

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 161
Detaljplan för
ENSLÖV 4:96 m fl
Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 2002-04-10

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta med gällande plangränser

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

Planens syfte är att ge verksamheten inom Enslöv 4:96 möjlighet att bygga till med nya lokaler mot norr. Befintlig parkering föreslås flyttad ca 20 meter norrut till en obebyggd villatomt.

Avvägning enligt Miljöbalken (MB)

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

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

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö-kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö-kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar ca 0,27 ha och är beläget vid Bankgatan centralt i Åled.

Markägoförhållanden

Fastigheten Halmstad Enslöv 4:96 ägs av företaget Linson Terminalteknik AB. Kommunen äger Enslöv 4:95 (nuvarande parkering) och 4:161 (obebyggd villa tomt).

Panförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

ÖP 90 anger bestående tätortsbebyggelse. Översiktsplanen dec. 2000 (utställnings-förslag, ÅLED, delöversikt) anger pågående markanvändning som "centrum-funktioner".

Gällande detaljplaner

I detaljplan Åled 722, upprättad 1983-02-09, är Enslöv 4:95 planlagt som par-keringsområde och nyttjas delvis av HFAB:s hyresgäster boende på fastigheten Enslöv 4:57. Enslöv 4:161 är planlagt för bostad. Genom enkelt planförfarande, som vann laga kraft 1988-02-12, tilläts bostad och handel inom Enslöv 4:96.

Uppdrag

Kommunstyrelsen har 2001-11-14, § 296, uppdragit åt byggnadsnämnden att änd-ra detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Natur, kultur och landskapsbild

Åled är beläget i en lummig och kuperad dalgång kring Nissan med blandad små-skalgig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Befintlig byggnad på Enslöv 4:96 består av en ursprunglig 1½villan som byggts till i ett plan och hyst en banklokal och sportbutik. Sedan 1999 har Lin Son Ter-minalteknik varit etablerad i byggnaden. Verksamheten är att betrakta som han-del/kontorsverksamhet, finmekanik och elektronik. För AB Trav och Galopp ser-var man 1600 totomater. Medelst ett utbytessystem transporteras dessa till bl a Åled där service sker. Transporterna sker med skåpbil och släp. För ändamålet planerar man uppföra garagebyggnad samt serviceverkstad så att arbetet kan ske inomhus utan omlastning. Därtill säljer man och hyr ut elektroniska informations-tavlor.

Gator och trafik

Planområdet trafiknatas från Bankgatan i väster. Befintlig villatomt (Enslöv 4:161) i norra delen föreslås bli parkering som kan disponeras efter behov och överenskommelse. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra garage.

parkering för verksamhet

Kommunens parkeringsnorm för kontor (26 reserverade platser per 1000 kvm BTA) beräknat på illustrerad byggnad (källarytan oräknad) anger 16 platser. 7 platser har illustrerats i anslutning till byggnaden. 2 platser finns som befintligt

källargarage. Ytterligare platser anläggs inom det föreslagna parkeringsområdet. Illustrationen visar 8 platser som lämpligen kan tillföras fastigheten Enslöv 4:96. Parkeringsplatserna i anslutning till den befintliga kontorsbyggnaden kan även komma att nyttjas som angöringsplatser för de boende och eventuell hemservice enligt uppgift från fastighetsägaren.

parkerings för bostäder

Kommunens parkeringsnorm för bostäder (8 reserverade platser per 1000 kvm BTA) beräknat på bostäderna inom Enslöv 4:57 anger 8 platser. Antal lägenheter är 11 och därmed finns 11 platser (enligt gällande avtal) för HFAB:s bostäder inom Enslöv 4:57. När den nya parkeringen tas i anspråk kan vissa platser komma att upplåtas som garage. I så fall tar parkeringen större yta i anspråk. Illustrationen visar en anläggning med 7 garageplatser och 8 parkeringsplatser (som delvis kan bebyggas med ytterligare garage) för bostäderna. Inom Enslöv 4:96 skall servitut för gångväg mellan bostäder och parkering ordnas.

Tillgänglighet

Handikappparkering kan rymmas i anslutning till byggnaden.

Störningar

Störningar från verksamheten är i första hand angörande bilar vilket kan likställas med tidigare verksamhet för handel.

Teknisk försörjning

el

Från söder går hög- och lågspänningsledningar till befintlig transformator. Ledningarnas läge kommer att kontrolleras av sydkraft. Lågspänningsledning går även ut mot väster mellan föreslagen byggzon och parkeringsområde norr därom. Förslag till u-område finns i detaljplan.

va

I Bankgatan saknas kommunal dagvattenledning och området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. För den nya bebyggelsen gäller i första hand lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomten. Källare bör ej byggas.

