

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 32 K

Detaljplan för

MYNTET 16, (ändring inom detaljplan för Norra Utmarken, plan 543)

S:t Nikolai, Halmstad

Halmstad 18 juni 2008



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 32 K

Detaljplan för

MYNTET 16, (ändring inom detaljplan för Norra utmarken plan 543.)

S:t Nikolai, Halmstad

Halmstad 18 juni 2008.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med karta (utdrag ur gällande detaljplan som utgör tillägg till befintlig plankarta)
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Även tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning

BAKGRUND

Mega Mark & Villa i Halland AB har ansökt om planändring för att möjliggöra uppförande av tre stycken envånings enbostadshus och avstyckning av fastigheten i tre tomter. Önskemål är vidare att minska byggytan i gällande detaljplan från 300 till 200 m². För området gäller detaljplan **543**, laga kraftvunnen 1976-09-03. Genomförandetiden för planen hargått ut.

SYFTE

Syfte med planändringen är pröva lämpligheten för uppförande av 3 enbostadshus och möjliggöra avstyckning av tre bostadsfastigheter..

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 inte har upprättats.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför marginell trafikökning i närområdet och därför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser. Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANÄNDRINGEN

I gällande detaljplan, plan 543, laga kraftvunnen 1976-09-30, är området avsett för bostadsändamål med fristående huvudbyggnader i ett plan. Den sammanlagda byggnadsytan är 300 m² per tomt.

Detaljplanen har inga regler om minsta tomtstorlek. Dock medger tomtindelningen endast två tomter.

För området föreslås fristående huvudbyggnader i ett våningsplan.

Huvudbyggnad och inglasat uterum får ej placeras närmare grannfastighet än 4,0 m. Högsta takvinkel är 27°, högsta byggnadshöjd är 3,5 m.

Garage/carport och förråd får placeras intill 1,0 m från tomtgräns.

Området får indelas i högst 3 tomter.

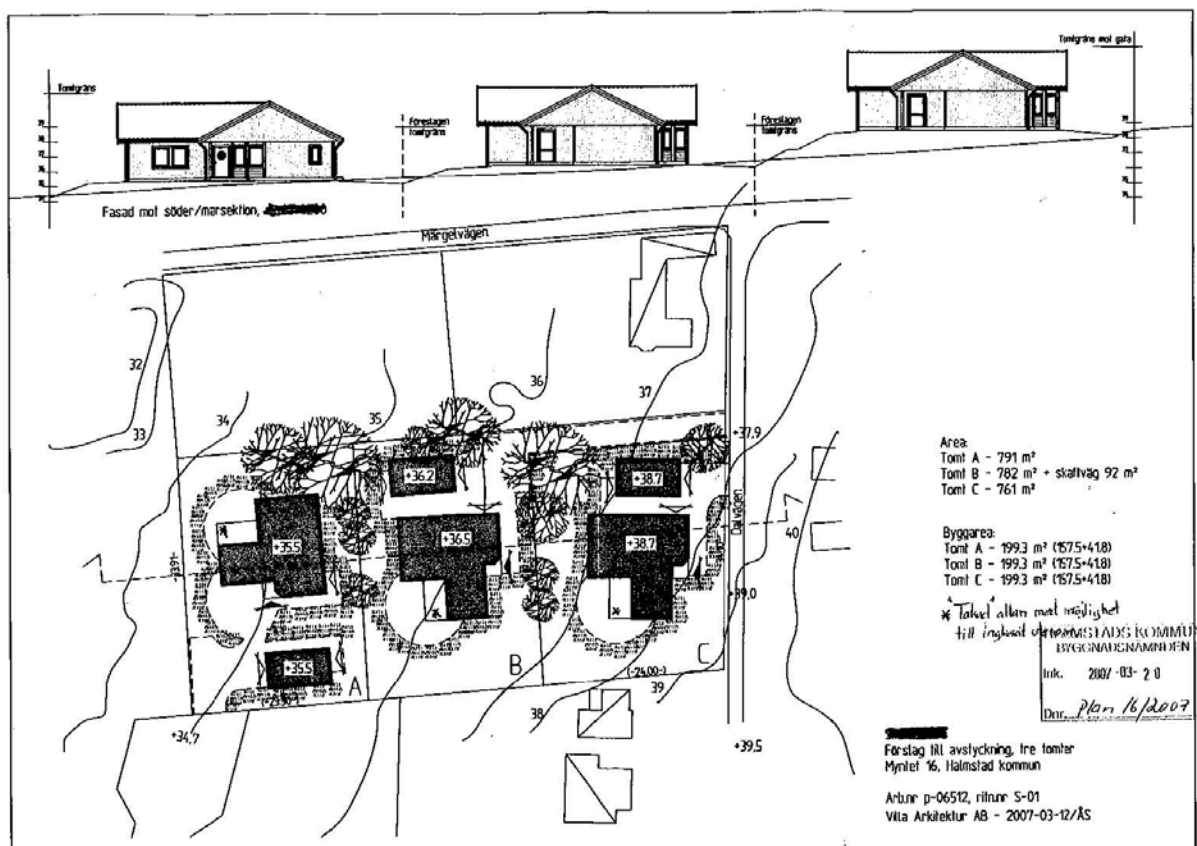
Föreslagna tomter erhåller arealer på cirka 750-800 m², exkl. skaftväg.

Skaftväg bör vara minst 3,5 m bred med hörnavskärning mot Dalvägen.

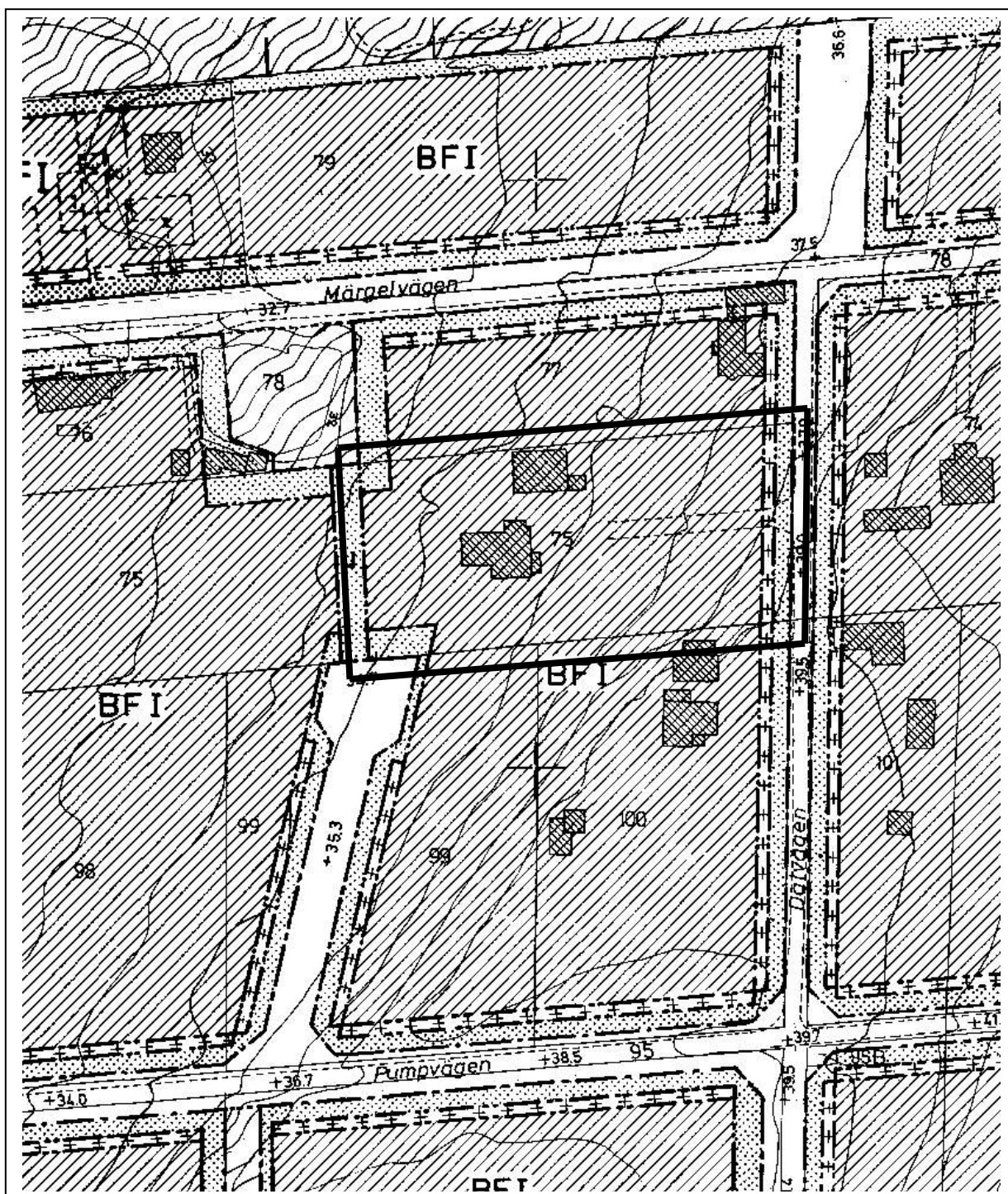
Minsta tomtstorlek är 750 m². Största byggnadsarea är 200 m²

Byggytan kommer att motsvara cirka 25 % av tomtens areal.

Tomtindelning som fastställdes 1977-09-20, upphäves för fastigheten Myntet 16, i och med denna detaljplan..



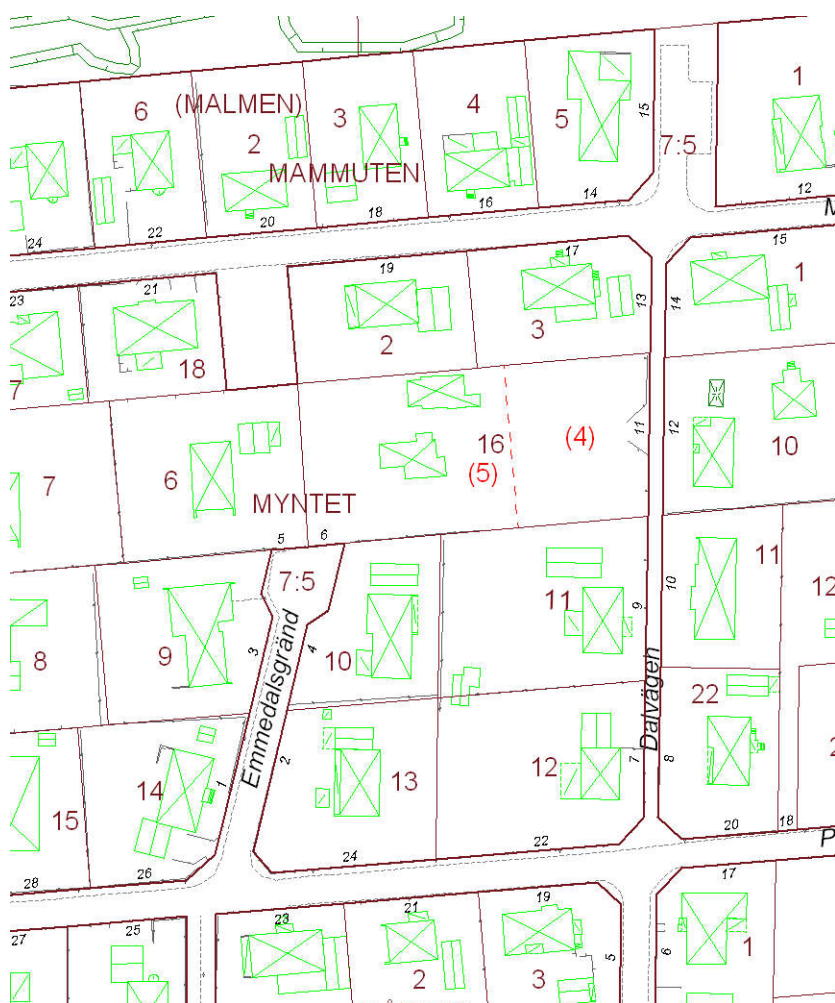
Illustrationskarta



Utdrag ur gällande detaljplan, 543, laga kraftvunnen 1976-09-03.

Denna detaljplan gäller jämsides med denna planändring

Gräns (tjock heldragen) ritad 3 mm utanför området där ändring av detaljplan gäller.



Utdrag ur primärkartan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Tomtindelning

Tomtindelning som fastställdes 1977-09-20 upphävs för fastigheten Myntet 16, i och med denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret
Göran Grimsmo	Lantmäterimyndigheten

Revidering

Inkomna skrivelser har föranlett revidering av planförslaget enligt nedan:

- Högsta takvinkel ändras till 27 °
- Högsta byggnadshöjd ändras till 3,5 m.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats.

Bo I Lundberg
Bo Mark & Plan

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 32 K

Detaljplan för

MYNTET 16, (ändring inom detaljplan för Norra utmarken plan 543.)

S:t Nikolai, Halmstad

Halmstad 18 juni 2008.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Planändringen har upprättats som ändring av detaljplan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 12 §.

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 28 §.

Planen är av begränsad betydelse och får anses sakna intresse för allmänheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan **Planprocessen**

Samrådsbeslut i BN	mars	2008.
Samråd	apr./maj	2008.
Antagande i BN	juni	2008.
Laga kraft tidigast	juli	2008.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planändringen omfattar fastigheten Myntet 16.

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning så att totalt tre bostadsfastigheter tillskapas för nybebyggelse. Skaftväg skall vara minst 3,4 m bred med hörnavskärningar mot Dalvägen.

EKONOMI

Kostnad för upprättande av planändringen regleras i planavtal mellan kommunen, byggnadsnämnden, och sökanden.

TEKNISKA FRÅGOR

Utfyllnadsmassor kommer ej att tillföras tomten.

Marknivå och sockelhöjder avgörs i samband med bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Anders Sennerdal Byggnadskontoret

Karl-Henrik Widén Byggnadskontoret

Göran Grimsmo

Lantmäterimyndigheten

Revidering

Efter samrådsskedet har planförslaget reviderat enligt nedan:

- Högsta takvinkel ändras till 27 °
- Högsta byggnadshöjd ändras till 3,5 m.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats

Bo I Lundberg

Bo Mark & Plan

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 32 K
Detaljplan för
MYNTET 16, (ändring inom detaljplan för Norra utmarken, plan 543)
S:t Nikolai, Halmstad.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för Myntet 16 inom detaljplan för Norra utmarken, plan **543**, laga kraftvunnen 1976-09-03.

Detaljplanen gäller jämsides med denna planändring,

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

§ 5

Byggnads läge

- mom. 1. Inom med F betecknat område får huvudbyggnad placeras på sådant sätt inom byggnadsområdet som med hänsyn till omständigheterna prövas lämpligt, dock ej närmare än 4,5 m från gräns mot grannfastighet.
- mom. 2. Inom med F betecknat område får oberoende av i övrigt gällande bestämmelser garagebyggnad läggas i gräns mot grannfastighet.

§ 6

Antal byggnader och byggnads yta på tomt

- mom. 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad samt gårdsbyggnader ej uppta större sammanlagd areal än 300 m².

§ 8

Byggnads höjd

På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 m.

NY PLANBESTÄMMELSE

§ 5

Byggnads läge

- mom. 1 Inom med F betecknat område får huvudbyggnad och inglasat uterum placeras på sådant sätt inom byggnadsområdet som med hänsyn till omständigheterna prövas lämpligt dock ej närmare än 4,0 m från gräns mot grannfastighet.

mom. 2 Inom med F betecknat område får oberoende av i övrigt gällande bestämmelser garage/carport och förråd läggas intill 1,0 m från grannfastighet.

§ 6

Antal byggnader och byggnads yta på tomt

mom. 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad samt garage/carport, förråd och inglasat uterum ej uppta större sammanlagd areal än 200 m²

§ 8

Byggnads höjd

Inom området får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Takvinkel

mom. 1 Största takvinkel är 27⁰.

Fastighetsindelning

mom.1 Minsta tomtareal är 750 m².

mom. 2 Området får indelas i högst 3 fastigheter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförande tid

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

Tomtindelning

Tomtindelning som fastställdes 1977-09-20, 1380K-T773, upphävs för fastigheten Myntet 16, i och med denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret
Göra Grimsmo	Lantmäterimyndigheten

Revidering

Efter samrådsskedet har planförslaget reviderats enligt nedan:

- Högsta byggnadshöjd ändras till 3, 5 m
- Högsta takvinkel ändras till 27⁰
- Genomförandebeskrivningen har komplettrats.

Bo I Lundberg
Bo Mark & Plan

SAMRÅDHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 32 K
Detaljplan för
MYNTET 16, (ändring inom detaljplan Norra utmarken plan 543.)
S:t Nikolai, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Halmstad 26 mars 2008.

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 pröva lämpligheten för uppförande av 3 enbostadshus och möjliggöra avstyckning till tre bostadsfastigheter.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedöms 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	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	Ingen	liten	stor	ingen	liten	Stor	
Nuvarande markanvändning		X			X		Området är utlagt för bostadsändamål
Översiktsplan	X			X			Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner för området.
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 ej av föreslagen planändring.
Miljökvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon		X			X		Detaljplanen ger marginell ökning av nuvarande fordons- trafik. Marginell ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt		X			X		Planändringen medför marginell ökad fordonstrafik och därmed marginell ökning betr. buller och lukt.
Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 32 K
Detaljplan för
MYNTET 16, (ändring inom detaljplan Norra utmarken plan 543.)

Byggnadskontoret 18 juni 2008.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Planändringen har upprättats som ändring av detaljplan enligt Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 12 §.

Ärendet handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 28 §.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 26 mars 2008 genomförts under tiden 28/4—28/5 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Samrådsmöte har ej hållits.

Planförslaget har även varit tillgängligt på byggnadskontorets och kommunens webbsida under samrådstiden.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget

Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun

Har inget att erinra mot planförslaget

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Tekniska Nämnden

Tekniska kontoret tillstyrker planförslaget men framför följande:

Gata/Trafik

”Dalvägen är en mycket smal gata. Illustrerad skaftanslutning till gata blir därför besvärlig utan erforderliga hörnavskärningar mot Dalvägen.

En anslutning mot Emmedalsgränd av lotten B vore ur trafiksäkerhetssynpunkt att föredra.”

VA-försörjning

”Servisledning för lotten B kan ansluta till utbyggd va-ledning i Emmedalsgränd och förläggas i ett eventuellt skaft eller vägservitut/va-servitut genom lotten A..

Anläggningsavgifter erläggs enligt gällande va-taxa.”

Planekonomi

Ingen kommunal investering.

Kommentar:

*Kopia på skrivelsen översändes till Mega Mark o Villa i Halland AB för kännedom om föreslagen hörnavskärning
Genomförandebeskrivningen har kompletterats.*

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Räddningstjänsten

Kommunstyrelsen

Miljö-och hälsoskyddsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Synpunkter från sakägare i området med bifogad lista med underskrifter representerande 6 fastigheter.

”Information kring förslag om ändring av detaljplan för Myntet 16 i Halmstad har översänts för synpunkter. Av handlingarna framgår att fastigheten Myntet 16 föreslås avstyckas i tre tomter som kan bebyggas med hus med 38 graders takvinkel. Enligt bifogad illustrationskarta kan utfyllnad med jordmassor bli aktuellt. Nuvarande marknivå kan komma att höjas med åtminstone 2 meter.

Om den föreslagna planändringen medges kan resultatet bli att nockhöjden på ett hus med 38 graders takvinkel hamnar närmare tio meter över nuvarande marknivå. Så höga hus är naturligtvis negativt för boendemiljön för omgivande grannar. En höjning av marknivån enligt skissförslaget kan dessutom medföra behov av höga stödmurar i tomtgränsen, främst mot grannfastigheten Myntet 3 och Myntet 2, vilket också är negativt.

Eftersom resultatet kan bli en väsentlig försämrad boendemiljö för närboende motsätter vi oss bestämt förslaget.

En avstyckning av Myntet 16 i tre tomter kan dock accepteras om förslaget ändras enligt följande:

- Största takvinkel får uppgå till högst 27 grader
- Byggnadshöjden får uppgå till högst 3,5 meter
- Medelmarknivån för varje tomt får inte höjas, dvs. utfyllnadsmassor får inte tillföras tomterna.
- Stödmur får inte anläggas utan grannens medgivande.

Med dessa ändringar kan hus enligt skissförslaget i princip uppföras, dock utan utfyllnadsmassor.

Vid samtal den 15 maj 2008 med handläggare Bo I Lundberg på byggnadskontoret bekräftades att den typ av hus som redovisas i skissförslaget också är den typ av hus som exploatören avser att uppföra. Något skäl att inte tillmötesgå våra önskemål ser vi därför inte.”

Kommentar:

*Takvinkeln föreslås ändras till högst 27 grader
Högsta byggnadshöjd föreslås ändras till 3,5 m.*

*Utfyllnadsmassor kommer ej att tillföras tomten enligt besked från Mega Mark o Villa i Halland.
För stödmurar gäller bygglovprövning och grannar kommer att höras om de berörs.
Marknivå och husens sockelhöjd avgörs i samband med bygglov så att de nya tomterna på ett bra sätt ansluter till omgivande tomter*

Mega Mark & Villa i Halland AB

”Mega Mark & Villa i Halland AB (Mega), som begärt en ändring av detaljplanen för ovanstående fastighet, har tagit del av de synpunkter som vissa närboende personer avgett till kommunen. Därför lämnas några förtydliganden nedan:”

”Av de närboendes gemensamma skrivelse framgår att den föreslagna ändringen av detaljplanen kan accepteras under förutsättning att:

Största takvinkel får uppgå till högst 27 grader

Megas förtydligande

Eftersom hela områdets gällande detaljplan tillåter 38 graders takvinkel och många av de som yttrat sig själva innehar hus med 38 graders takvinkel saknas anledning att i Myntet 16 avvika från denna takvinkel.

Byggnadshöjden får uppgå till 3,5 m

Megas förtydligande:

Gällande detaljplan tillåter 4,5 m byggnadshöjd men vår produktion kommer att anpassas till önskemålen om högst 3,5 meter.

Medelmarknivå för varje tomt får inte höjas dvs. utfyllnadsmassor får inte tillföras tomterna.

Megas förtydligande:

Önskemålet kan lösas genom att utnyttja och omfördela befintliga massor.

Detta kan ske genom urgrävningar där huset skall stå och fyllning i bakkant för att få en så plan mark som möjligt och därmed en harmonisering med den närmaste omgivningen.

Kommunens byggnadsinspektörer förväntas emellertid kräva en höjning av tomten till gatunivå mot Dalvägen

Stödmur får inte anläggas utan grannes medgivande

Megas förtydligande:

Önskemålet bör kunna lösas genom att i stället ”slänta” marken och plantering av buskar/häck eller sådd av gräs. Om stödmur skulle krävas för byggandet av någon de nya tomterna är en sådan åtgärd byggnadslovpiktig och måste prövas av kommunens byggnadskontor.

Megas ambition, vilket framgår av de handlingar och presentationer som visats i samband med ansökan om ändring av detaljplanen, är att utveckla fastigheten Myntet 16 så att tre nya tomter kan tillföras kommunens tomtkö. Vidare är ambitionen att denna fastighet ska kunna bebyggas med moderna och därmed mer ändamålsenliga och miljövänliga hus än den befintliga fuktskadade byggnad som förmedlar ett tämligen deprimerande intryck.

Detta är också vår förhoppning att våra kunder ska kunna bebygga de nya tomterna med hus som harmoniserar med den närmaste omgivningen, dvs. 1 och 1,1/2-plans hus.”

Kommentar: *Enligt gällande detaljplan tillåts 45 ° taklutning. Planförslaget ändras så att största taklutning är 27 °.*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna skrivelser har föranlett revidering av planförslaget enligt nedan:

- Högsta byggnadshöjd ändras till 3,5 m.
- Högsta takvinkel ändras till 27 °.
- Genomförandebeskrivning har kompletterats.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagen revidering och ställa sig bakom upprättat särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som helt eller delvis framfört synpunkter som helt eller delvis inte beaktats:

Ingrid och Bengt Perby	Myntet 3	Märgelvägen 17	302 30 Halmstad
Monica och Lars Jovliden	Myntet 11	Dalvägen 9	302 30 Halmstad
Janne och Doe Forshage	Myntet 10	Emmedalsgränd 4	302 30 Halmstad
Inger och Boris Lifjord	Myntet 6	Emmedalsgränd 5	302 30 Halmstad
Fredrik och Marcus Elghag	Myran 10	Dalvägen 12	302 30 Halmstad
Torsten och Barbro Kindt	Myntet 2	Märgelvägen 19	302 30 Halmstad

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Stadsplanearkitekt

Namnteckning
/förtydligande

Adress

Fastighetsbeteckning

~~Anders Perby~~ Märgelvägen 17 Myntet 3
~~Anders Perby~~

Ingrid Perby Märgelvägen 17 Myntet 3

Ingrid Perby

Monica Jouliden Dalvägen 9 Myntet 11

Monica Jouliden

Lars Jouliden Dalvägen 9 Myntet 11

Lars Jouliden

Emme Forsberg Emmedalsgränd 4 Myntet 10

Emme Forsberg

Emme Forsberg Emmedalsgränd 4 Myntet 10

Emme Forsberg

Lars Lijförd Emmedalsgränd 5 Myntet 6

Lars Lijförd - " - - " -

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

Lars Lijförd Dalvägen 12 Myntet 10

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 18 juni 2008 § 284 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **MYNTET 16, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å 32 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 juni 2008.

Länsstyrelsen har den 3 juli 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 17 juli 2008**.

Byggnadskontoret den 13 augusti 2008.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienheten
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator