

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1380K-P225 FÖR KVARTERET KANINEN M.M. I HALMSTAD

- Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för KANINEN 11



ÖSTER, HALMSTADS KOMMUN

Plan 1380K-P2018/6
Förenklat ändringsförfarande, KS 2017/00452
Antagen av kommunstyrelsen 2018-09-11
Laga kraft 2018-10-29

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
8	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till förslaget om planändring hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P225 med behovsbedömning
- Ursprunglig plankarta med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning och planbestämmelser med ändring
- Fastighetsförteckning

En ändring av en detaljplan omfattar förändring eller borttagande av befintliga bestämmelser eller införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Vid ändring av en detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som hade tillämpats om en ny detaljplan hade tagits fram. Bedömningen av val av förfarande bör utgå från ändringens karaktär och hur den förhåller sig till kriterierna för respektive förfarande. Om detaljplanens genomförandetid har gått ut är det möjligt att använda sig av ett förenklat ändringsförfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning eller upphäva äldre fastighetsplaner och tomtindelningar. Samråd behöver då inte ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området, och beslut om ändring tas direkt efter samråd om inga väsentliga förändringar sker. Om planförslaget ändras väsentligt efter samrådet ska en granskning genomföras. Eftersom ett borttagande av planbestämmelser innebär att bestämmelserna upphör att gälla får beslutet om ändring ingen genomförandetid kopplat till sig.

I detta fall bedöms ett förenklat ändringsförfarande vara lämpligt eftersom planändringen avser ett upphävande av tomtindelning där gällande detaljplan inte har någon genomförandetid kvar. Ändringen av detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med att genomföra en ändring av detaljplanen är att upphäva tomtindelning 1380K-T289 för fastigheten Kaninen 11. Ett upphävande av tomtindelningen är en förutsättning för att genomföra den fastighetsreglering som Halmstads kommun och ägare till Kaninen 11 kommit överens om.

Huvuddrag

Kommunen har tecknat en överenskommelse med ägaren av Kaninen 11 för utbyggnad av gång- och cykelväg längs Enslövsvägen. Med anledning av detta behöver kommunen lösa in en del av fastigheten Kaninen 11. För att en fastighetsreglering ska kunna genomföras fordras att gällande indelningsbestämmelser upphävs. Förslag till ändring av detaljplan 1380K-P225 är därför att de bestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning 1380K-T289, upphävs för den del som berör Kaninen 11, tomt nummer 9 i tomtindelningsskarta. Tomt nummer 9 innefattar även en mindre del av den kommunalt ägda fastigheten Halmstad 6:1, vilket medför att även denna berörs.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunen har under 2017 färdigställt resecentrum etapp II, där en del innebar att Laholmsvägen skulle iordningställas med hållplatslägen för stadsbussar samt att gång- och cykelvägen längs med Enslövsvägen skulle byggas ut. För att kunna genomföra utbyggnaden av cykelvägen tecknade kommunen en överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren till fastigheten Kaninen 11. Utbyggnaden av cykelvägen har redan skett, men den överenskomna fastighetsregleringen kan inte genomföras om inte gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2017-08-22 KSU § 170 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom ändring av detaljplan 1380K-P225 pröva att upphäva tomtindelning 1380K-T289, för fastigheten Kaninen 11.

De fastighetsindelningsbestämmelser som gäller för Kaninen 11 omfattar även en mindre del av Halmstad 6:1. Då fastighetsindelningsbestämmelserna som gäller fastigheten Kaninen 11 upphävs i sin helhet så upphävs även de som gäller för del av Halmstad 6:1 eftersom de båda ligger inom tomt nummer 9 i tomtindelningen 1380K-T289.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ingår i kvarteret Kaninen och är belägna cirka 600 meter från Halmstads stadskärna, strax öster om järnvägen. Området avgränsas i norr av Enslövsvägen på fastighet Halmstad 6:1 och i söder av Laholmsvägen, på fastighet Halmstad 2:6. I öster gränsar planområdet till fastigheten Kaninen 2.



Den streckade linjen visar kvarteret Kaninen och den heldragna linjen visar planområdet som består av de berörda fastigheterna Kaninen 11 och del av Halmstad 6:1.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kaninen 11 är i privat ägo och Halmstad 6:1 är i kommunal ägo.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökalitetsmål. Föreliggande förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka några miljömal, varken direkt eller indirekt.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska 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.

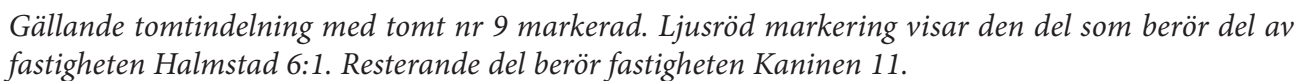
För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig, med anledning av följande:

- Ändringen är av ringa omfattning. Konsekvenser av att upphäva tomtindelningen påverkar inte den fysiska miljön, utan anses enbart utgöra en juridisk formalitet som gör fastighetsregleringen möjlig.
- Ändringen bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet eller hushållning av mark, vatten eller andra resurser.
- Ändringen bedöms inte påverka något riksintresse, skyddsområde, naturreservat eller andra intressen som kan anses vara betydande.
- Ändringen av detaljplanen innebär inte en ändring av området till verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordningen (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Ett genomförande av ändringen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

För kvarteret Kaninen gäller tomtindelning 1380K-T289, upprättad 1950. I samband med att äldre plan- och bygglagen (1987:10) ersattes av nya plan- och bygglagen (2010:900) den 2 maj 2011 övergick samtliga tomtindelningar till detaljplanebestämmelser (fastighetsindelningsbestämmelser) enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att tomtindelningen idag är att betrakta som fastighetsindelningsbestämmelser och är en del av gällande detaljplan. I tomtindelningsskarta nedan ingår fastigheten Kaninen 11 och del av Halmstad 6:1 i tomt nummer 9.



Planområdet gränsar till Laholmsvägen som utgör ett riksintresse på grund av kopplingen till Halmstads flygplats. Förslaget att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte påverka riksintresset negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Tomtindelningar syftade i regel till att skapa och bevara en bestämd struktur i ett kvarter. I det aktuella fallet bedöms inte ett upphävande av tomtindelningen leda till att kvartersstrukturen nämnvärt förändras. Den överenskommelse om fastighetsreglering som gjorts med ägaren till Kaninen 11 medför dessutom att fastigheten bättre kommer att efterlikna den ursprungliga formen enligt tomtindelningsskatten. För att lantmäteriet ska kunna utföra fastighetsreglering krävs dock att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs.

Det som ursprungligen föreligger planändringen är som tidigare nämnt att bygga ut gång- och cykeltvägen som är belägen intill och delvis även på fastigheten Kaninen 11. Denna utbyggnad har dock redan skett vilket innebär att planändringen endast är en juridisk formalitet som gör den överenskomna fastighetsregleringen möjlig.

Genom denna ändring av detaljplan 1380K-P225 upphävs de bestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för tomt nummer 9 enligt "Förslag till ändring av tomtindelningen för norra delen av kvarteret Kaninen i Halmstad (1380K-T289), 1950-02-07. Utöver detta innebär planändringen ingen förändring av gällande planbestämmelser.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

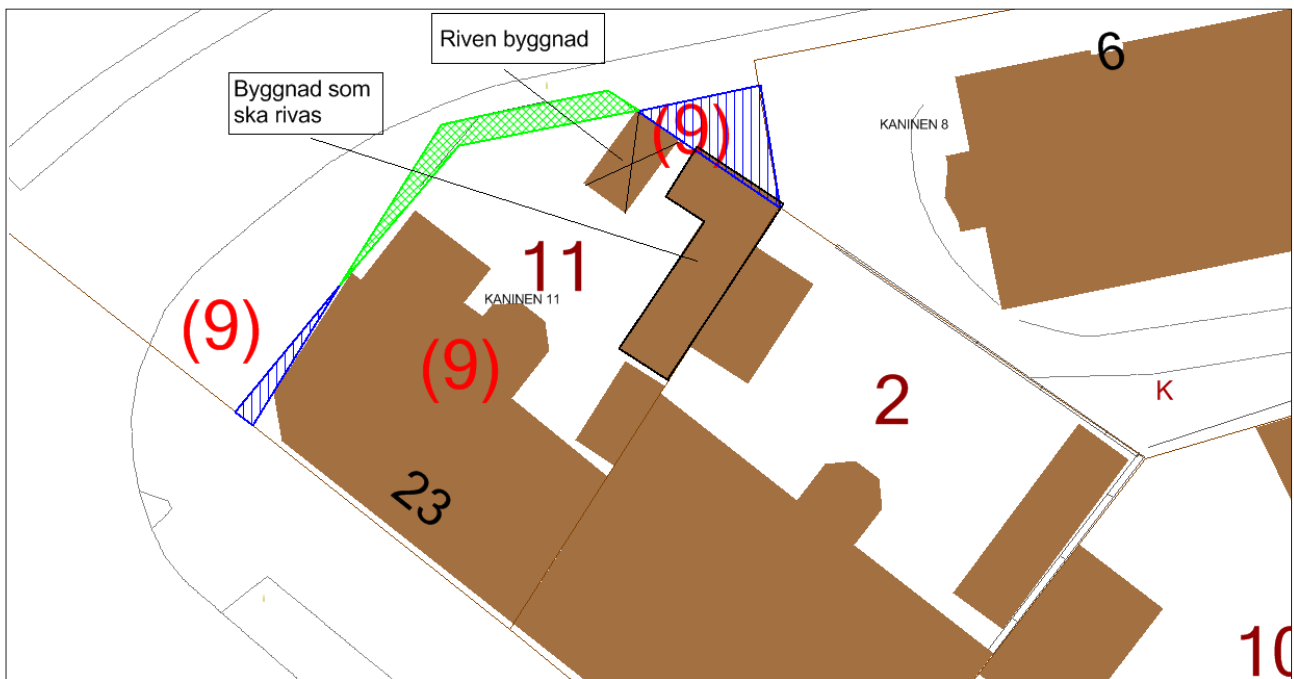
Tidplan

Tid	Planprocessen
Maj 2018	Samråd
-	Granskning
Augusti 2018	Antagande
September 2018	Laga kraft

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser som omfattar fastigheten Kaninen 11 och del av Halmstad 6:1, fastställda som tomt nummer 9 i tomtindelning 1380K-T289, upphävs genom denna ändring. Då indelningsbestämmelserna upphör att gälla möjliggörs fastighetsreglering. Detaljplaneändringen möjliggör bland annat att delar av Kaninen 11 kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Halmstad 6:1 och vice versa (se bild på sida 9). Fastighetsbildningsåtgärder prövas vid ansökan om lantmäteriförrättning.



Bilden visar överenskommelse om fastighetsreglering. Blå markering överförs till Kaninen 11 och grön markering överförs till Halmstad 6:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Löfgren, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret, Plan
- Henrik Gustavsson, planarkitekt (bitr.), Samhällsbyggnadskontoret, Plan
- Jennie Hemborg, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret, MEX

KÄLLOR

- <http://www.boverket.se/sv/pbl-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/>, 2017-11-29
- <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/tabort-bestammelse/>, 2017-11-29

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Frida Löfgren
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1380K-P225 FÖR KVARTERET KANINEN M.M. I HALMSTAD

- Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för KANINEN 11



ÖSTER, HALMSTADS KOMMUN

Förenklat ändringsförfarande, KS 2017/00452
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-08-21

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med förenklat ändringsförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 38 §. Det förenklade ändringsförfarandet innebär att kommunstyrelsen kan besluta om ett antagande av ändringen direkt efter samråd. Undantaget är om kommunen ändrar planförslaget väsentligt efter samrådet. I sådana fall krävs att handlingarna skickas ut på nytt för granskning under två veckor innan ändringen kan antas. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att ändra detaljplanen, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-04-24 § 68 genomförts under tiden 4 maj - 25 maj 2018. Länsstyrelsen och Lantmäteriet har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare inom planområdet har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till den berörda bostadsrättsföreningen. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga ändringar av planförslaget har gjorts efter genomfört samråd.

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.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

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

Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter.

KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2018-04-10) har följande noterats.

Detaljplan 1380K-P402 omnämns i planhandlingarna. Denna plan som är anpassad efter tomtindelning för kv. Kaninen 1380K-T289 ersätter plan 1380K-P225 inom del av Kaninen 11 med markanvändning allmän platsgata. Ett framtida genomförande av detaljplanen kommer delvis att grundas på 1380K-P402.

Detaljplan 1380K-P1054 tar inte hänsyn till tomtindelningen för kv. Kaninen. Då tomtindelningen strider mot planen har tomtindelningen per automatik upphört att gälla inom den smala lilla tårtbiten i sydost som i dag utgör Halmstad 6:1. Om regleringsavtalet ska fullföljas i den delen får det bedömas om en mindre avvikelse kan vara möjlig att genomföra.

Kommentar

Planavdelningen har blivit varse om den situation som beskrivs ovan men föreliggande planförslag omfattar endast upphävande av tomtindelning 1380K-T289 genom en ändring av detaljplan 1380K-P225. Det går således inte att i detta planarbete vidta åtgärder som ligger utanför detaljplan 1380K-P225.

Vidare menar planavdelningen att detaljplan 1380K-P402 visserligen har visat sig vara gällande inom en smal tårtbit i den västra kanten av fastigheten Kaninen 11, men eftersom denna bit ligger utanför tomtindelning 1380K-T289 (som denna ändring av detaljplan syftar till att upphäva) så har det egentligen inte en avgörande betydelse för detta planarbets fortlöpande.

Det är naturligtvis olyckligt att det som beskrivits ovan har uppdragats först efter att avtal om fastighetsreglering träffats. Om en mindre avvikelse inte är möjlig att genomföra får ett nytt avtal träffas. Oavsett så måste fastighetsindelningsbestämmelser inom detaljplan 1380K-P225 upphävas om en fastighetsreglering ska kunna komma till stånd.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga sakägare eller övriga har yttrat sig under samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Frida Löfgren
planarkitekt

Upphävd planbestämmelse:

Fastighetsindelningsbestämmelsen ursprungligen fastställd som tomtindelning för tomt nummer 9 enligt "Förslag till ändring av tomtindelningen för norra delen av kvarteret Kaninen i Halmstad" (1380K-T289) upphävs genom denna ändring.

ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadskontoret,
2018-08-07 KS 2017/00452

Beskrivning över

förslag till ändring av stadsplanen för
kvarteret Kaninen m.m.

i Halmstad;

uppgjort i april 1949.

Förslaget är avfattat å karta (stadsplanekarta tillika grundkarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser).

Gällande stadsplan har fastställts av Kungl. Maj:t den 2 oktober 1942 och den 2 februari 1945.

Förslaget omfattar kvarteret Kaninen, som är beläget mellan Enslövsvägen, Lokföraregatan, Skedalagatan och Laholmsvägen samt angränsande gatumark.

För kvarteret, som enligt gällande stadsplan får bebyggas med bostadshus i tre våningar, föreslås några mindre ändringar.

Byggnadskroppen utmed Laholmsvägen breddas från 11 till 13 meter. I samband härmed har bestämmelserna för denna byggnad utformats så, att bostäder i bottenvåningen får inredas endast i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt. Dessutom tillåtes på gårdssidan en 6 meter bred envånings tillbyggnad för handels- och hantverksändamål. Byggnadslinjen utmed Laholmsvägen har förlagts något innanför kvartersgränsen för att sammanfalla med befintlig byggnad å tomt nr 2.

Byggnaderna utmed Enslövsvägen och Lokföraregatan ha flyttats o:a 3 meter från gatulinjen. Utmed den sistnämnda gatan har byggnadskroppen kunnat förlängas med o:a 10 meter. En viss justering i förhållande till tomtgränserna har även vidtagits.

Kvartersgränserna ha ändrats något. Sålunda har kvarteret avskurits i hörnet av Laholmsvägen och Enslövsvägen för att ge utrymme åt en trafikplats, som planeras i samband med underfarten vid järnvägen och det avskurna hörnet i kvarterets nordöstra del borttagits.

Halmstad den 12 april 1949.

Holger Rössborn

/Holger Rössborn/

Stadsplanearkitekt

Klas Greblius
/Klas Greblius/

Förslag till ändring av stadsplanen för
kvarteret Kaninen m.m.
i Halmstad;
uppgjort i april 1949.

Stadsplanebestämmelser.

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

§ 1.

Stadsplaneområdets användning.

mom. 1. Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål; dock få lokaler för annat, dock ej industriellt,
ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar
detta lämpligt.

Garage får inredas, där byggnadsnämnden prövar detta
lämpligt.

mom. 2. Med III betecknat område får användas endast för bostads-
och handelsändamål; dock få lokaler för annat, dock ej in-
dustriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnads-
nämnden prövar detta lämpligt. Bostäder få i bottenvå-
ningen inredas endast i den utsträckning byggnadsnämnden
prövar detta lämpligt.

Garage får inredas, där byggnadsnämnden prövar detta
lämpligt.

mom. 3. Med H betecknat område får användas endast för handels-
och hantverksändamål; dock få lokaler för annat, dock ej
industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnads-
nämnden prövar detta lämpligt.

Garage får inredas, där byggnadsnämnden prövar detta
lämpligt.

mom. 4. Med prickar betecknat område får icke bebyggas.

§ 2.

Byggnadsätti.

Inom med S betecknat område få byggnader i sådana fall,
där möjlighet till sammanbyggnad föreligger, endast upp-
föras sammanbyggda.

§ 3.

Byggnads höjd.

Inom med I eller III betecknat område får byggnad uppfö-
ras till högst respektive 4,5 (fyra och en halv) och 10,5
(tio och en halv) meters höjd.

4.

Antal våningar.

Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar, som anges av siffran.

5.

Takfall.

- mom. 1. Inom med I betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 5° (tre grader).
- mom. 2. Inom med III betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 25° (tjugofem grader).

Halmstad den 12 april 1949.

Holger Rönborn

/Holger Rönborn/
Stadsplanearkitekt

Klas Greblius
/Klas Greblius/

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR KVARTERET KANINEN M.M. I HALMSTAD UPPGJORT I APRIL 1949 STADSPLANEKARTA

Halmstad den 12 april 1949

Halger Rasmussen
Stadsplanearkitekt

Klaus Grebner

Upphäv planbestämmelse:

Fastighetsindelingsbestämmelsen ursprungligen fastställd som tomtindelning för tomt nr 9 enligt "Förslag till ändring av tomtindelning för norra delen av kvarteret Kaninen i Halmstad" (1380K-T289) upphävs genom denna ändring.

KS 2017/00452

Antagen av kommunstyrelsen 2018-09-11

Laga kraft 2018-10-29

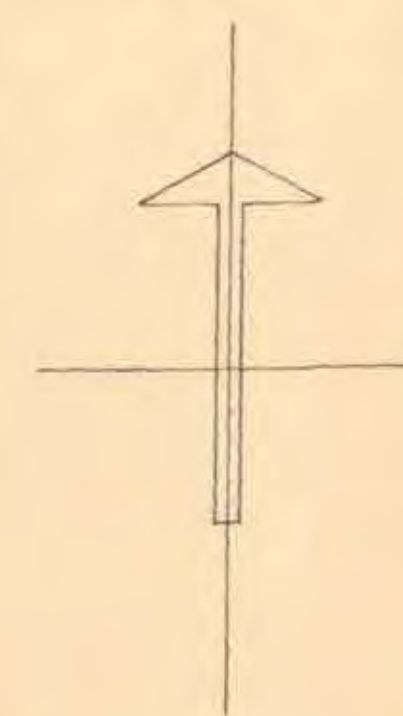
Beteckningar:

- Linje belägen 3 (tre) meter utanför det område som förslaget avser.
- Gällande områdesgräns, avsedd att bibehållas.
- Gällande områdesgräns, avsedd att utgå.
- Föreslagen områdesgräns.
- Bestämmelsegräns.
- Allmän plats: gata.
- + 0,0 Gällande gathöjd, avsedd att bibehållas.
- (+ 0,0) Gällande gathöjd, avsedd att utgå.
- + 0,0 Föreslagen gathöjd.
- Beteckningar, vilka hänföra sig till stadsplanebestämmelserna.
- Beftintlig äggräns.
- Beftintlig byggnad.

Grundkartan uppgjord i april 1949

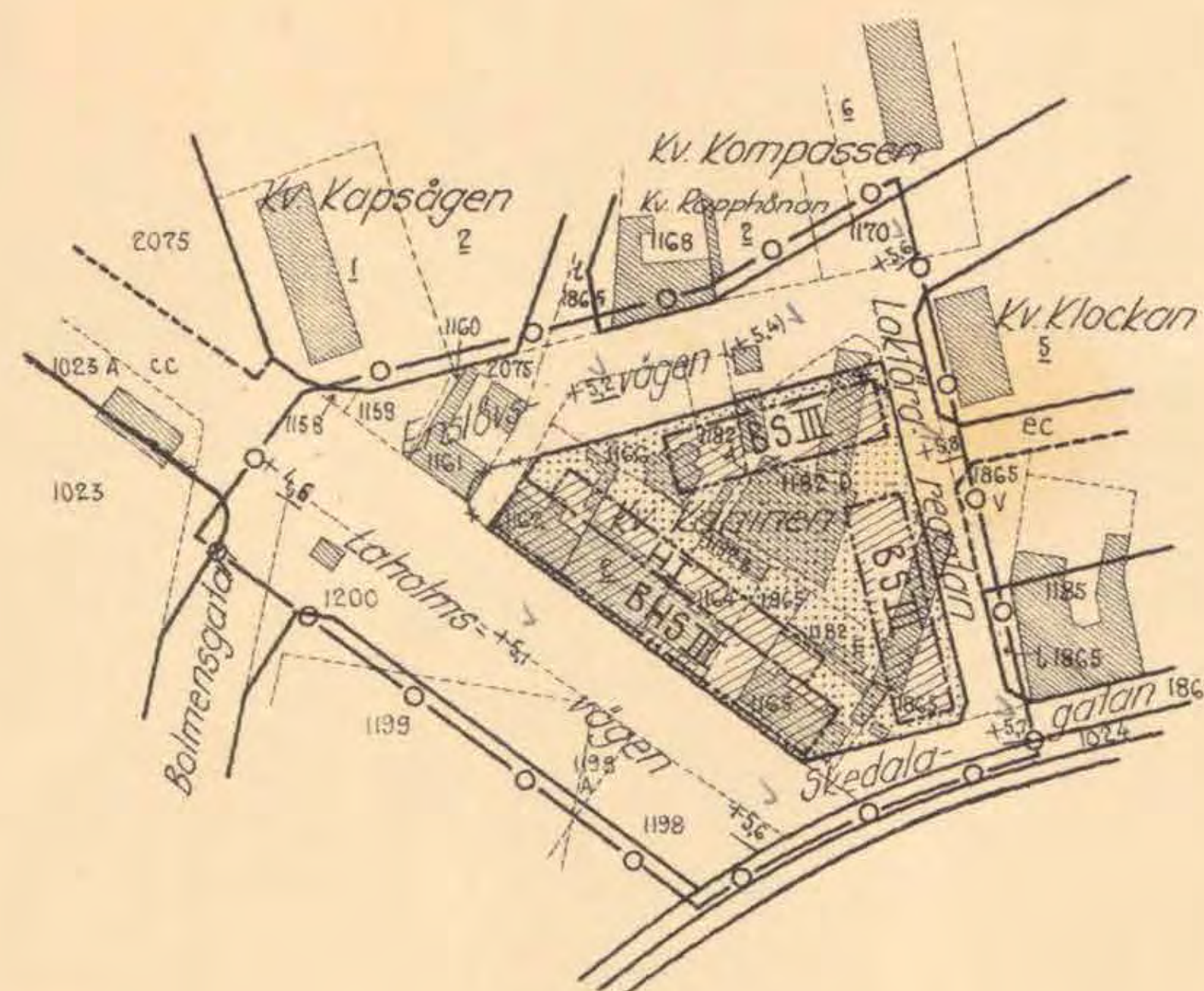
Ragnar Grebner
Mättningsman.

Skala 1:2000



Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS beslut av den 1 juni 1949
§ 353

Ex officio:
Svante Paulson



Datum
2018-10-29

Dnr
KS 2017/00452

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 11 september 2018, § 227 beslutat anta ett förslag till ändring av detaljplan gällande **1380K-P225, upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för KANINEN 11, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2018/6.

Länsstyrelsen har den 26 oktober 2018 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och ändringen har därmed **vunnit laga kraft den 29 oktober 2018**.

Samhällsbyggnadskontoret den 29 oktober 2018.



Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SBK Plan
SBK Mex

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se