Miljökonsekvenser

Mark och vegetation

miljö

Behovet av bilangöring ger stora asfaltytor och miljön blir trist när dessa växer ihop med gatan. Illustrationen visar hur grönplanteringar, bl a mindre träd, kan dela upp asfaltytorna. Betongplattor som en bred kant mot gatan kan också ingå.

utsläpp

Utsläpp i mark eller luft förutsätts ej ske. Detaljplanen tillåter inte industriverksamhet.

Bebyggelse och landskapsbild/stadsbild

Illustrationen visar hur nytt garage kan utformas som självständig byggnad med sadeltak och sammanbyggas i ett plan med befintlig byggnad så att karaktär och skala kan anknyta till befintlig bebyggelse.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Finn Aurell

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 2002-04-10
8 126

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2002-05-10



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 161
Detaljplan för

ENSLÖV 4:96 m fl

Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 2002-04-10

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 reglering av mindre verksamhet som planeras utökas.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	februari 2002
Antagande i BN	april 2002
Laga kraft (tidigast)	maj 2002

Genomförandetid

Med tanke på planens ringa omfattning föreslås genomförandetiden vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden kan vara lägst 5 och högst 15 år.

Ansvarsfördelning

Ägaren till Enslöv 4:96 ansvarar för och bekostar utbyggnaden av ny parkering med gångväg till bostäderna inom Enslöv 4:57.

Transformatorstationen skall, från allmän gata, lämpligen via parkeringen, vara åtkomlig för byte och reparationer. Förslag till u-områden finns i detaljplan.

Huvudmannaskap

Åleds vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken. (Ingår ej i föreliggande plan.)

Avtal och plankostnader

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen, ägaren till nuvarande Enslöv 4:96 och HFAB som ägare till Enslöv 4:57. Vid markförsäljningen uttages även avgift för plankostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget omfattar Enslöv 4:96, 4:95 och 4:161. Enslöv 4:96 avses utökas med nuvarande 4:95 och del av parkeringen Enslöv 4:161. Därmed delas det norra parkeringsområdet och övrig del av parkeringen avses överföras till HFAB:s flerbostadshusfastighet Enslöv 4:57. Gångväg till bostäderna tryggas genom servitut liksom den gemensamt nyttjade infarten inom parkeringsområdet.

Medverkande tjänstemän

Marie-Louise Svensson
Göran Grimsmo
Lennart Damgaard
Carl Åke Agne

Stadsbyggnadskontoret
Byggnadskontoret
Byggnadskontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



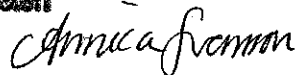
Finn Aurell

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Härmed beslut 2002-04-10

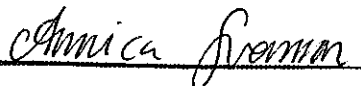
§ 126

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2002-05-10



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 161
Detaljplan för
ENSLÖV 4:96 m fl
Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 2002-04-10

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 detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-02-13 § 35 genomförts under tiden 21 februari –20 mars 2002. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har inbjudits till samrådsmöte i Åled den 5 mars 2002. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns i detta särskilda utlåtandet. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Efter samrådsmötet gjordes mindre revidering och plankartor översändes till berörda för ytterligare samråd 20 mars –5 april 2002.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Från berörda sakägare har en skrivelse inkommit med synpunkter.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl.

Tekniska nämnden

Inom planområdet finns en belysningsstolpe för belysning av nuvarande parkeringsplats. Elkabel till stolpen går från stolpe på Bankgatan över planområdet. Kabel och belysningsstolpe är i vägen för exploateringen och måste avlägsnas. Kostnader för åtgärderna skall belasta exploateringen. På den nya parkeringsplatsen skall anordnas belysning. Fastigheten där den nya parkeringen kommer att ligga blir inte kommunal och därför skall belysningen anordnas av fastighetsägarna. Belysningen kan anslutas och utföras av Tekniska kontoret på uppdrag av fastighetsägarna.

Kommentar:

Yttrandet översänds till stadsbyggnadskontoret för kännedom.

Yttranden utan erinringar

Länsstyrelsen
Energiverken
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Vägförening
Lantmäterimyndigheten
Hyresgästföreningen

Skrivelser från sakägare

HFAB, Gunnar Persson

I egenskap av ägare till grannfastigheten Enslöv 4:57 vill HFAB lämna nedanstående synpunkter på planförslaget:

Fastigheten Enslöv 4:95, som enligt planförslaget avses bli använd för bostäder, handel och kontor är i gällande detaljplan utlagd som TP-område, område för parkeringsändamål.

HFAB har alltsedan fastigheten Enslöv 4:57 bebyggdes 1988 ett avtal med kommunen om TP-området. HFAB har enligt detta avtal förbundit sig att dels utföra och bekosta 11 p-platser samt plantering i områdets norra och östra del och dels efter anläggandet svara för underhåll och drift av p-yta och plantering.

HFAB motsätter sig det upprättade detaljplaneförslaget innebärande att nuvarande TP-område omvandlas.

Enligt planförslaget erbjuds HFAB mark för ny parkering inom Enslöv 4:161. Enligt Stadsbyggnadskontoret avser kommunen att upplåta marken, som i dag utgöres av ängsgräs med fruktträd samt säga upp avtalet från 1988. Enligt Stadsbyggnadskontoret kommer ägaren till Enslöv 4:96 Lin-Son som önskar göra en tillbyggnad på Enslöv 4:95 anordna en ny parkering innan nuvarande parkering tas i anspråk för byggnation.

Vid samråd med berörda grannar framkom

- att regnvatten från nuvarande parkering rinner över Bankgatan och in på grannfastigheterna på gatans västra sida. Dagvattenledning saknas i gatan. Stadsbyggnadskontoret föreslår att den nya p-platsen beläggas med grus i stället för asfalt under bilplatserna (alternativt på infarten).
- att grannen norr om den föreslagna p-ytan, ägaren till Enslöv 4:126 kräver mur alternativt staket i gränsen mot p-ytan och slopande av föreslagen naturmark inom Enslöv 4:161. Nuvarande mark sköts ej tillfredsställande.
- att föreslagen byggrätt för garage med fördel kan förläggas mot gränsen till Enslöv 4:98 förutsatt att befintliga hasselbuskar sparas.
- att HFAB:s hyresgäster får markerade platser eftersom nuvarande p-yta ofta används av andra än HFAB:s hyresgäster

Vi är från HFAB:s sida beredd att godkänna förändringen från TP-område till bostäder, handel och kontor under följande förutsättningar

- att upprättat detaljplaneförslag och illustrationsplan ändras enligt de synpunkter som framkom på samrådsmötet beträffande n1-område och byggrätt för garage.
- för godkännande krävs att markritning visande ny p-yta, beläggning (inkl markering av p-platser), avvattning, plantering, belysning

och staket upprättas för HFAB:s godkännande

- att hela fastigheten Enslöv 4:161 utan ersättning överlätes till HFAB. HFAB är i så fall också berett att medge servitut till ägaren av Enslöv 4:95 för del i infart till p-yta samt ett bestämt antal p-platser.
- att fastighetsreglering bekostas av annan än HFAB
- att ny p-yta med samma standard som nuvarande dvs helt asfalterad, med belysning, markerade platser och plantering runt om iordningställs åt, och utan kostnad för, HFAB
- att berörda grannar väster om den nya p-ytan skriftligen godkänner lutningar och avvattningsavlopp av den nya ytan.
- att staket utföres mot granne i norr enl fastighetsägarens krav och i utförande som skriftligen godkänts av honom.
- att grannen öster om p-ytan skriftligen godkänner placering av den nya byggrätten för garage intill sin fastighetsgräns.

Kommentar:

Eftersom parkeringsytan ej täcker hela tomten i det slutliga förslaget föreslås en buskplantering, med mista bredd 4 meter, i norra delen. I övrigt kan parkeringsområdet disponeras relativt fritt med tanke på garagebyggnader. Användningen föreslås ändrad till P (parkering) och fastighetsbildningen blir därmed ej bunden till detaljplanegränser.

Övriga framförda synpunkter strider ej mot detaljplaneförslaget. Dessa regleras lämpligen i exploateringsavtalet. Skrivelsen har översänts till stadsbyggnadskontoret för kännedom.

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 5 mars i Åled:

Hans Andersson (Enslöv 4:126)

Kommer HFAB att bygga garage?

Kommentar (Hans Nordin HFAB):

Flyttningen av p-området norrut gör det otryggare för hyresgästerna som inte ser bilarna från sina lägenheter. Därför kanske lämpligt bygga garage. Får undersöka om hyresgästerna är intresserade.

Elvie Larsson (Enslöv 4:57)

Var får besökare parkera om man inte har garage?

Kommentar:

Idag har HFAB 11 platser. Förutom eventuella garage kommer ett antal besöksplatser att anläggas. Byggs garage för upp till sju platser finns där plats för ytterligare åtta platser. För besökare från hemtjänsten upplåter Linson sin besöksparkering vid sydvästgaveln.

Veronica Olsson (Enslöv 4:97, 4:98)

Kommer befintliga träd att stå kvar eller kommer nya att planteras?

Hans Andersson (Enslöv 4:126)

Fruktträden får gärna tas ned. Lämpligen kan garaget byggas som avskiljare mot vår tomt i norr. Mur kan också gå bra som avgränsning.

Kommentar:

Om ingen värdesätter fruktträden kan dessa tas ned och nyplantering av förslagsvis buskar kan ske. Med skydd mot norr kan parkeringen utökas utan att ge störningar.

Linson (Enslöv 4:96)

Kontoret behöver inte alla platser som illustrerats. Linsons verksamhet innebär en övervakning av parkeringsområdet dagtid.

Kommentar:

Detaljplanen anvisar åtminstone det antal p-platser som normen anger.

Elvie Larsson (Enslöv 4:57)

Önskar, som hyresgäst hos HFAB, reserverade platser eftersom busspendlare ofta utnyttjar parkeringen. Inget emot att gå lite extra men många inbrott har skett i bilarna.

Kommentar (Hans Nordin HFAB):

HFAB kan reservera plats med skylt till alla som har bil. Garage byggs för dem som vill hyra.

Veronica Olsson (Enslöv 4:97, 4:98)

Med garaget utefter vår tomtgräns får vi en avskärmning. De gamla fruktträden bör tas ned.

Kommentar:

Det reviderade förslaget möjliggör garagebyggnad en meter från gränsen. Fruktträden bör tas ned. Istället kan buskar planteras mot norr.

Mikael Olsson (Enslöv 4:97, 4:98)

Ta bort alla träden utom hasseln.

Kommentar:

De stora träden föreslås stå kvar.

Hans Nordin HFAB

Enslöv 4:85, på andra sidan vägen, är också lämpligt som parkering för HFAB.

Kommentar:

Tomten är i privat ägo med samma ägare som närliggande bostadshus och föreslås ej till parkering.

Veronica Olsson (Enslöv 4:97, 4:98)

Vår tomt är stor och bostadshuset ligger högt. Vi föredrar parkering på 4:161 istället för villa med tanke på vår utsikt.

Elvie Larsson (Enslöv 4:57)

Inget emot att gå lite extra men många inbrott har skett i bilarna.

Kommentar (Sonja Bjärudd HFAB):

Garage byggs för dem som vill hyra (200-250 kr/månad).

Ulf Unnerhed (Enslöv 4:86)

Parkeringen saknar dagvattenbrunn. Vattnet rinner ut på gatan och in på min tomt. Dålig brunn i gatan (går till stenkista).

Kommentar:

Dagvattenhanteringen löses inom tomtmark. Del av parkeringen kan grusbeläggas.

Veronica Olsson (Enslöv 4:97, 4:98), Hans Andersson (Enslöv 4:126)

Gör staket, kanske 1,1 meter högt, mot 4:126 i tomtgräns.

Kommentar (Sonja Bjärudd HFAB):

Kan utformas som staket med överliggare.

Veronica Olsson (Enslöv 4:97, 4:98)

Hur lång tid tar bygget?

Kommentar (Linson):

Med inlämnade kompletta handlingar (i överensstämmelse med detaljplan som skall ha vunnit laga kraft, ritningar på aktuell nybyggnadskarta) kan bygglov ta en månad.

Marie-Louises skiss med utökad parkering och garage mot 4:98 godkändes av alla.

Sammanfattning och ställningstagande

Synpunkter framförda vid samrådsmötet medför mindre revideringar: För det norra parkeringsområdet föreslås att användningen ändras till P (parkering) och fastighetsbildningen blir därmed ej bunden till detaljplanegränserna. Därtill kan parkeringsområdet disponeras relativt fritt eftersom ytan som ger möjlighet för garagebyggnader har utökats.

Kvarstående anmärkningar

Inga kvarstående anmärkningar.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Finn Aurell

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 april 2002, § 126, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Enslöv 4:96 m.fl., Enslöv, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 161. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 18 april 2002.

Länsstyrelsen har den 29 april 2002 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 10 maj 2002**.

Byggnadskontoret den 30 maj 2002.


Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Ann-Britt T
Byggnadskontoret, Svenne A
Byggnadskontoret, Bygglovhandläggare
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev