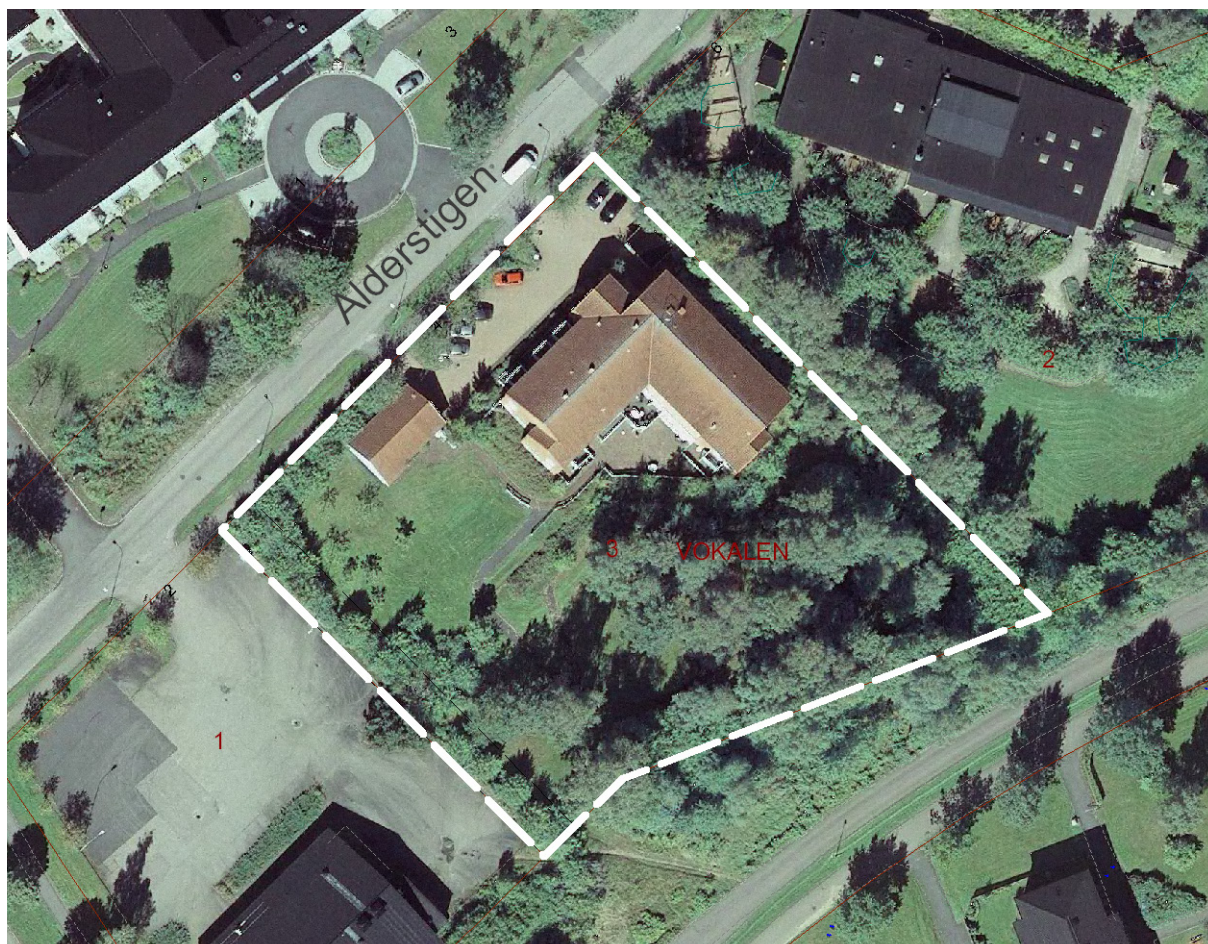


TILLÄGG TILL **PLANBESKRIVNING**



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande ändring av detaljplan 496 för

VOKALEN 3

Vallås, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2012/0346

Kommunstyrelsen 2012-11-27

Plan Ä 49 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
7	TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER
8	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 ändringsförslaget hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning innehållande
 - Behovsbedömning av miljöbedömning
 - Tillägg till planbestämmelser
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva fastigheten Vokalen 3 för bostadsändamål. Fastigheten används idag, liksom tidigare, till äldreboende. Fastigheten har sålts av kommunen och är nu i privat ägo. Gällande detaljplan anger allmänt ändamål. Planförslaget innebär att fastigheten Vokalen 3 tillförs planbestämmelsen BD som möjliggör bostäder och vård samt e₁ som reglerar bygggrätten för huvudbyggnad till 650 m². Samtidigt tas bestämmelsen A allmänt ändamål, som förutsätter kommunalt eller statligt ägande, bort från fastigheten Vokalen 3.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag och samråd

Samhällsbyggnadskontoret fick 2012-08-21 § 156 i uppdrag att upprätta en ändring av detaljplan för fastigheten Vokalen 3. Samtidigt togs beslut att samråd skulle ske.

Samråd har genomförts under tiden 27 augusti - 17 september 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Handlingarna har under samrådstiden funnits tillgängligt på Halmstads kommuns hemsida. Inget allmänt samrådsmöte har hållits.

Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i ett särskilt utlåtande.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

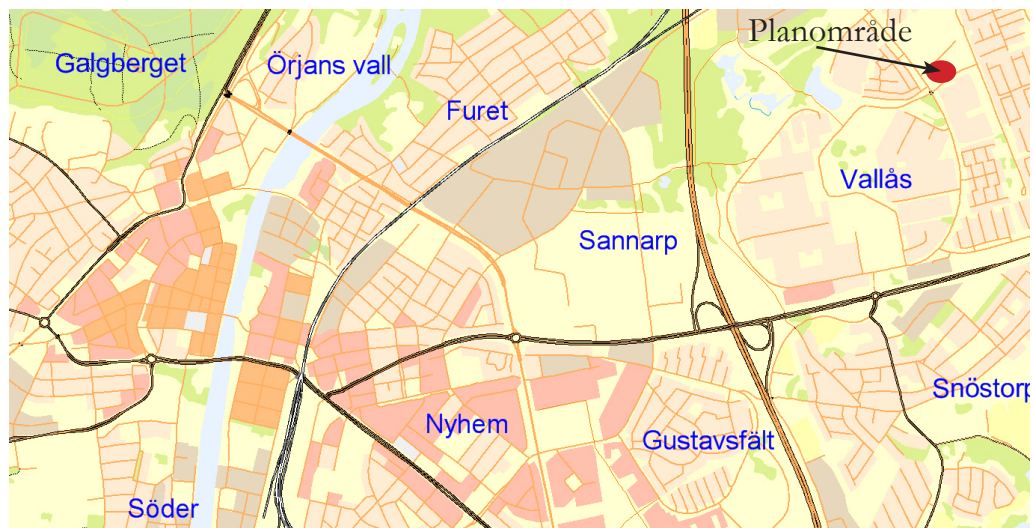
Detaljplanen Vokalen 3 handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under sista kvartalet, 2012.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Ålderstigen i Vallås, ca fyra km från Halmstad centrum.



Planområdet avgränsas i nordväst av Ålderstigen och i sydost av grönområde och bussgata. I sydväst och nordost avgränsas området av fastigheterna Vokalen 1 respektive Vokalen 3. Planområdet omfattar 5638 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Vokalen 3 är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. Inga miljömål bedöms direkt eller indirekt beröras av detta planförslag.

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. För att avgöra om en betydande miljöpåverkan kan befaras ska en behovsbedömning göras.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning och det faktum att ingen ny bebyggelse eller verksamhet tillkommer i och med ett genomförande. Nuvarande fastighet förändras ej. Planens syfte är att säkerställa pågående markanvändning.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Ett genomförande av planen påverkar inte Natura 2000 områden.
- Inga skyddsområden, naturreservat eller områden av riksintresse finns i närheten av planområdet.
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

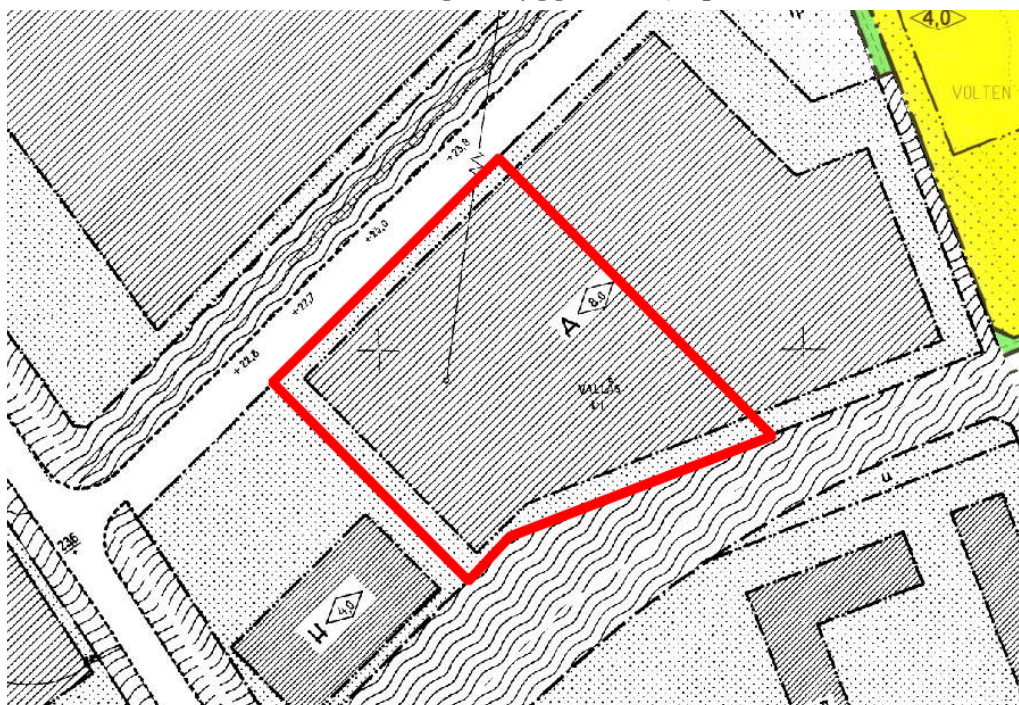
Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området markerat som befintlig bebyggelse. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Inom området gäller stadsplan för Vallås (område vid Ålderstigen) i Halmstad, detaljplan nr 496, laga kraft 1973-01-17. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger för Vokalen 3 allmänt ändamål med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter.



Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun såsom *Värdegrund Halmstad 2020* och *Planeringsdirektiv med budget 2011-2013*, vilka anger förutsättningar för kommunens arbete.

Riksintresse och förordnande

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Inom fastigheten Vokalen 3 finns idag ett äldreboende. Huvudbyggnaden är ca 600 m². Inom fastigheten finns även en komplementbyggnad på ca 70 m².

Planförslaget

Planförslaget innebär att fastigheten Vokalen 3 tillförs bestämmelsen BD som möjliggör bostäder och vård samt bestämmelsen e₁ som reglerar byggrätten för huvudbyggnad till 650 m² och för komplementbyggnad till 80 m². Samtidigt tas bestämmelsen A allmänt ändamål bort från fastigheten Vokalen 3. Fastigheten används idag till äldreboende och är i privat ägo. Gällande plan anger allmänt ändamål som förutsätter kommunalt eller statligt ägande.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för fastigheten Vokalen 3 inom detaljplan nr 496, Vallås. Detaljplanen gäller jämsides med denna ändring.

Upphävd planbestämmelse

Genom detta tillägg till detaljplan nr 496, upphävs följande bestämmelser inom fastigheten Vokalen 3:

Med A betecknat område får endast användas för allmänt ändamål.

Ny planbestämmelse

Med BD betecknat område får användas för bostadsändamål samt vård.

På med e₁ betecknad mark får en huvudbyggnad uppföras med största byggnadsarea 650 m² och en komplementbyggnad med största byggnadsarea på 80 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.

Övriga bestämmelser inom planområdet fortsätter att gälla enligt detaljplan 496.

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
sept 2012	Samråd
nov 2012	Antagande
dec 2012	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.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen omfattar Vokalen 3. Inga fastighetsrättsliga förändringar är aktuella i planändringen.

Ekonomiska frågor

Halmstads kommun bekostar planändringen enligt överenskommelse vid försäljningen.

Medverkande tjänstemän

- Sara Jakobsson, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Henrik Eliasson
planarkitekt

SÄRSKILT UTLÅTANDE

tillhörande ändring av detaljplan 496 för

VOKALEN 3

Vallås, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2012/0346

Kommunstyrelsen 2012-11-27

Plan Ä 49 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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 samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-08-21 § 156 genomförts under tiden 27 augusti - 17 september 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Handlingarna har under samrådstiden varit tillgängligt på Halmstads kommuns webbsida. Inget allmänt samrådsmöte har hållits.

Yttranden har inkommit från sju berörda remissinstanser. En remissinstans har inkommit med erinringar mot ändringsförslaget:

- Byggnadsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga justeringar av ändringsförslaget har gjorts.

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 överprövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ändringen av planbestämmelserna kopplas till nya beteckningar, men dessa framgår inte av karta. Plankarta med de nya planbeteckningarna bör upprättas.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra.

Kommentar

Plankarta med nya beteckningar kommer inte upprättas. Ursprungliga planhandlingar består och ska läsas tillsammans med tillägget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M.M.

Byggnadsnämnden

I gällande detaljplan 496 anges byggnadshöjden till 8,0m. Byggnadskontoret anser att ävennockhöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad ska anges.

Kommentar

Syftet med planen är att säkerställa befintlig, pågående markanvändning,nockhöjden kommer därför inte anges.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Räddningsnämnden

Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun

Hemvårdsnämnden

Fastighetsnämnden

Teknik- och fritidsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Henrik Eliasson
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-01-02

Dnr KS 2012/0346

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 27 november 2012, § 328 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VOKALEN 3, Vallås, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Ä49 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 november 2012.

Länsstyrelsen har den 17 december 2012 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 28 december 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 2 januari 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator