

**Detaljplan för
HULABÄCK 3:98 och 3:119
Steninge, Halmstad**

Byggnadskontoret i augusti 2002

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planärendet hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Grundkarta i skala 1:1000 (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE

I samband med detaljplaneändring (byggnadsplan) 1978 förbisåg man att det inom denna del av detaljplanen fanns två tomter med mindre tomtstorlekar än de 1500 m² som föreskrivs i detaljplanen. I samband med bygglovansökan kom detta förbiseende i dagen. För att möjliggöra för dessa fastigheter att bygga till sina hus föreslås att minsta tomtstorlek sätts till 700 m². Även andra förslag till ändring föreslås såsom byggnadsarea i proportion till tomtstorleken och reglering av högsta byggnadshöjd för att inte begränsa utsikten för omkringliggande fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Steninge samhälle med tillfart från Nattskärravägen.

ÖVERSIKTSPLAN 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23, anger planområdet för allmän tätortsbebyggelse pågående användning.

Även i delöversikten till översiktsplan 2000 är området medtaget för bostadsändamål, pågående användning.

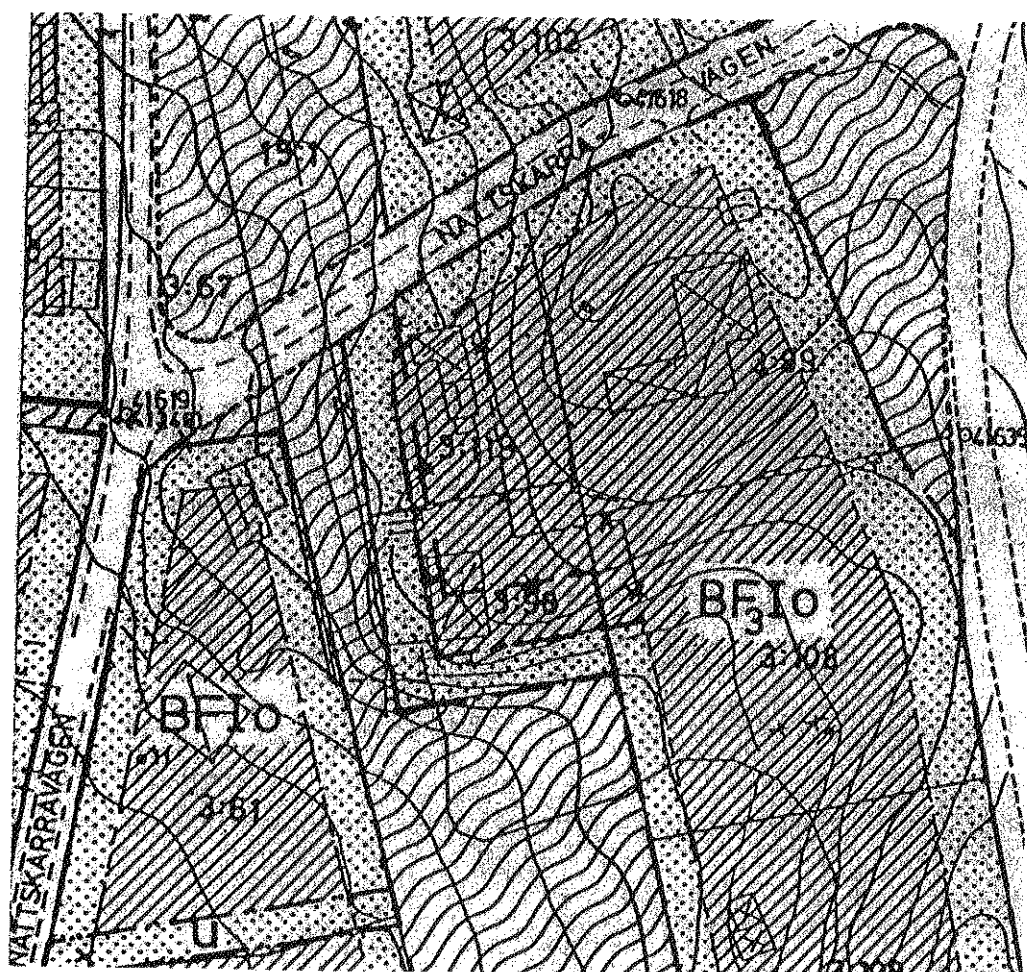
Detaljplan (byggnadsplan) för Steninge, fastställd av Länsstyrelsen 1988-11-21, reglerar området för bostadsändamål. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Miljökonsekvensbeskrivning. Ett genomförande av detaljplanen anses inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning avses av den anledningen inte upprättas.

Kommunala beslut: Den 15 november 2000, § 421, beslöt byggnadsnämnden ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplanen för Steninge avseende fastigheterna Hulabäck 3:98 och 3:119. Förslaget antogs av byggnadsnämnden 2001-04-11, § 165 i enlighet med av kommunfullmäktige beslutad delegationsordning. Planen överklagades och den 27 mars 2002 beslöt regeringen att upphäva ändringsförslaget.

2002-05-15, § 195, beslutade byggnadsnämnden ånyo att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett nytt detaljplane förslaget för de båda fastigheterna.

Utdrag ur gällande detaljplan (arkiv nr 651):



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet utgörs helt av tomtmark som, mot bakkanten i öster, är bevuxen med relativt höga träd av såväl löv- som barrträd. Mellan fastigheterna Hulabäck 3:99 och 3:119 finns ett relativt kraftigt hak på cirka fyra meter. I detta gränsområde förekommer att berget går upp i markytan.

I samband med avstyckning av Hulabäck 3:119 från Hulabäck 3:98, som utgjorde stamfastigheten, beviljades dispens från kravet på minsta tomtstorlek. I samband med detaljplanearbetet, med gällande detaljplan, förbisågs att dessa båda fastigheter hade en mindre tomtareal än vad detaljplanebestämmelserna anger.

Med gällande detaljplans krav på minsta tomtstorlek kan bygglov inte bifallas eftersom avvikelser ej kan anses som mindre, förenliga med planens syfte. Avvikelsen kan inte förklaras enligt 17 kap § 18a plan- och bygglagen (PBL) som mindre avvikelse enligt 8 kap § 11 stycke 2b samma lag. Ej heller förenliga med fastighetsbildningslagens 3 kap § 2, första styckets andra mening.

I samband med att ett ändringsförslag utarbetades, innebärande att tomtstorleken inom det nu aktuella planområdet sattes till 700 m², och som skulle möjliggöra att bygglov kunde beviljas, beslöt regeringen att upphäva planförslaget med motiveringen att det inte gjorts någon avvägning mellan den föreslagna ändringen och eventuella olägenheter för närboende.

Bebyggelseområdet

Ändringen innebär en förändring av fastigheternas bestämmelse om minsta tomtstorlek. Förslaget innebär att minsta tomtstorlek ändras från 1500 m² till en minsta tomtstorlek av 700 m².

Ändringen innebär också att en högsta byggnadshöjd sätts till 6,5 meter. För ett område (18 meter) mellan Hulabäck 3:98 och 3:119 sätts högsta byggnadshöjden till 4,5 meter med avsikten att säkerställa utsikten för Hulabäck 3:99. Vidare föreslås att största byggnadsarea sätts till 150 m² istället för 300 m² som var fallet i det förra ändringsförslaget.

Nu framlagt planförslag innebär att högsta byggnadshöjd är satt till 6,5 meter. Den föreslagna sockelhöjden på Hulabäck 3:119 är 28 meter och befintlig sockelhöjd på Hulabäck 3:99 är 32,55 meter vilket är en nivåskillnad på 4,55 meter. Marken på fastigheten Hulabäck 3:99 stiger något mot öster, vilket innebär att utsiktsmöjligheterna ökar något åt detta håll. Vid besiktning på platsen kan konstateras att det halvfärdiga hus som är uppfört på Hulabäck 3:119 och varsnock utgör högsta byggnadshöjd, inte bryter horisontlinjen för Hulabäck 3:99 vid deras uteplats. Det framlagda förslaget är en rimlig kompromiss för att Hulabäck 3:99 skall få en acceptabel utsikt och att Hulabäck 3:119 skall få en godtagbar möjlighet att bygga om- och till sitt hus.

Friytor

Planområdet gränsar till parkmark i väster och som står i förbindelse med de grönområden som finns i Steninge samhälle.

Gator och trafik

Området har sin tillfart från Nattskärravägen och som är en befintlig gata inom Steninge samhälle. Planförslaget innebär inga förändringar av det befintliga gatusystemet.

Teknisk försörjning

Inom Steninge samhälle är vatten- och avloppssystemet fullt utbyggt liksom el- och telesystemen. Planförslaget innebär inga förändringar härvidlag.

Ansvarsfördelningen för den gemensamma va- serviceledningen skall tecknas mellan fastighetsägarna och skrivas in i fastighetsboken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

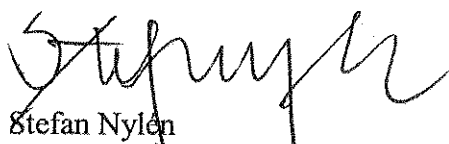
Bygglovplikt

Planförslaget medger ingen bygglovbefrielse utöver plan- och bygglagens generella regler.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. För detta planförslag föreslås en genomförandetid av fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Halmstad 2002-08-14


Stefan Nylén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut.....2002-08-14.....

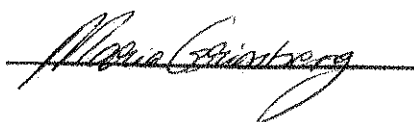
§.....298.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003 -06- 18



**Detaljplan för
HULABÄCK 3:98 och 3:119
Steninge, Halmstad**

Byggnadskontoret i augusti 2002

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planens syfte

Planförslagets syfte är att möjliggöra för fastigheterna Hulabäck 3:98 och 3:119 att kunna erhålla bygglov för om- och tillbyggnader. Genom ett förbiseende när gällande detaljplan utarbetades uppmärksammades inte att dessa tomter är mindre än vad detaljplanebestämmelserna föreskriver. Föreliggande förslag är en avvägning mellan utbyggnadsintresset från ägarna till Hulabäck 3:119 och eventuella olägenheter för närboende.

Planförfarande

Planändringen har upprättats enligt plan- och bygglagens (PBL:s) anvisningar för enkelt planförfarande (PBL 5:28). Det vill säga, planförslaget har begränsad betydelse och bör sakna intresse för allmänheten. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Utöver rent organisatoriska frågor väntas inga genomförandefrågor uppstå genom ändringsförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>
	Samrådsbeslut
	Samråd
	Antagande av BN
	Laga kraft (tidigast)

12 juni 2002
juni/juli 2002
11 september 2002
oktober 2002

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. För ändringsförslaget föreslås en genomförandetid av fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

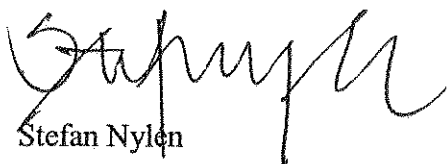
Planförslaget utgörs endast av tomtmark. Fastighetsägare är ansvariga för genomförandet på tomtmark.

Ansvarsförhållandet för den gemensamma va- serviceledningen skall tecknas mellan fastighetsägarna och skrivas in i fastighetsboken.

Huvudmannaskap

Vägföreningen i Steninge är huvudman för den allmänna platsmarken.

Halmstad 2002-08-14

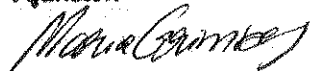

Stefan Nylén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2002-08-14...

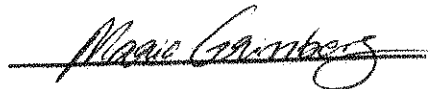
§ 298

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003-06-18



ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för HULABÄCK 3:98 och 3:119 Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret i augusti 2002

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Samråd har, enligt byggnadsnämndens beslut 2002-06-12; § 256, genomförts under tiden 2002-06-24 till och med 2002-07-22, enligt PBL 5:25 och 5:28 vilket innebär att myndigheter, förvaltningar, berörda sakägare m fl har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dessa. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Av remissinstanserna har Länsstyrelsen, Energiverken, Kommunstyrelsen (genom Stadsbyggnadskontoret), Fastighetsbildningsmyndigheten och Tekniska nämnden svarat. Inga synpunkter har inlämnats av Hyresgästföreningen.

YTTRANDEN

Av remissinstanserna har följande inte haft någon erinran:

Länsstyrelsen

Fastighetsbildningsmyndigheten

Energiverken

Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden genom Tekniska kontoret, framför: "Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med uppgift om hur ansvarsförhållande för den gemensamma va-serviceledningen skall hanteras. Avtal om den framtida rätten att använda servisledningen bör tecknas mellan fastighetsägarna och skrivas in i respektive fastigheter."

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras enligt Tekniska nämndens önskemål.

Skrivelser från sakägare

Bengt Rennblad (Hulabäck 3:107) framför: "Om detta förslag om minsta tomtstorlek (700 m²) gäller endast för fastigheterna 3:98 och 3:119 har jag inget att invända, om förslaget däremot skulle gälla hela området motsätter jag mig detta. Tycker att tomterna i så fall blir för små."

Kommentar:

Planförslaget omfattar endast fastigheterna Hulabäck 3:98 och 3:119 barför de ändrade tomtstorlekarna endast gäller dessa fastigheter.

Maj-Britt Skattberg (Hulabäck 3:99) Vänder sig framför allt mot den högsta nockhöjden av 6,5 meter som detaljplanen medger för delar av planområdet. Skrivelsen i dess helhet med de bilagor som åberopas bilägges detta särskilda utlåtande.

Kommentar:

Enligt äldre fastighetsbildningslagstiftning fanns det möjlighet att dela fastigheter på det sätt som gjordes när Hulabäck 3:98 och 3:119 bildades. Fastighetsbildaren hörde vid sådana tillfällen byggnadsnämnden och om denna inte motsatte sig fastighetsbildningen meddelades dispens från minsta tomtstorlek. I övrigt skulle planbestämmelserna gälla.

Föreliggande planförslag försöker i möjligaste mån ta hänsyn till de synpunkter som framförts av fastighetsägarna till Hulabäck 3:99. Sålunda har en 18 meter bred zon, där nockhöjden satts till endast 4,5 meter, föreslagits mellan Hulabäck 3:98 och 3:119. Detta för att åstadkomma goda siktförhållanden åt väster och sydväst för Hulabäck 3:99.

Om ovanstående delning av den ursprungliga fastigheten Hulabäck 3:98 inte gjorts hade det varit möjligt att bebygga denna fastighet enligt gällande detaljplanebestämmelser. Gällande detaljplanebestämmelser reglerar byggnadshöjden till 4,0 meter. Med en taklutning på 45° som man kan bygga utan att byggnadshöjden påverkas kan ett 8 meter brett hus få en taknockshöjd på 8 meter.

Byggnadsytan har dessutom minskats till hälften för Hulabäck 3:98 och 3:119 för att exploateringen på dessa fastigheterna skall anpassas till sin fastighetsarea.

STÄLLNINGSTAGANDE

Tekniska kontorets synpunkter föreslås beaktas och inarbetas i detaljplaneförslaget.

Maj-Britt Skattbergs synpunkter föreslås lämnas utan avseende då detaljplaneförslaget får anses vara en rimlig avvägning mellan olika enskilda intressen.

Eftersom inga andra synpunkter har kommit oss till del, föreslås att byggnadsnämnden antar detaljplanen i enlighet med kommunfullmäktiges bemyndigande 1987-06-25, § 214.

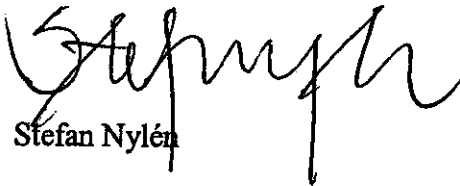
NAMNLISTA

Följande har framfört synpunkter mot detaljplaneförslaget som helt eller delvis ej kunnat beaktas:

Maj-Britt Skattberg

Hulabäck 3:99

Halmstad 2002-08-14


Stefan Nylén

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 14 augusti 2002, § 298, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Hulabäck 3:98 och 3:119, Steninge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 168 STE.

Länsstyrelsen har den 2 september 2002 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Regeringen har genom beslut den 18 juni 2003 avslagit överklagande i fråga om detaljplanen. Antagandebeslutet har således **vunnit laga kraft den 18 juni 2003**, vilket kommunen kommer att anteckna på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 20 augusti 2003.



Anders Sennerdal

Sändlista:

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

plan/lagakber

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad
anders.sennerdal@halmstad.se

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035 -13 72 70
Telefax 035 -13 72 82
E-post: