

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 266 K
Detaljplan för
Halmstad 1:10 del av, m.fl. Knebildstorps koloniområde.
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2010-01-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser samt illustrationskarta i skala 1:1000.
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra detaljplanen enligt köpekontrakt mellan Halmstads kommun och Halmstad koloniträdgårdar upa.

Enligt köpekontraktet har Halmstads kommun till Halmstad koloniträdgårdar upa överlåtit fastigheten Halmstad 1:10 med undantag för de områden som utgöres av allmän plats enligt gällande detaljplan.

Ett område mellan Kolonivägen och Knebildstorpsbäcken, på fastigheten Halmstad 1:12, är i gällande detaljplan avsett för friytor/lokaler men skall enligt avtalet ändras till att utgöra allmän plats Natur.

Vidare skall utlagd mark för nya stugor i södra delen av koloniområdet ändras till parkering för koloniområdet.

Detaljplaneförslag har tidigare upprättats för området, daterat 2007-05-16, och varit föremål för samråd.

Inkomna synpunkter föranledde revidering av planförslaget, daterat 2008-02-27, som innebar att koloniområdets sophantering flyttades till området väster om Tångrevsvägen.

Det reviderade planförslaget överklagades av grannar.

Länsstyrelsen upphävde planförslaget med hänvisning till kränkning av enskilda intressen och formell felaktig handläggning av planförslaget. Byggnadskontoret bedömde att inte överklaga länsstyrelsens beslut utan att planförslaget blir föremål för ny handläggning.

Länsstyrelsens beslut överklagades till regeringen av 3 medlemmar inom Halmstad koloniförening.

Regeringen har funnit att det inte har framkommit att länsstyrelsens beslut berör de klagande på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

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

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen trafikökning i området och därför inte några ökade negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Halmstad och gränsar i öster till Tångrevsvägen och i väster till Kolonivägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,85 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Halmstad 1:12 ägs av kommunen och fastigheten Halmstad 1:10 har enligt köpekontrakt, godkänt av kommunfullmäktige 2005-05-26, KF § 75, överlåtits till Halmstad koloniträdgårdar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Halmstad ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan **907**, laga kraft vunnen 1996-05-22.

Västra delen av planområdet, Halmstad 1:12, är i gällande detaljplan avsett för friytor/lokaler för koloniområdet.

Östra delen, södra delen av koloniområdet, är i gällande detaljplan avsett för nya stugor och delvis parkering för koloniföreningen.

Natura 2000

Planområdet ligger i absolut närhet (som närmst ca 80 meter) till Natura 2000-området Aleskogen.

Planförslaget anses inte påverka Natura 2000-området på ett betydande sätt. Planförslaget innebär mycket begränsad nyexploatering, maximalt två nya tomter för kolonistugor. Kvartersmark som i gällande plan tillåter kolonistugor i den västra delen av planområdet blir istället naturmark. Planförslaget säkerställer dessutom, genom bestämmelsen n₂ framtida utbyggnad av fördröjningsdammar till Knebildstorpsbäcken.

Strandskydd

I samband med framtagande detaljplan 907 har länsstyrelsen i beslut dat. 1994-12-08 förordnat med stöd av 15 § fjärde stycket naturvårdslagen att den mark som berörs av strandskydd med undantag av "Naturområde som bevaras", och som ingår i detaljplan för Knebildstorps koloniområde, Halmstad 1:12 och 1:10, inte vidare skall omfattas av strandskydd.

Planärendet har påbörjats innan 1 juli 2009 varför den tidigare strandskyddslagstiftningen gäller.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har vid sammanträde 2006-06-13, KS § 192, beslutat att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheterna Halmstad 1:8, 1:10 och 1:12 öster om Kolonivägen enligt köpekontrakt mellan Halmstads kommun och Halmstad koloniträdgårdar.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2006-08-16 beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheterna Halmstad 1:8, 1:10 och 1:12 öster om Kolonivägen enligt köpekontrakt mellan Halmstads kommun och Halmstad koloniträdgårdar upa.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Området väster om Knebildstorpsbäcken**

Området är i gällande detaljplan avsett för friytor/lokaler för koloniföreningen. För att säkerställa att kommunen får full kontroll över Knebildstorpsbäcken för befintlig och framtida dagvattenhantering föreslås att bäckens fåra och området väster om bäcken lägges ut som allmän platsmark naturområde, planbeteckningen **NATUR**, i planbestämmelserna.

I grönområdet, planbeteckningen **NATUR**, föreslås område avsedd för sophantering inom Knebildstorps koloniområde, planbeteckningen, **Miljöstation**, i planbestämmelserna. Lokalisering av område för sophantering har skett i samråd med Hem, tekniska kontoret och styrelsen för Halmstad Koloniträdgårdar. Rätten till sophantering skall säkerställas genom nyttjanderättsavtal.

Staket i anslutning till Kolonivägen skall tas bort och stugor inom området skall flyttas in i koloniområdet. Detta arbete skall utföras och bekostas av koloniföreningen enligt det upprättade köpekontraktet. Staketet är redan borttaget.

Bebyggelseområde

Stugområde

Området består av 5 kolonistugor och en gemensamhetslokal samt parkeringsytor i södra delen.

För området föreslås planbeteckningen **B1**, Bostäder/kolonistugor, i planbestämmelserna.

Befintligt stugområde, 5 bebyggda tomter, föreslås utökas västerut med 2 tomter, totalt 7 tomter inom området.

Södra delen är i gällande detaljplan avsedd för kolonistugor men föreslås i planförslaget utläggas som parkeringsplats.

Området för friytor/lokaler föreslås minskas mot gällande detaljplan.

För befintlig gemensamhetslokal planeras en om- och utbyggnad.

Endast en huvudbyggnad får uppföras per tomt. Största tillåtna byggnadsarea är 51 m². Huvudbyggnader får inte förläggas på mindre inbördes avstånd än 6,0 m. Där det med hänsyn till brandsäkerhet och i övrigt prövas lämpligt får avstånd minskas från 6,0 m till 4,0 m

Minsta tomtstorlek är 200 m² Området får indelas i högst 7 tomtplatser.

Högsta byggnadshöjd är 3,0 m och högsta totalhöjd, nockhöjd, är 5,0 m.

Området får endast bebyggas med källarlösa hus i en våning.

Eventuella ny- och tillbyggnader skall anpassas till den befintliga bebyggelsen beträffande material och färg. Fasader skall utföras av träpanel.

Vidare får bygglovsfritt skärmtak anordnas över uteplatser om inte ytan överstiger 12,0 m².

Vid placering närmare gräns än 4,0 m erfordras grannes medgivande

Skärmtak och ”friggebodar” medräknas ej i byggnadsarean.

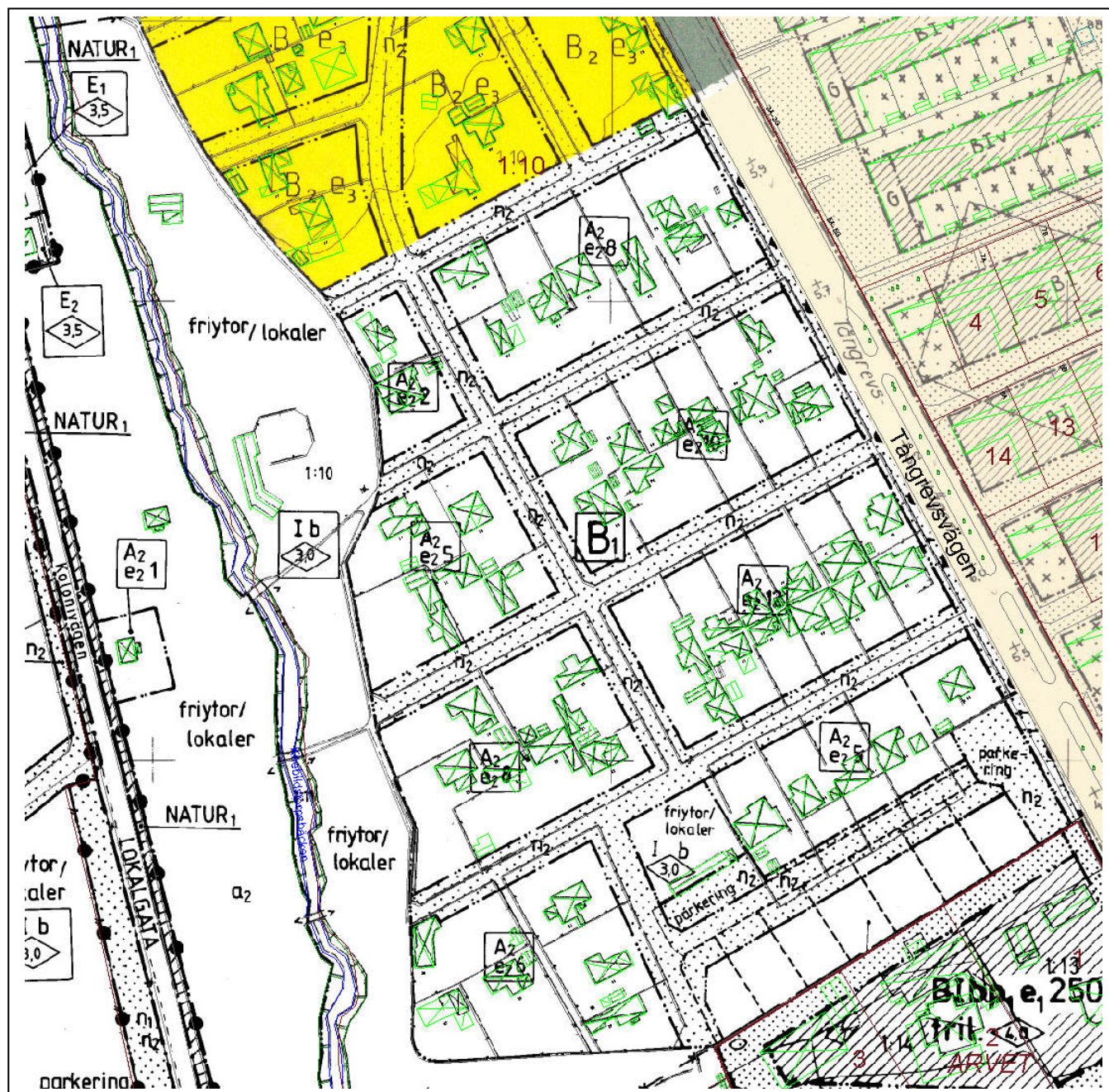
”Friggebodar” och skärmtak får dock ej placeras inom brandzonen med bredden 8,0 m. Detta skall regleras i avtal med koloniföreningen.

Inom område för friytor/lokaler får byggnad utföras med högsta byggnadshöjd 3,0 m och högsta totalhöjd 5,0

Som skydd mot insyn, avgaser och buller från den planerade parkeringsplatsen skall Koloniföreningen uppföra insynsskyddad hägnad med höjden 1,8 m i gränsen till fastigheterna Arvet 1, 2 och 3. Inhägnaden skall ingå i bygglovsansökan för parkeringsplatsen.

I sydöstra delen av koloniområdet öster om bäcken föreslås område med planbeteckningen **n2** i planbestämmelserna. Området är avsett för kommunens framtida behov av fördröjningsdammar för Knebildstorpsbäckens flöde. Området föreslås även få prickmarksmarkering, området får ej bebyggas, enligt

planbestämmelserna. Rätten att anlägga och för all framtid bibehålla och underhålla fördröjningsdammarna skall regleras i fastighetsbildningsservitut.



Utdrag ur gällande plan nr 907 med primärkarta ovanpå.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Gator och trafik

Gator

Längs de interna gatorna inom området föreslås område som ej får bebyggas, s.k. **brandzoner**, med bredden 8, 0 m.
Körytorna får ej beläggas med asfalt, planbeteckningen **n1** i planbestämmelserna.
I tomtgräns mot Tångrevsvägen skall stängsel uppsättas

Parkering

Södra delen av området föreslås utläggas som parkeringsplats för koloniområdet.
På illustrationskartan i skala 1:1000 redovisas cirka 70 platser.
Ytan får ej beläggas med asfalt, planbeteckningen **n1** i planbestämmelserna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunala va-ledningar i Tångrevsvägen.
För befintliga va-ledningar i östra delen mot Trångrevsvägen föreslås planbeteckningen **u1**, marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Ulf Sjunnesson	HEM
Fredrik Lindespång	Tekniska kontoret
Eva-Lena Torudd	Tekniska kontoret
Tommy Andersson	Fastighetskontoret
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Göran Grimsmo	Lantmäterimyndigheten

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emil Berger

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 266 K

Detaljplan för

HALMSTAD 1:10 del av, m.fl. Knebildstorps koloniområde

S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadskontoret 2010-01-27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 28 §.

Planen är av begränsad betydelse, är förenlig med översiktsplanen och får anses sakna intresse för allmänheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	september	2009.
Samråd	nov./dec.	2009.
Antagande i BN	januari	2010.
Laga kraft tidigast	februari	2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget omfattar fastigheterna Halmstad 1:8, 1:10 och 1:12.

Enligt köpeavtal mellan Halmstad kommun och Halmstad koloniträdgårdar upa skall kommunen överlåta till Halmstad koloniträdgårdar all mark på fastigheten Halmstad 1:10 med undantag för de områden som utgör allmän plats enligt gällande detaljplan. Sistnämnda mark och andelar i samfälligheter skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Halmstad 1:8.

I södra delen av koloniområdet skall en del av fastigheten Halmstad 1:8 överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Halmstad 1:10.

Inom fastigheten Halmstad 1:10 öster om Knebildstorpsbäcken skall fastighetsbildningsservitut upprättas som ger kommunen rätt att anlägga och för all framtid bibehålla och underhålla fördröjningsdammar för Knebildstorpsbäckens flöde, planbeteckningen n2 planbestämmelserna

VA-ledningar inom **u**-område skall säkerställas med ledningsrätt.

I grönområdet, planbeteckningen **NATUR** i planbestämmelserna föreslås område avsedd för sophantering inom Knebildstorps koloniområde, planbeteckningen **Miljöstation**, i planbestämmelserna.

Rätten till sophantering skall säkerställas genom nyttjanderättsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för upprättande av detaljplanen har reglerats i köpeavtalet.

Vidare skall, enligt köpekontraktet, koloniföreningen bekosta och utföra borttagning av staket i anslutning till Kolonivägen samt flyttning av kolonistugor från området väster om Knebildstorpsbäcken till koloniområdet.

Staketet är redan borttaget.

Uppförande av insynsskyddad hägnad med höjden 1,8 m skall uppföras av koloniföreningen i fastighetsgräns mot fastigheterna Arvet 1, 2 och 3.

Insynsskyddet skall ingå i bygglovsansökan för parkeringsplatsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samrådd skett med nedanstående:

Ulf Sjunnesson	HEM
Fredrik Lindespång	Tekniska kontoret
Eva-Lena Torudd	Tekniska kontoret
Tommy Andersson	Fastighetskontoret
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Göran Grimsmo	Lantmäterimyndigheten.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emil Berger

SAMRÅDSHANDLING

Plan E 266 K

Detaljplan för

HALMSTAD 1:10 del av, m.fl. Knebildstorps koloniområde.

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-09-16

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra detaljplanen enligt köpekontrakt mellan Halmstads kommun och Halmstad koloniträdgårdar.

Enligt köpekontraktet har Halmstads kommun till Halmstad koloniträdgårdar upa överlåtet fastigheten Halmstad 1:10 med undantag för de områden som utgöres av allmän plats enligt detaljplanen.

Ett område mellan Kolonivägen och Knebildstorpsbäcken, på fastigheten Halmstad 1:12, är i gällande detaljplan avsett för friytor/lokaler men skall enligt avtalet ändras till att utgöra allmän plats park/Natur.

Vidare skall utlagd mark för nya stugor i södra delen av koloniområdet ändras till parkering för koloniområdet.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET Områdets Känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		Stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning	X			X			Området är utlagt för koloniområde.
Översiktsplan	X			X			Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner.
Värdefull natur	X			X			Inom planområdet finns större träd som bör bevaras.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen	X			X			Inga fornminnen finns inom området.
Landskapsbild	X			X			Landskapsbilden påverkas marginellt av föreslagen planändring.
Miljökvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Detaljplan ger endast marginell ökning av nuvarande fordons- trafik. Marginell ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt	X			X			Med en etablering kommer marginell ökning av biltrafiken att ske.
Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 266 K
Detaljplan för
HALMSTAD 1:10, m.fl. Knebildstorps koloniområde.
S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadskontoret 2010-01-27

----- SÄRSKILT UTLÅTANDE -----

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS **Planförfarande**

Planförslaget handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget finns endast vid detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-08-19, genomförts under tiden 16 november—18 december 2009.
Samrådsmöte har ej hållits.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER **Länsstyrelsen**

”Efter förändringar i strandskyddslagstiftningen 1 juli 2009 återinträder strandskydd automatiskt om detaljplaner ändras eller upphävs. Äldre bestämmelser gäller för detaljplaneärenden som har inletts före den 1 juli 2009.”

”Det nu aktuella planområdet ligger i närheten av Natura 2000-område. Med anledning av detta är det av stor vikt att det av planhandlingarna framgår hur kommunen kommer fram till bedömningen att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt. Enligt 7 kap. 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.”

Kommentar: *Planärendet påbörjades innan 1 juli 2009 och omfattas således inte av den nya lagstiftningen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.*

Planförslaget anses inte påverka Natura 2000-området på ett betydande sätt, främst genom att den nyexploatering som tillåts är väldigt begränsad, kvartersmark i planområdets västra del blir naturmark samt att fördröjningsdammar till Knebildstorpsbäcken säkerställs i planen. Detta anses som helhet vara en förbättring mot dagsläget. Rubriken ”Natura 2000”, där detta står att läsa, har lagts till i planbeskrivningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten

”VA-ledningar inom u-område bör säkerställas med ledningsrätt.”

Kommentar: *Detta är nu justerat i genomförandebeskrivningen.*

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER**Kulturmiljö, Halland**

”Den äldre, hitflyttade , kolonistugan i nordvästra delen av koloniområdet har som en av få kvarvarande stugor ursprunglig karaktär bevarad. Den har ett stort kulturhistoriskt värde, inte minst ur pedagogisk synpunkt. En q-märkning och/eller varsamhetsbestämmelse vore önskvärd för denna byggnad.”

Kommentar: *Byggnadskontoret har tagit ställning för att en q-märkning och/eller varsamhetsbestämmelse för aktuell byggnad inte är nödvändig. En sådan bestämmelse skulle innebära att flexibiliteten i användandet och skötseln av nämnd kolonistuga begränsas kraftigt.*

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Räddningsnämnden	Kommunala Handikapprådet
Socialnämnden	Fastighetskontoret
	Halmstad Energi och Miljö AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE M.FL.**Skanova**

”Telia Skanova Access AB har en mängd kablar, både gamla och nylagda inom aktuellt område. Även en teknikbyggnad finns inom planområdet. Se separat kartskiss. Om genomförandet av plan förorsakar kostnader för Skanova (flyttning) så förutsätter Skanova att byggherren/kommunen står för samtliga uppkomna kostnader avseende erforderliga åtgärder.”

Kommentar: *Enligt Er kartskiss ligger era kablar inom område som enligt planförslaget ej får bebyggas, prickmarkering i planbestämmelserna. Någon flyttning av kablar bör därför ej vara aktuellt. Kopia på skrivelsen översändes till Halmstad Koloniförening för kännedom.*

Eva Pålsson och Helen Jansson, (sydostligaste kolonistugan)

”Vi Eva Pålsson och Helen Jansson är ägare till stuga 29 Knebildstorps koloniområde. Vår tomt är på 215 kvm. Runt tomten finns idag ett parkområde.

Vi kan inte acceptera att vi får parkering alldeles intill tomtgränsen.

Att ha en parkering alldeles intill tomtgränsen innebär en rad olägenheter såsom backande bilar med avgaser rätt in på tomten, fara för barn som vistas intill tomtgränsen.

Vi vill därför att parkeringsplatsen ska börja minst tre meter från vår tomtgräns.

Nuvarande styrelse för Halmstad Koloniförening har påbörjat arbetet med att markera ut parkeringsplatser. Vi är nöjda med att de har tagit hänsyn till våra önskemål eftersom de har markerat ett avstånd på tre meter från vår tomt.

Vår förhoppning är att detta avstånd får kvarstå och vi ser gärna att detta område markeras som parkområde i detaljplanen. Se gulmarkerat område på skissen.”

Kommentar:

Översänder utdrag ur planförslaget där det tydligt visas att parkeringsområdets gräns i väster, streckprickad linje, är belägen cirka 5 meter från Er tomtgräns, (staket).

Översänder kopia på skrivelsen och utdraget ur planförslaget till Koloniföreningen för kännedom.

Föreningen Gamla Knebildstorp

”Vi i styrelsen för föreningen Gamla Knebildstorp, har tagit del av det planförslag som är utsänt för samråd. I planförslaget finns några punkter som vi ställer oss frågande till och som vi hoppas få svar från er.”

”Sidan 5 under rubriken gator och trafik står att ”Södra delen av området föreslås utläggas som parkeringsplats för koloniområdet. På illustrationskartan i skala 1:1000 redovisas cirka 123 platser.”

Vi kan bara se 60+10 parkeringsplatser på illustrationskartan. Dessutom har vi i styrelsen, vid en påbörjad planering för parkeringsytan, funnit att den avsedda ytan inte kan rymma fler än c:a 60-70 platser. Vi önskar därför ett förtydligande över dessa 123 platser och hur dessa skulle kunna rymmas.”

”På sidan 5 står även ”som skydd mot insyn, avgaser och buller från den planerade parkeringsplatsen skall Koloniföreningen uppföra insynsskyddad hägnad med höjden 1,8 m i gränsen mot fastigheterna Arvet 1,2 och 3.

Vi ställer oss mycket frågande till detta med anledning av det pågående ärendet, dnr 2009/0128 där teknik och fritidsnämnde, Halmstad kommun inte anser att det är nödvändigt med bullerplank eller insynsskydd mot Nya Tylösandsvägen, som i jämförelse, med den planerade parkeringen, inte har en mycket större trafiktyngd.

Dessutom finns det idag en uppvuxen häck mot en av fastigheterna och ett uthus/plank mot den andra fastigheten som avskärmar. Den tredje fastigheten kan kanske anses behöva ett skydd för billyktor och det är styrelsens uppfattning att detta bör anordnas gemensamt av vår och grannens fastighet. Dessutom bör det i detaljplanen förtydligas att det är mot billyktor, vilket inte kräver något hägne på 1,8 meter.”

”Vi vill också göra ett påpekande när det gäller plankkartan och texten av vad som är tillåtet att bygga. I kartan står att uthus med största byggnadsyta om 10 kvm får uppföras men i planförslaget står 15 kvm. som är det korrekta.”

”Med dessa ändringar anser vi i styrelsen gör Gamla Knebildstorp att förslaget detaljplan kan godkännas.”

Kommentar: *Parkeringsytan rymmer cirka 70 platser, illustrationskartan och planbeskrivningen revideras med dessa förutsättningar.*

Den föreslagna insynsskyddade hägnaden med höjden 1,8 m är avsedd främst som skydd mot avgaser och insyn (vilket även inkl. billjus) samt även skydd mot buller.

Egenskapsbestämmelsen e_1 har reviderats genom att meningen ”Därutöver får två uthus vars sammanlagda byggnadsarea inte överstiger 15 m² uppföras bygglovfritt (friggebodar).” har strukits då detta redan regleras i 8 kap. 4 §, Plan- och bygglagen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna skrivelser har ej föranlett revidering av planförslaget.

Viss ändring av redaktionell karaktär har utförts i planförslaget.

Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget inte har någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljöbedömning inte gjorts.

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet och anta detaljplanen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som framförts som helt eller delvis ej beaktats:

Halmstads Koloniträdgårdar
c/o Ann Molander
Källasgårdsgatan 4
434 36 Kungsbacka

För kännedom:

Telia Skanova Access AB

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emil Berger



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

1 (3)

2010-05-19

403-860-10

Rek m mb

Ann Molander
Styrelsen för G:a Knebildstorp
Kållasgårdsgatan 4
434 36 Kungsbacka

**Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 27 januari 2009
§6 att anta detaljplan för Halmstad 1:10 m. fl, Knebildstorps
koloniområde, Halmstads kommun.**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen (miljödepartementet), se bifogad bilaga.

ÄRENDET

Överklagandet

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av Ann Molander, uppgiven företrädare för styrelsen för föreningen Gamla Knebildstorp, vilka på anförda skäl yrkar att kommunstyrelsens beslut ska upphävas.

Enligt länsstyrelsens utredning framstår Föreningen Gamla Knebildstorp vara samma förening som i planhandlingarna benämns Halmstad Koloniträdgårdar.

De klagande är sakägare och de har senast under utställningstiden skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. De klagande får därmed anses vara behöriga att överklaga den nu aktuella detaljplanen.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan den 8 februari 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) inte ska ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte iakttas eller
- 4 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÅLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT**Tillämpliga bestämmelser**

I 1 kap 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

I 1 kap 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

2 kap PBL innehåller de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning.

I 5 kap 2 § PBL anges att vid utformning av en detaljplan ska hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I 5 kap 3 § PBL finns upptaget vad en detaljplan ska innehålla och i 5 kap 7 § anges vad den kan innehålla.

I 13 kap 8 § PBL anges att den myndighet som har att pröva ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan antingen ska fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får endast ändringar av ringa betydelse göras.

LÄNSSTYRELSENS ÖVERVÄGANDE

Med hänsyn till de förutsättningar som gäller för området bedömer länsstyrelsen att detaljplanen har en utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och att det även i övrigt uppfyller bestämmelserna i 1, 2, 3 och 5 kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte heller kränkas i sådan mån att förslaget därför inte kan godtas.

De nu klagande anför synpunkter på avståndet från parkeringsområdets gräns i väster till tomtgräns för stuga 29. Länsstyrelsen finner inga skäl att göra någon annan bedömning om lämpligt avstånd mellan dessa gränser än den som kommunen har gjort i sitt planarbete. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Länsstyrelsen anser att utformningen ligger inom det utrymme som lagstiftaren givit kommunen.

De nu klagande anför invändningar mot den insynsskyddande hägnad som enligt planförslaget ska uppföras i gränsen till fastigheterna Arvet 1, 2 och 3. Länsstyrelsen finner inte att åtgärden, som ska bekostas av de klagande/koloniföreningen, kan anses vara orimlig i förhållande till den plannytta som koloniföreningen erhåller till följd av det nu aktuella planförslaget. Det torde även vara rimligt att anse att den som orsakar störning

2010-05-19

403-860-10

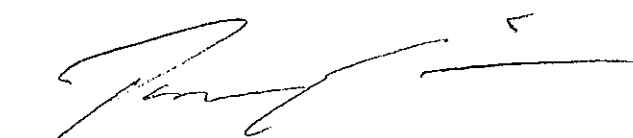
också är den som det åligger att utföra skyddsåtgärder. I detta fall är det koloniföreningens parkeringsplats som befaras ge upphov till störningar för ovan nämnda fastigheter. Den skyddande hägnaden bör finnas oberoende av vilka åtgärder som utförs på de angränsande fastigheterna, då det annars innebär ett hinder för fastighetsägarna att nyttja sina fastigheter. Krav på uppförande av insynsskyddande hägnad föreligger inte förrän koloniföreningen ansöker om bygglov för parkeringsplatsen. De angränsande fastigheterna Arvet 1, 2 och 3 ligger utanför den nu aktuella detaljplanen.

Överklagandet ska med hänvisning till ovanstående avslås.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström beslutande, arkitekt Peter Svelenius föredragande. Vidare har länsjurist Ulf Havton deltagit.



Cecilia Engström



Peter Svelenius

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia (lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Byggnadskontoret Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Halmstad
Rättsenheten
Planmappen
Planarkivet



REGERINGEN

Regeringsbeslut

II:8

2011-04-07

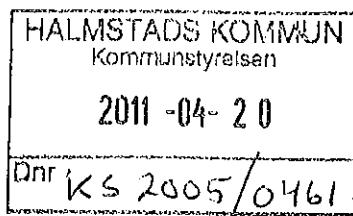
M2010/2899/Ma/P

Miljödepartementet

Halmstads kommun

Box 153

301 05 HALMSTAD



**Överklagande i fråga om detaljplan för Halmstad 1:10, del av, m.fl.,
Knebildstorps Koloniområde, S:t Nikolai, Halmstads kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun beslutade den 27 januari 2010 att anta detaljplan för Halmstad 1:10, del av, m.fl., Knebildstorps Koloniområde, S:t Nikolai, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 19 maj 2010 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Gamla Knebildstorps ekonomiska förening har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen har anfört bl.a. följande. Två delar i detaljplanen bör lyftas ut och ändras. Parkeringsområdets gräns i väster är belägen fem meter från tomtgräns till stuga 29. Medlemmar i föreningen och ägare till stuga 29 har själva påpekat att styrelsens förslag till utläggande av parkeringsplatser är acceptabelt för dem då hänsyn tagits med tre meter från tomtgränsen. Det bör därför vara tre och inte fem meter från tomtgräns till stuga 29. På så sätt kommer det antal parkeringsplatser som behövs lättare kunna läggas ut. Detaljplanen anger även att föreningen ska uppföra insynsskyddad hägnad med höjden 1,8 m som skydd mot insyn, avgaser och buller från den planerade parkeringsplatsen i gränsen till fastigheterna Arvet 1, 2 och 3. Om något insynsskydd ska sättas upp är det för att förhindra ljuskäglor och detta bör endast sättas upp där behov finns. Detta bör framgå av detaljplanen, liksom hur detta insynsskydd ska utformas. Ett annat alternativ som kommunen nonchalerat är att överväga att flytta den planerade tomten till marken i gränsen till Arvet 3 och motsvarande flyttning av parkeringsplatser till planerad tomtyta. På

så sätt skulle problemet med parkering i direkt anslutning till tomtgränsen vara undanröjt.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i detta ärende endast att pröva den nu antagna detaljplanen. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad PBL, att antingen fastställa eller upphäva planbeslutet i dess helhet och kan inte pröva en alternativ lokalisering av parkeringsplatser.

Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande. Detaljplanen innebär att ett område som i gällande detaljplan är avsett för friytor/lokaler ändras till att utgöra allmän plats, natur. Vidare ska mark för nya stugor i södra delen av koloniområdet ändras till parkering för koloniområdet. I detaljplanen har meddelats bl.a. en planbestämmelse som anger insynsskyddad hägnad (skydd mot störande billjus) med höjden 1,8 m mot fastigheterna Arvet 1, 2 och 3 med detaljplanegräns.

Regeringen finner att planbestämmelsen om insynsskyddad hägnad är godtagbar. Den närmare utformningen av insynsskyddet får prövas i samband med planens genomförande. Vidare finner regeringen inte skäl att göra en annan bedömning än kommunen och länsstyrelsen vad gäller gränsdragningen för parkeringsområdet. Vid den avvägning som ska göras i ett planärende finner regeringen att detaljplanen inte kan anses åsidosätta föreningens rätt på sådant sätt att planbeslutet av det skälet bör upphävas. Vad föreningen anfört i övrigt utgör inte heller skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Ulrika Agerskans

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Hallands län (handlingar återsänds)

Gamla Knebildstorps ekonomiska förening, ordföranden Ann Molander,
Kållasgårdsgatan 4, 434 36 Kungsbacka

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2011-07-12

Dnr KS 2005/0461

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 27 januari 2010, § 6, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 1:10, del av, m.fl., Knebildstorps koloniområde, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 226 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 februari 2010.

Länsstyrelsen har den 8 februari 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 19 maj 2010 avslagit överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 7 april 2011 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 7 april 2011**.

Samhällsbyggnadskontoret den 12 juli 2011.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Byggnadskontoret
Fastighetskontoret, diariet
Teknik- och fritidsförvaltningen, diariet