med ett flertal kommunchefer. Kommuncheferna beslutade att 'pausa' detaljplanearbetet tills vi och parkmarkägaren, Björn Torstensson, kom överens om en lösning.
- På kvällen, fredagen den 19:e april, ringer Vivica Torstensson min fru Ulla Arvidson, och berättar att priset för tomten är 1.500.000 kr. Betalar vi inte det, så blir det en massa otrevliga advokatbrev.
- 1.500.000 kr är en absurd hög summa för den tomten, konstaterar vi. Man kan faktiskt få två tomter av samma storleksordning i Steninge för den summan.
- De ytterst hotfulla och otrevliga advokatbreven, såsom Vivica Torstensson utlovade, börjar droppa in under sommaren. Medelst delgivningsmän.
- Vi gör allt vi kan för att få till stånd en vettig förhandling: Betalar in ett retroaktivt tioårigt arrende - fast vi egentligen inte behöver göra det, enligt det ursprungliga arrendeavtalet. Vi föreslår att de får köpa ut oss, om de så önskar. Vi går med att köpa tomten till ett rimligt marknadsmässigt pris. De ignorerar alla dessa förhandlingsförslag och fortsätter med de otrevliga advokatbreven med hot om vräkning.
- Nu så är det rätt så exakt två veckor sen vi inbjöd till en förhandling. Ingen reaktion från deras sida hitintills.

Den fullständiga historiken framgår av i det bifogade dokument.

Planbeskrivningen

Sida 3 i Planbeskrivningen: *"Huvudsyftet med detaljplanen är att omvandla allmän platsmark som redan är ianspråktagen för privat bebyggelse till kvartersmark för bostadsändamål."*

Varför det? Varför känns det så angeläget att göra det nu, 2013? När det var helt omöjligt både 1994 och 2001? Vilka nya förutsättningar gäller plötsligt nu? Som inte gällde då?

Sida 4: *"Planområdet ligger i Steninge och omfattar endast en bostadstomt"*.

Varför detta stora besvär för endast en tomt? Varför just den här tomten?

Grönområdet är 78.000 m² stort ; det borde väl finnas lämpligare tomter att stycka av ur det?

Sida 4, fortfarande: *"Inom planområde finns en stuga som ägs av annan person än Hulabäck 19:1."*

Vad innebär det, rent juridiskt? Kan vi bli vräkta från vår stuga?

Sida 6: *"I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt för Steninge tätort, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintlig parkmark. Bebyggelsen fanns på platsen innan delöversikten togs fram."*

Ja, det är korrekt - området är utpekad som befintlig parkmark sedan länge och bebyggelsen fanns på platsen innan delöversikten togs fram. 2002 är dock fel. Området är utpekad som parkmark sedan 1988. Stugan står där därmed av gammal hävd – sen 40-talet. Kommunen borde redan då, 1988, ha löst ut stugan, eller hur?

Vidare så förstår jag inte riktigt vad som menas med 'tillfälligt' bygglov för vatten och avlopp på sida 10 skriften 'Planbeskrivning', stycke 4.

Den 27:e januari 1995 fick vi ett beslut från Byggnadsnämnden, Halmstads Kommun, om att 'Installation av vatten och avlopp' beviljas. Byggnadsnämnden har slutbesiktigat och godkänt installationen.

Jag hänvisar till ett brev/bygglov daterat enligt ovan, med diarienummer: Blov 406/1994. (Det finns också en beteckning: 'DEL § 5044' i bygglovet). I det bygglovet står det ingenting om att bygglovet skulle vara 'tillfälligt' - Inget slutdatum, ingen tidsrymd, inga datumgränser, inget sådant . . . Dvs, bygglovet är permanent.

Sammanfattning

- Får man överhuvudtaget arrendera ut del av parkmark?
- Vilka förutsättningar för detaljplanändring har förändrats sen 1994 och 2001?
- Borde inte kommunen ha löst ut stugan 1988 då marken klassades som parkmark?
- Kan inte kommunen ändå tänka sig att lösa ut stugan nu? Så vi slipper den här konflikten?

Den här detaljplanändringen är undermåligt motiverad. Det finns ingen egentlig anledning till att stycka av just den tomten.

I Samrådsredogörelsen, sida 6, tredje stycket, står det visserligen i en kommentar från kommunen: "Sedan 1994 och 2001 har en ny bedömning gjorts. Då framkom att vare sig kommunen eller vägföreningen avser genomföra den äldre detaljplanen genom att köpa in stugan och riva för att till skapa parkmark".

Är det verkligen möjligt att kommunen kan strunta i vad som står i en äldre detaljplan? Strider det inte mot lagen?

Ett beslut om avstyckning kan leda till att vi förlorar vår sommarstuga. Vi yrkar i första hand på att detaljplanearbetet avbryts, och i andra hand att arbetet skjuts upp tills Torstenssons sansat sig och är villiga att förhandla fram en lösning som är tillfredsställande för båda parterna.

Vi hoppas på att ni fattar ett rättmätigt beslut.

Kommentar

Angående förutsättningarna för planläggning nu så kvarstår svaret i samrådsredogörelsen. Planuppdraget avser också att klargöra vad som är allmän plats och vad som är parkmark.

Kommunen kan inte lösa ut stugan eftersom kommunen inte är huvudman för allmän plats i Steninge och gjorde det därför inte i samband med att detaljplanen antogs 1988.

Då stugan inte lösts ut sedan senaste detaljplanen togs fram kan konstateras att gällande detaljplan på just denna plats inte längre är aktuell. Därför har också Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott givit positivt planbesked om att ändra detaljplanen i detta område.

Kommunen är vare sig huvudman eller markägare och kan därför inte lägga sig i frågan om avtal mellan markägare och arrendator, och därmed även frågan om eventuell vräkning.

Vanligtvis kan parkmark inte arrenderas ut, men det finns fall där så ändå sker av olika anledningar.

I planbeskrivningen på sida 10 står att byggnaden sedan 1994 är tillfälligt ansluten till kommunalt dricks- och spillvatten. Informationen kommer från Laholmsbuktens VA som vid tillfället för utbyggnaden inte tog ut full VA-taxa för anslutningen eftersom byggnaden inte kunde räknas som permanent då det låg på

allmän plats. Beskedet från byggnadskontoret som ni hänvisar till gäller fortfarande. Bygglov kan medges oavsett ägoförhållanden.

Det här utlåtandet med ert yttrande följer med som beslutsunderlag när planärendet tas upp i politisk nämnd nästa gång. Utifrån det är det ett politiskt beslut huruvida planarbetet avbryts eller fortskrider.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

SAKÄGARE

Fastighet	Namn	Adress
stuga på fastigheten Hulabäck 19:1	Ulla Arvidson & Darek Podlewski	Familjen Arvidson-Podlewski Storgatan 11 305 75 Getinge

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-05-29

Dnr KS 2012/0415

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 28 april 2015, § 155 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av HULABÄCK 19:1, Steninge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 292 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 april 2015.

Länsstyrelsen har den 8 maj 2015 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 22 maj 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 29 maj 2015.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA
Björn Torstensson, Agardhsgatan 37, 269 33 Båstad
Katarina Gårdfeldt, Utlandagatan 27, 412 61 Göteborg
Steninge vägförening, c/o Eric Ljungberg, Gråbergsvägen 8, 305 72 Steninge
Ulla Arvidson och Darek Podlewski, Storgatan 11, 305 75 Getinge