

Plan 947 K
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
HAVERDAL 4:65 M FL
Harplinge, Halmstad

Byggnadskontoret 21 januari 1998

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelser och utlåtanden daterade 1996-11-07 kompl 1997-01-20, 1997-03-12, 1997-06-18, 1997-11-12 och 1998-01-21.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet har tidigare funnits ett pensionat. Dess byggnader utgör numera bostäder. I detaljplan (ändring av byggnadsplanebestämmelser) för HAVERDAL (delen Haverdalsstrand och Skallen), fastställd 1978-05-26 är området utlagt för handel. Planens genomförandetid har gått ut. Nu aktuellt planförslag upptar området för bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Haverdal c:a 15 km nordväst om Halmstads centrum.

Planförslaget berör de enskilda fastigheterna 4:18, 4:61 - 4:66. Det omfattar c:a 0,2 ha detaljplanelagd mark.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnadsnämnden har 1995-09-06 § 398 på begäran av Lill Lundgren, delägare i fastigheterna Haverdal 4:65 - 4:66 tillstyrkt att fastigheterna genom planändring övergår från handels- till bostadsändamål. Vidare uttalade nämnden att planområdet skulle omfatta hela handelsområdet. Därför ingår också Haverdal 4:18 och 4:61 - 4:64.

Områdets geologiska förhållanden har inte undersökts. Grundläggning av nya byggnader skall föregås av en geoteknisk utredning för klarläggande av grundläggningsmetod.

Några kända fornlämningar har inte påträffats i området.

FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är i princip fullbyggt. Utöver ändrat användningssätt möjliggör planförslaget endast kompletteringar av nuvarande byggnadskroppar. I samrådsförslaget, daterat 1996-10-09, överensstämde planbestämmelserna i huvudsak med bestämmelserna för kringliggande bebyggelse. Därefter föreslogs en minskning av både byggnadsarean och nockhöjden för Haverdal 4:65 och 4:66. Efter planutställningen har nockhöjden minskats ytterligare. För Haverdal 4:61 - 4:64 har i princip nuvarande bebyggelse inordnats i föreslagna planbestämmelser.

Haverdal 4:61 - 4:64 har tidigare varit det gamla pensionatets huvudbyggnad. Byggnaden innehåller 4 lägenheter och är delad så att varje lägenhet utgör en separat fastighet. Byggnaden är i 2 våningar. Fastigheterna är servitutsreglerade eftersom lägenhetskiljande väggar i det övre planet berör resp grannfastighet.

Planförslaget föreslår att nordfasaden kan förses med inglasat uterum. Enhetligt utförande förutsätts. I övrigt inordnar planbestämmelserna nuvarande byggnad.

Haverdal 4:65 - 4:66 innehåller var sitt enbostadshus. Tomternas byggnadsarea har föreslagits motsvara högst 1/5-del av tomtarean, vilket innebär 190 m² för 4:65 och 130 m² för 4:66. Därutöver medges förråd, carport eller garage upp till 40 m² inom 4:65. För 4:66 ingår dessa i angiven byggnadsarea. Byggnadshöjden har maximerats till 3,5 m. Det är en minskning med 0,5 m i förhållande till angränsande fastigheter. Nockhöjderna, c:a 5,0 m för 4:65 och 3,5 m för 4:66, har låsts till grundartans nollplan. Detta medger 1 våning med möjlighet till inredningsbar vind för Haverdal 4:65.

Haverdal 4:66 nås genom gångväg över Haverdal 4:18. Angöringen är servitutsreglerad. Fastigheten har sin biluppställning på Haverdal 4:65. Även denna är säkerställd genom servitut. Fastigheten har samma anslutning till kommunal VA-anläggning som Haverdal 4:65. Problem kan uppstå den dag då fastigheterna får skilda ägare. Anslutningen bör därför tryggas genom exempelvis att en gemensamhetsanläggning bildas.

Bygglovplikt

Med beaktande av landskapsbilden föreslås inga bygglovsbefriade åtgärder utöver vad som föreskrivs i plan- och bygglagens 8 kap 4 § (PBL 8:4).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid som slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande förvaltningar och tjänstemän:

Byggnadskontoret
Tekniska kontoret

Göran Grimsjö
Carl-Åke Agne

Ulla Bielenstein på byggnadskontoret har svarat för uppritning av planförslaget och även deltagit i dess formella handläggning.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-11-19


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1998-03-26

§.....

i tjänsten



Plan 947 K
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
HAVERDAL 4:65
Harplinge, Halmstad

Byggnadskontoret 21 januari 1998

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har tidigare handlagts i överensstämmelse med plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. D v s planförslaget har ansetts ha begränsad betydelse för allmänheten. Byggnadsnämnden har dock 1997-06-18 § 216 beslutat att ärendet fortsättningsvis skall handläggas enligt med lagens regler för normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd	oktober - november 1996 och april 1997
Utställning	juli - augusti 1997
Antagande i kommunfullmäktige	mars 1998
Lagakraft tidigast	april 1998

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid av 5 år efter det att byggnadsnämndens antagandebeslut vunnit lagakraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar Haverdal 4:18, 4:61 - 4:66. Fastigheterna är i enskild ägo. Haverdal 4:18 ägs gemensamt av ägarna till 4:61 - 4:64 och utgör gemensamhetsanläggning för värmeanläggning m m enligt förrättningsbeslut 1977-05-27 (7/76).

Servitut

Planområdet belastas med servitut.

Haverdal 4:61 - 4:64 innehåller 4 radhuslägenheter. Lägenheterna är i 2 plan. Lägenhetsskiljande vägg i det övre planet berör grannfastigheten och är av den anledningen servitutsreglerad.

Haverdal 4:66 har sin gångangöring säkerställd genom servitut på Haverdal 4:18. Vidare har fastigheten genom servitut rättighet till en biluppställningsplats på Haverdal 4:65. Dess VA-försörjning tryggas genom nyttjandet av samma anslutning som Haverdal 4:65. Problem kan uppstå då fastigheterna får skilda ägare. Anslutningen bör därför tryggas genom att exempelvis en gemensamhetsanläggning bildas för denna.

PLANGENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande medför inga kommunala investeringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

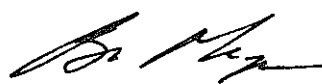
Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Byggnadskontoret
Tekniska kontoret

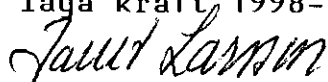
Göran Grimsmo
Carl-Åke Agne

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-11-19

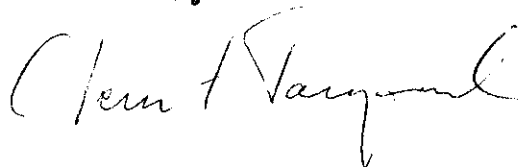

Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1998-03-26

§ 16

i tjänsten



Plan 947
Detaljplan för
HAVERDAL 4:65 M FL
Harplinge, Halmstad

Byggnadskontoret 12 november 1997

UTLÅTANDE

Ärendet har tidigare handlagts som enkelt planförfarande och varit föremål för samråd. Redogörelserna från dessa är daterade 1997-01-20, 1997-03-12 och 1997-06-18. Med anledning av inkomna synpunkter har byggnadsnämnden 1997-06-18 § 216 beslutat att planförslaget skall handläggas enligt med plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande. I överensstämmelse med beslutet har planförslaget varit utställt under tiden 21 juli - 18 augusti 1997. Under denna tid har planförslaget varit tillgängligt på både rådhuset och i livsmedelsbutiken Ankaret i Haverdal. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har skriftligen underlättats om planutställningen. Annons om utställningen har varit införd i Hallandsposten 21 juli 1997.

Remissinstanserna har inte haft några erinringar. Däremot har enskilda och sakägare haft synpunkter. Detta har föranlett att planförslaget för delen Haverdal 4:65 - 4:66 föreslås revideras med avseende på nockhöjder och den byggnadsfri zon mot Haverdal 4:15 och 4:18. Vidare föreslås mindre redaktionella ändringar. Revideringarna kräver förnyat samråd med sakägarna.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN BOENDE OCH SAKÄGARE

Eva Parell, Haverdal 2:94, anser att planområdet i princip är fullbyggt. Vidare framförs att Jättastuans byggnadshöjd inte rättfärdigar ytterligare ett "höghus". Det påtalas, med hänvisning till andra områden i Haverdal där 1½-planshus varit föremål för diskussion, att tillbyggnader inte skall medges utanför gällande lagstiftning.

Kommentar

Se kommentarer av Bo Halbys skrivelser.

Eva Parell bedöms inte vara berörd. Haverdal 2:94 är belägen c:a 700 m öster om planområdet.

Barbro Avenius, Haverdal 2:121, motsätter sig föreslagna utbyggnadsmöjligheter för Haverdal 4:65 och 4:66 med hänsyn till deras nära belägenhet till havet, Skallen och känsligt naturområde. Vidare vädjas till byggnadsnämnden att den tar sitt ansvar för hur hus och natur skall harmoniera. Avslutningsvis föreslås att ytterligare bebyggelse utöver nu gällande lagstiftningen inte skall tillåtas.

Kommentar

Barbro Avenius bedöms inte vara berörd. Haverdal 2:121 är belägen c:a 700 m öster om planområdet. I övrigt se kommentarer av Bo Halbys skrivelser.

Helene Haverdahl, Haverdal 4:59, konstaterar att området kring Jättastuan och klippstranden nedanför Skallen är hjärtat av det g:a Haverdal. Vidare framförs att kringliggande naturområde är ett reservat av riksintresse. Med hänsyn härtill anses restriktivitet skall iaktas vid all ny- eller tillbyggnader av bebyggelse. Det anses att förbud mot 2-våningsbyggnader eller byggnader som stör landskapsbilden eller skymmer utsikten har lagstöd. Haverdahl är förvånad över att byggnadsnämnden kan tillåta bebyggelse enligt med planförslagets bestämmelser. Dessa anses både medverka till att störa utblickarna från Skallen och för boende i kringliggande bebyggelse. Avslutningsvis framhålls att det borde finnas andra möjligheter för att tillgodose utbyggnadsbehovet inom Haverdal 4:65 och 4:66.

Kommentar

Se kommentarer av Bo Halbys skrivelser.

Anna-Lena Haverdahl, sommarboende på Haverdal 4:59, anser i skrivelse daterad 1997-08-15 att föreslagen nockhöjd, trots sänkning, fortfarande är för hög. Vidare påtalas att dominerande tillbyggnader av detta slag i detta känsliga område strider såväl mot gällande lagar som allmän opinion. Med skrivelsen har Haverdahl bifogat sin insändare i Hallandsposten och tillika "upprop" med namnunderskrifter. Avslutningsvis hemställs att byggnadsnämnden och övriga ansvariga beaktar såväl opinion som närmast berörda och värnar om miljön.

Bilagda insändare har rubriken "Stoppa bygge i Haverdal". Insändaren ingår också i ett s k "Upprop" med 55 namnunderskrifter. Listan har 1997-08-18 returnerats till Ann-Lena Haverdahl med begäran om komplettering av namnunderskrifterna med namnförtydligande och adresser. Anna-Lena Haverdahl har dock i skrivelse, inkommen 1997-08-28, förklarat att hon inte klarar av detta. Listan, uppsatt i livsmedelsbutiken Ankaret, anser hon skall tolkas som en spontan opinionsyttring. Insändaren poängterar värdet av Jättastuans natursköna omgivning. Vidare upplyses läsaren om att kommunen ämnar åsidosätta gällande lagstiftning och lämna bygglov för en 7,5 m hög tillbyggnad av bostadshuset på Haverdal 4:65. Detta anses förfula landskapsbilden och nästan blockera havsutsikten för kringboende. Avslutningsvis begärs stöd för stoppande av "byggplaner" som stör såväl utsikter som landskapsbild.

Ovan nämnda skrivelse, daterad 1997-08-15, har 1997-08-22 åter inkommit till byggnadsnämnden. Med skrivelsen inkom följande bilagor benämnda P.01 - P.05.

P.01 - P.02 är Haverdahls privata korrespondens med Sten Engdal. Skrivelsen lämnas utan kommentar.

P.03, daterad 1997-07-25, är inte undertecknad av Anna-Lena Haverdahl. Skrivelsen tolkas som ett utkast till ovan nämnda tidningsartikel och upprop och lämnas utan kommentar.

P.04 och P.05, Upprop resp skrivelse 1997-08-15, refererad ovan.

P.06 med rubrik Haverdalsstrand utgör avslut av Bo Halbys skrivelse. Den del som inkommit, undertecknad av Anna-Lena Haverdahl resp Anna-Greta och Bo B Halby, refereras i sin helhet.

“olägenheter för de boende i anslutning till Haverdal 4:65 - 4:66. Tyvärr måste vi än en gång påpeka att Bo Magnussons sätt att redovisa omständigheterna av någon anledning har påverkats av hans personliga åsikter så att verkligheten inte är korrekt återgiven. **Det är vi grannar till Haverdal 4:65 och 4:66, som för all framtid drabbas av hans förslag. Vi skall leva med att se in i en vägg eller ett tak istället för en skön vy ut över havet, det är vi som vet vad vi talar om - inte Bo Magnusson!** Han är inte ens berörd när planen är genomförd! Han har inte ont av resultatet, men vi kommer att ha det dag ut och dag in, år ut och år in!

Med vänlig hälsning och förhoppning att Byggnadsnämnden ej säljer ut vårt fina Haverdal!”

Kommentar

Anna-Lena Haverdahl har kontaktats med begäran om förtydligande av synpunkterna framförda under P.06. Synpunkterna är kränkande. I skrivelse, inkommen 1997-09-09, framhålls att Haverdahl och hennes familj engagerat sig “starkt” mot planförslaget och därför är “desperata” inför tanken att havsutsikten nästan kommer att blockeras om planförslaget genomförs. Vidare förklaras att som stöd för en gemensam strävan undertecknades skrivelse författad av Bo Halby. Detta skall inte tolkas som ett angrepp på Bo Magnusson utan det viktiga är sakfrågan. I övrigt se kommentarer av Bo Halbys skrivelser.

Bo Halby, Haverdal 4:15, har inkommit med synpunkter dels genom sin advokat Torgny Lebenberg (dnr P28/95-39) och dels i 3 skrivelser (dnr P28/95-41, -42 och -46). Förutom av Bo Halby har skrivelserna undertecknats av Anna-Greta Halby. Skrivelse (dnr -42) har undertecknats av ytterligare 1 person. Namn och adressförtydligande av dennes namnteckning har begärts 1997-08-19. Begäran har inte hörtsammats. Skrivelserna författade av Bo Halby är nästan identiska. Skrivelse med dnr P 28/95-46 har 2 bilagor. Den ena är daterad 1997-08-16 och den andra 1997-08-17 samt benämnd bilaga till skrivelse 1997-08-16. Bilagorna har inte undertecknats. I stort är de identiska med huvudskrivelsen.

Torgny Lebenberg anser, med hänvisning till PBL 3:2 och 5:2, att väsentliga olägenheter uppstår för ägaren till Haverdal 4:15 om planförslaget genomförs. Befarade olägenheter påstås utgöras av försämrade ljusförhållanden, ökad skuggbildning, försämrad havsutsikt och möjligheter till insyn från Haverdal 4:65 och 4:66. Det framförs att av förarbetena till PBL (prop 1985/86:1 s 84) och Regeringsrättens avgörande Rå 1991 ref 46 framgår att byggnader skall utformas så att de ej i onödan skymmer utsikten för omkringliggande byggnader. Vidare påtalas att det inte framkommit några omständigheter som tyder på att det föreligger särskilt behov av hög nockhöjd inom Haverdal 4:65. Oaktat nuvarande trädvegetation inom Haverdal 4:15 anses en sådan förändring skymma fastighetens havsutsikt. Med stöd av ovanstående påtalas att genomförandet av planförslaget strider mot gällande rätt.

Med hänvisning till Rå 1990 ref 52 framförs att sämre ljusförhållanden kan beaktas vid en bedömning om olägenheter anses föreligga. Det påtalas att enligt departementschefens uttalande måste toleransnivån vara högre och i vissa fall lägre. För belysande av detta nämns departementschefens exempel att fisklukt måste accepteras i ett fiskesamhälle, liksom gödsel-lukt i ett jordbrukssamhälle. I konsekvens härav anses att det måste ställas högre krav på åtgärder som begränsar ljusförhållanden och havsutsikt inom orter som nyttjas för rekreation eller valts med hänsyn till sol och ljus. Planförslagets föreslagna åtgärder anses strida mot gällande rätt. Det konstateras att en högre nockhöjd inom Haverdal 4:65 medför ökad skuggbildning för Haverdal 4:15. Vidare ifrågasätts om inte föreslagen byggnadshöjd och till följd

härav ökad insyn medför kränkning av den rätt som Bo Halby med familj har till skydd för sitt privat- och familjeliv enligt Europakonventionen art 8, p 1. Bo Halby anhåller därför att nämnden innan sitt beslutsfattande samråder med honom för att konstatera riktigheten i hans uppgifter vad avser utsikt, skuggbildning och insyn.

Skrivelsen avslutas enligt följande:

“Det är naturligtvis inte ett hållbart argument att fastigheterna 4:65-66 skall äga samma rättigheter som de omkringliggande fastigheterna och att planbestämmelserna därför bör överensstämma med varandra. Området har under mycket lång tid varit ett område för rekreation. Fastighetsägarna har köpt sina fastigheter under vissa förutsättningar, däribland byggnadskropparnas utformning och de förändringsmöjligheter som fanns i vid köptillfället gällande planbestämmelse. Det finns ingen generell rätt för fastighetsägare att få bebygga sin fastighet till samma höjd som sin granne. Att det kommersiella värdet av 4:65-66 ökar om planförslaget genomförs är inte något skäl i sig, i synnerhet som fastigheterna nu skall användas för bostadsändamål och inte något kommersiellt ändamål.

Med återopande av ovanstående hävdar Bo Halby att det aktuella planförslaget inte är i överensstämmelse med gällande rätt och därför inte skall antas.”

I brev, inkommit 1997-09-15 (dnr P28/95-56), begär Torgny Lebenberg med stöd av Förvl § 14 träff med byggnadsnämnden eller en majoritet av denna för att om möjligt förtydliga anförda synpunkter.

Bo Halby framför i skrivelserna att remisstiden varit för knapp. Det påtalas att samråd inte kunnat tagas på ett önskvärt sätt. Remisstiden begärs därför skall utökas till 1997-09-16. Vidare framförs att advokat Torgny Lebenberg på Bo Halbys uppdrag anført rättsliga synpunkter på planförslaget.

Ingen erinran framförs mot föreslagen markanvändning för bostadsändamål. Däremot påpekas att trots planområdet är fullbyggt möjliggör föreslagen byggnadsarea mer än en fördubbling av nuvarande areor exkl övervåning. Med anledning därav ifrågasätts byggnadskontorets kunnande. Vidare påstås att kontoret inte “vågar” redovisa samtliga yttranden i sin helhet utan endast omnämner dem i “raljanta” ordalag. Kontoret anses genom sitt uppträdande och medverkan till överexploatering av “Jättastueområdet” förorsakat mycket missnöje i Haverdal. Vidare delas inte kontorets uppfattning om att planförslaget väsentligen ändrats i förhållande till ursprungsförslaget. Byggnadsnämnden föreslås förklara för ägarna till Haverdal 4:65 och 4:66 att föreslagna åtgärder är olämpliga. Med eftertryck framhålls att fränsett “Jättastuan” det i området endast finns byggnader, vilka med känsla och volym är anpassade till miljön och landskapet. Föreslagen bebyggelse förmodas upplevas som en lång mur mot Haverdalsvägen. Det begärs att planförslagets bestämmelser skall åskådliggöras på plats. (I en av skrivelserna begärs att det planförslag som antas skall belysas i modell eller 3-dimensionella skisser). Detta för att bevisa att planerad bebyggelse på Haverdal 4:65 blir mer dominerande än huset på Båtabacken. Det påpekas vidare att år 1958 var höjdskillnaden för sydöstra hörnet av Haverdal 4:65 och dess tomt mitt c:a 1,0 m. Idag anses höjdskillnaden var dubbelt så stor. Enligt Bo Halbys uppfattning är bebyggelsen utmed Haverdalsvägen väl anpassade till naturen. Som exempel nämns arkitekturprofessorn Ragnar Uppmans bostadshus.

Utökad bebyggelse anses få konsekvenser för Haverdalsvägen. Från Gummesbacke till Kustvaktsvägen påtalas att vägen är smal, har ojämn vägren och saknar belysning. Med hänsyn härtill och alla berörda kringboende påpekas att handläggning av planärendet som “enkelt planförfarande” är felaktigt.

Bo Halby anser det vara märkligt att intrång föreslås på Haverdal 4:16 för att lösa angöringen av Haverdal 4:66. Det föreslås att angöringen skall ske från Haverdal 4:65. Vidare föreslås att byggnadsområdet avgränsas till 6,0 m mot Haverdal 4:15, 4:16 och 4:59 och att det inte finns någon anledning till annan avgränsning.

Med skrivelserna har bilagts en frågan om ombyggnad av Haverdal 4:65 till ett 1½-planshus år 1978. Det anförs att begäran avslogs av nämnden och att bebyggelsetypen fortfarande inte är acceptabel. Trots detta anses byggnadskontoret acceptera en bebyggelse innebärande ett större bostadshus inkl förlängning av detta 2 - 3 m österut. Därtill konstateras att källare, förråd, carport eller garage med 40 m² tillåts.

Anna-Greta och Bo Halby accepterar att planområdet används för bostadsändamål och att garage eller carport får uppföras inom Haverdal 4:65. Det senare under förutsättning av att placering sker framför bostadshusets södra gavel och att fasaderna inte blir belägna utanför bostadshusets fasadlinjer. Däremot accepteras inte ändring av byggnadsarean, byggnadshöjden eller gällande byggnadszon. Vidare framförs att olovligt uppförd altan i anslutning till bostadshuset skall rivas.

Skrivelserna avslutas med att Bo Magnusson personligen kritiserar. Kritiken har redovisats i redogörelsen för Anna-Lena Haverdahls synpunkter under P.06. Vidare citeras sammanfattningen i bilaga, daterad 1997-08-17, tillhörande skrivelse, daterad 1997-08-16:

“Av dessa erinringar mot föreliggande förslag torde klart framgå att vi med eftertryck motsätter oss Ert förslag och skälen härför har vi försökt informera Byggnadskontoret om. Dess kommentar i sammanfattningen 1997-06-18 är utomordentligt felaktiga och beska gentemot den grupp och det område byggnadskontoret har att ge service: *“Skrivelserna har inte i sak tillfört något nytt i planärendet. Genomförandet av planförslagen med nu aktuella planbestämmelser bedöms inte medföra några större olägenheter för de boende i anslutning till Haverdal 4:65-66.”* Tyvärr måste vi än en gång påpeka att detta är ett bedrägligt försök av handläggaren, Bo Magnusson att till varje pris genomdriva sitt förslag genom att föra opinionen och Byggnadsnämndens ledamöter bakom ljuset med falska och osanna påståenden. **Det är vi grannar, som för all framtid drabbas av hans förslag och skall leva med att se in i en vägg eller ett tak istället för ut över havet, det är vi som vet vad vi talar om - inte Bo Magnusson!** Han är inte ens berörd när planen är genomförd! Han har inte ont av resultatet, men vi kommer att ha det dag ut och dag in, år ut och år in!

Kommentar

Ovan refererade skrivelser har återgivits i koncentrerad form. Där de i sak haft något att anföra. Upprepningar m m refereras således inte eftersom skrivningarna finns tillgängliga som offentlig handling. Byggnadsnämnden delges alltid skrivningarna om det kan föreligga någon risk för misstolkningar eller i oklara fall som kan föranleda särskilt ställningstagande.

Planutställningen har skett i överensstämmelse med PBL 5:24. Utställningstiden har varit 4 veckor. Vidare har planförslaget varit tillgängligt i livsmedelsbutiken Ankaret i Haverdal. Dessförinnan har berörda kunnat taga del av planförslaget vid 2 separata samrådstillfällen. Påstående om för kort remisstid saknar grund.

Plansamråd regleras av PBL. Planförslaget har behandlats på samrådsmöte 1996-11-06 i Haverdals byskola. Bo Halby var kallad men var inte närvarande.

Hänvisat rättsfall från regeringsrätten, Rå 1991 ref 46 är ett mål rörande placering och utformning av bostadshus i överensstämmelse med detaljplan, men där

huset helt skulle skymma sjöutsikten för bakomvarande granne. Rätten biföll den klagande eftersom sjöutsikten helt skulle döljas om bygglov beviljades. Rättsfall Rå 1990 ref 52 berör olägenhet med skuggbildning genom tillbyggnad av radhus. Rätten ansåg inte olägenheterna vara betydande varför åtgärden inte kunde förvägras bygglov. Europakonventionens 8 artikel 1 punkt anger att en var har rätt till skydd för sitt privat- och familjeliv, sitt hem och sin korrespondens. Denna artikel har i huvudsak använts vid omhändertagande av barn. Rättsfallen och konventionens artikel bedöms inte åsidosättas. Faktiska omständigheter, tät vegetation på Haverdal 4:15, medför i sig både skuggbildning, insynsskydd och inskränkning av havsutsikten.

Till en av Bo Halbys skrivningar bilades ritningar som förmodligen har legat till grund för ansökan av byggnadslov för tillbyggnad av enbostadshus inom Haverdal 4:65. Ansökan bordlades av nämnden 1977-09-21 § 1250 för samråd med berörda grannar. Ritningarna visar ett 1½-planshus med c:a 8,0 m:snockhöjd (+ 23,60). Ritningarna har aldrig varit föremål för byggnadsnämndens ställningstaganden. Sökanden redovisade 1978-02-08 § 303 nya ritningar innebärande att dåvarande pensionatsannexet ombyggdes till ett fritidshus. För detta erhöles lov 1978-03-01.

Uteplatsen i anslutning till bostadshuset inom Haverdal 4:65 behandlades i samband med ansökan om installation av öppen spis. Av beslutet 1987-08-14 § 5696 framgår att uteplatsen inte var lovpliktig.

Byggnadskontorets, nämndens och Bo Magnussons påtalade kvalitetsbrister är ärekränkande. Synpunkterna lämnas utan kommentar.

Angöringen av Haverdal 4:66 via 4:16 har aldrig behandlats i planärendet utan endast diskuterats underhand med ägaren till 4:16, Kurt Carlsson. Haverdal 4:66 har gångvägsservitut på Haverdal 4:18 och ett biluppställningsservitut på Haverdal 4:65.

Vad det gäller planbestämmelserna medför dessa endast komplettering av nuvarande bebyggelse. Nu gällande planbestämmelser reglerar planområdet för handelsändamål i två våningar med 7,2 m:s byggnadshöjd och utan någon begränsning av taklutningen. För kringliggande bebyggelse möjliggör bestämmelserna bostadsbyggnader i en våning, 4,0 m:s byggnadshöjd, utan någon begränsning av taklutningen och med möjlighet till vindsinredning. Samma bestämmelser har tidigare föreslagits för Haverdal 4:65 och 4:66 i den detaljplan som var föremål för samrådsremiss.

Vid besiktning av planområdet tillsammans med några av sakägarna den 17 januari 1997 konstaterades att dessa bestämmelser skulle kunna medföra att havsutsikten i viss mån inskränktes för den bakomvarande bebyggelsen. Med anledning härav och efter ytterligare studium på platsen ändrades föreslagna nockhöjder för Haverdal 4:65 och 4:66 till c:a 6,0 m resp 4,5 m vilket motsvarade höjden +21.60. Vidare relaterades byggnadsarean till tomtarean. Bestämmelserna möjliggjorde uppförande av ett 1½-planshus på Haverdal 4:65 med c:a 38°:s taklutning och ett 1-plans-hus på Haverdal 4:66. I förhållande till kringliggande bebyggelse medförde bestämmelserna inte någon avvikande utformning. Omgivande byggnader har varierande utseende. Exempelvis är Haverdal 4:59 bebyggt med ett 1-plans fritidshus. Tomten har fyllts upp för att havsutsikt skall kunna erhållas. Tomten har således anpassats efter huset. Haverdal 4:61 - 4:64 innehåller en 2-plans byggnad. Den har tjänstgjort som huvudbygg-

nad för en tidigare pensionatsrörelse men utgör nu 4 radhuslägenheter. Planbestämmelserna enligt ovan ingick i det planförslag som har varit föremål för både samråd och utställning.

På Bo Halbys begäran, ägare till Haverdal 4:15, har byggnadsnämndens presidium tillsammans med Bo Halby och dennes advokat Torgny Lebenberg besiktigat planområdet 1997-10-29. Bo Halby bereddes därmed möjlighet att på plats delge nämnden sina synpunkter. Föreslagna nockhöjder och övriga byggnadsregleringar illustrerades visuellt.

Efter samrådet föreslås nockhöjderna ytterligare sänkas till +20,20 för Haverdal 4:65 och +20,60 för 4:66. För Haverdal 4:65 innebär det en sänkning med 1,4 m till en nivå c:a 1,0 m över befintlig nock. Tomtens nivåförhållanden medger att Haverdal 4:65 fortfarande kan bebyggas med ett 1½-plans-hus. Höjden för Haverdal 4:66 reglerar nuvarande förhållanden. Vidare behålls gällande byggnadsfri zon mot Haverdal 4:15. Slutligen har föreslagits en 1,0 m byggnadsfri zon mellan befintlig carport för 4 biluppställningsplatser inom Haverdal 4:18 och eventuell garage / carport för Haverdal 4:65. Revideringen kräver förnyat samråd med berörda sakägare.

Martin Jacobsson, Haverdal 4:19 (lagf äg AB Medufo, Malmö), anser att Haverdal 4:65 och 4:66 redan är överexploaterade och att byggnadernas nuvarande byggnadshöjd skall behållas. Det förmodas att överexploateringen tillåts eftersom byggnaderna tidigare ingått i en hotellrörelse. Han anser som tredje generationen husägare att det är ett "hån" mot alla som med omsorg under många år vårdat Haverdal om planförslaget genomförs. Utöver dessa synpunkter har Martin Jacobsson undertecknat och själv inlämnat skrivelse, författad av Bo Halby 1997-08-16 och ingående som bilagor i hans skrivelse diarieförd P28/95-46.

Med anledning av att Martin Jacobsson i och med undertecknandet av Bo Halbys skrivelse med skarp kritik av Bo Magnusson har förtydligande av den ärekränkande kritik begärts. Martin Jacobsson har 1997-09-22 uttalat att han inte står bakom kritiken. Vidare framhålls att utställningshandlingarna i livsmedelsbutiken Ankaret var undermåliga. Därtill anses att de har suttit undanskymt, gav intryck att bara delvis redovisa tidigare meningsutbyte och saknade presentation av en tredimensionell huskropp. Enligt Jacobssons uppfattning borde planförslaget presenterats i sektioner och elevationer. Slutligen begärs kännedom om de bygglovhandlingar som antagen detaljplan kan ge upphov till.

Kommentar

Martin Jacobsson ingår inte i sakägarkretsen och kontaktades därför inte i samband med planutställningen. Haverdal 4:19 är belägen c:a 100 m sydöst om planområdet. Utställningshandlingarna var uppsatta i livsmedelsbutiken på ledig plats. Samtlig butikspersonal var informerad om utställningen. Handlingarna innehöll samtliga samrådsredogörelser. Vidare har bygglovhandlingar som belyser plangenomförandet har ännu inte framtagits. Antagen detaljplan skall ligga till grund för dessa handlingar. I övrigt se kommentar av Bo Halbys skrivelse.

Kurt Carlsson, Haverdal 4:16, anser att utställningstiden har varit för kort och bör förlängas till 1997-09-16 så att direkta som indirekta berörda kan ta del av planförslaget på ett önskvärt sätt. Planförslaget anses beröra en viktig del av Haverdals vackra miljö. Vidare framförs att angöring av Haverdal 4:66 bör anordnas på mark tillhörig Haverdal 4:65. Slutligen har Kurt Carlsson bifogat och undertecknat del av Bo Halbys skrivelse, se vidare citerad del av Anna-Lena Haverdal skrivelse benämnd P.06.

Kommentar

Planförslaget behandlar inte angöringen av Haverdal 4:66. I övrigt se kommentarer av Bo Halbys skrivelser. Vidare har förtydligande begärts av kritiken på Bo Magnusson. Begäran har inte hörtsammats.

**Birgitta Oglethorpe, Haverdal 4:61, Rolandh Magnusson, Haverdal 4:62
Görge Hildingsson, Haverdal 4:63, Karin Petersson, Haverdal 4:64**

I gemensam skrivelse motsätter sig fastighetsägarna att servitut på Haverdal 4:18 till förmån för Haverdal 4:66 skall användas som körväg. Helst anser de servitutet bör utgå och att angöringen av Haverdal 4:66 istället sker via Haverdal 4:65.

Kommentar

Planförslagets beskrivning anger att servitutet avser gångväg fram till Haverdal 4:66. Samma förtydligande har gjorts på plankartan. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.

YTTRANDE FRÅN NÄMNDER, STYRELSER M FL

Tekniska nämnden påtalar att Haverdal 4:65 och 4:66 har gemensam VA-anslutning till allmän VA-anläggning i Haverdalsvägen. Anledningen härtill är att någon ny förbindelsepunkt inte begärdes vid fastighetsbildningen 1982. Av fastighetsrättsliga skäl anser nämnden att den gemensamma VA-anläggningen bör säkerställas genom bildandet av t ex en gemensamhetsanläggning.

Kommentar

Den gemensamma VA-anslutningen framgår av både plan- och genomförande-beskrivningen. I nuläget är det inte något problem eftersom fastigheterna har gemensam ägare. Dock uppmärksammas i beskrivningarna lämpligheten av att en gemensamhetsanläggning bildas för trygghet av fastigheternas VA-anslutning. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inte något nytt samråd.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL UTAN ERINRAN

**Energiverken
Sydkraft AB
Kommunstyrelsen / stadsbyggnadskontoret
Landsantikvarien**

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Telia AB**

SAMMANFATTNING

Planbestämmelserna har sakligt diskuterats fram till utställningsskedet. Under utställningen har dock kontorets och nämndens kompetens ifrågasatts. Personliga angrepp har tillgripits utan någon närmare förklaring. Detta trots att berörda har beretts tillfälle att i varje skede av planarbetet inkomma med synpunkter. Ärendet har i varje skede besiktigats av nämndens presidium. Vid dessa tillfällen har även sakägarna kunnat komma till tals.

Stor vikt har lagts vid att tillgodose havsutsikten för bakomvarande bebyggelse. Nockhöjderna för planområdets bebyggelse har med beaktande av synpunkterna därför justerats. Nu föreslås att befintlig höjd för Haverdal 4:66 behålls och för Haverdal 4:65 en höjning med c:a 1,0 m över befintlig höjd. För Haverdal 4:65 innebär det +20,20 och +20,60 för 4:66. Marknivån inom Haverdal 4:65 möjliggör fortfarande att fastigheten kan bebyggas med ett 1½-planshus. Vidare föreslås efter den senaste besiktningen att den gällande byggnadsfria zonen mot Haverdal 4:15 inte förändras. Slutligen har föreslagits en 1,0 m byggnadsfri zon mellan befintlig carport för 4 biluppställningsplatser inom Haverdal 4:18 och eventuell gararage / carport för Haverdal 4:65.

Därutöver föreslås redaktionella förtydliganden. På plankartan förtydligas att befintligt servitut på Haverdal 4:18 till förmån för Haverdal 4:66 avser gångangöring. Vidare föreslår genomförandebeskrivningen att den gemensamma anslutningen av Haverdal 4:65 och 4:66 till allmän VA-anläggning tryggas genom att låta anläggningen ingå i en gemensamhetsanläggning.

Föreslagna revideringar kräver förnyat samråd med sakägarna.

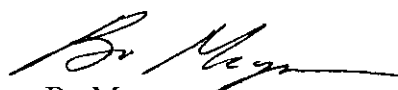
KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Efter genomförda förändringar kvarstår fortfarande synpunkter från

Kerstin o Kurt Carlsson, Carlbergs gränd 3, 310 42 Haverdal
 Anna-Greta Halby, Bo Halby, Carlbergs gränd 1, 310 42 Haverdal o Artillerigatan 14, 4tr, 114 51 Stockholm
 Torgny Leberberg Advokatbyrå AB, Artillerigatan 6, IV, 114 51 Stockholm
 Birgitta Oglethorpe, 15 Popularave, Norwiche 4 7LB, England
 Rolandh Magnusson, Haverdalsvägen 23 B, 310 42 Haverdal
 Yvonne Perélius-Hildingsson o Görgen Hildingsson, Haverdalsv 23 C, 310 42 Haverdal
 Karin Petersson, Haverdalsvägen 23 D, 310 42 Haverdal
 Helene Haverdahl, Strandgatan 5, 262 32 Ängelholm
 Anna-Lena Haverdahl, Svenska Dagbladet, 105 17 Stockholm
 Lill-Christin Lundgren o Björn Olofsson-Lundgren, Tengdahlsgratan 49, 6 tr, 116 47 Stockholm

Byggnadskontoret


 Anders Sennerdal


 Bo Magnusson

Plan 947
Detaljplan för
HAVERDAL 4:65 M FL
Harplinge, Halmstad

Byggnadskontoret 18 juni 1997

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande och har tidigare varit föremål för samråd. Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget efter detta samråd väsentligen ändrats. Detta har krävt nytt samrådsförfarande.

Det förnyade samrådet har enligt med byggnadsnämndens beslut 1997-03-12 § 87 ägt rum under tiden 28 april - 23 maj 1997. Under denna tid har de sakägare / hyresgäster som under förra samrådet anfört erinringar mot planförslaget beretts tillfälle att yttra sig på nytt.

Under samrådstiden har 4 skrivelser inkommit. En av skrivelserna har ställts direkt till byggnadsnämndens ordförande jämte ledamöter. Vidare har markägarna till Haverdal 4:65 - 4:66 inkommit med skrivelse.

Skrivelserna har inte i sak tillfört något nytt i planärendet. Genomförandet av planförslaget med nu aktuella planbestämmelser bedöms inte medföra några större olägenheter för boende i anslutning till Haverdal 4:65 - 4:66. Byggnadskontoret föreslår därför att synpunkterna lämnas utan åtgärd och att byggnadsnämnden antar planförslaget. (Byggnadsnämnden har dock 1997-06-18 § 216 beslutat att ärendet skall handläggas som ett normalt planförfarande och därmed utställas).

Kerstin o Kurt Carlsson, Haverdal 4:16, vidhåller att Haverdal 4:65 - 4:66 skall bebyggas med enplanshus med 5,0 m:s nockhöjd.

Kommentar

Planbestämmelserna följer byggnadsnämndens uttalande 1997-03-12 § 87. Dessförinnan hade ärendet åter besiktigats. Vid besiktringarna utsattes bl a nockhöjderna. För Haverdal 4:65 - 4:66 innebar det att föreslagen nockhöjd sänktes 1,0 m i förhållande till ursprungsförslaget. Ändringen föreslogs för att bättre anpassa bebyggelsen till omgivande miljö och angränsande fastigheters havsutsikt. Vidare minskades byggnadsarean. Ursprungsförslagets bestämmelser överensstämde i stort sett med de planbestämmelser som för närvarande reglerar kringliggande tomter. Vid besiktringarna konstaterades att föreslagna planbestämmelser för Haverdal 4:65 - 4:66 inte medför några större olägenheter för kringliggande bebyggelse. Därför bör dessa kunna accepteras.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Hellen Haverdahl, Haverdal 4:59, anser att föreslagna justeringar av planbestämmelserna för Haverdal 4:65 - 4:66 inte är tillräckliga. Fortfarande innebär det nackdelar för hennes fastighet. I skrivelsen föreslås att nockhöjden begränsas till 4,5 m utan vindsinredning. Vidare citeras följande: "Rent generellt är jag mycket förvånad över, att ifrågavarande förvaltningar överhuvudtaget är beredda att acceptera en byggnation enligt de framlagda förslagen. Man frågar sig onekligen i detta sammanhang vad det är för mening med att inhämta synpunkter och åsikter från alla grannar - för att sedan, trots kompakt motstånd från dessa, ändå köra över dem vid beslutsfattandet?"

Kommentar

Se ovan.

Lill o Björn Lundgren, Haverdal 4:65 - 4:66, (initiativtagare till detaljplaneärendet) konstaterar med "bestörtning" att föreslagna planbestämmelser medför stora inskränkningar i både byggnadsarea och höjd för deras båda fastigheter jämfört med de planbestämmelser som gäller för ikringliggande fastigheter. De anser detta vara anmärkningsvärt eftersom inskränkningarna skett efter erinringar från grannar som förmenar dem den rätt som de själva har. Vidare påtalas att havsutsikt givetvis är en känslig fråga i Haverdal. Av den anledningen framhålls att de är beredda att ta rimlig hänsyn till eventuella olägenheter som dock skall ses som ett frivilligt åtagande från deras sida. Med hänvisning härtill begärs att fastigheterna erhåller samma planbestämmelser som reglerar resterande del av Haverdal eller att de intilliggande fastigheterna erhåller samma bestämmelser som deras fastigheter. Det framhålls att det kommersiella värdet för deras del inte får försämrats i förhållande till de kringliggande fastigheterna.

Kommentar

Se ovan.

Bo B. Halby, Haverdal 4:15, har i brev adresserat till byggnadsnämndens ordförande och ledamöter detaljerat redogjort för områdets historia. Vidare framhålls vikten av att föreslagen detaljplan för Haverdal 4:65 - 4:66 reglerar nuvarande bebyggelse utan tillbyggnadsmöjligheter.

Kommentar

Skrivelsen har överlämnats till byggnadsnämnden för dess ställningstagande. Byggnadskontoret anser att i sak medför skrivelsen inget nytt. I övrigt hänvisas till kommentarer enligt ovan.

SAMMANFATTNING

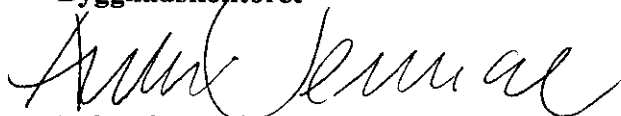
Skrivelserna har inte i sak tillfört något nytt i planärendet. Genomförandet av planförslaget med nu aktuella planbestämmelser bedöms inte medföra några större olägenheter för boende i anslutning till Haverdal 4:65 - 4:66. Synpunkterna föreslås därför lämnas utan åtgärd. Planförslaget föreslås därmed antas. (Byggnadsnämnden har dock 1997-06-18 § 216 beslutat att ärendet skall handläggas som ett normalt planförfarande och därmed utställas).

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Efter genomförda förändringar kvarstår fortfarande synpunkter från

Kerstin o Kurt Carlsson, Carlbergs gränd 3, 310 42 Haverdal
Bo Halby, Carlbergs gränd 1, 310 42 Haverdal o Artillerigatan 14, 4tr, 114 51 Stockholm
Birgitta Oglethorpe, 15 Poplarave, Norwiche 4 7LB, England
Rolandh Magnusson, Haverdalsvägen 23 B, 310 42 Haverdal
Yvonne Perélius-Hildingsson o Görgen Hildingsson, Haverdalsv 23 C, 310 42 Haverdal
Karin Petersson, Haverdalsvägen 23 D, 310 42 Haverdal
Hellen Haverdahl, Strandgatan 5, 262 32 Ängelholm

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Plan 947 K
Detaljplan för
HAVERDAL 4:65 M FL
Harplinge, Halmstad

Byggnadskontoret 21 januari 1998

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planförslaget har efter utställning och efterföljande revidering varit föremål för samråd enligt byggnadsnämndens beslut 1997-11-12 § 400. Berörda sakägare och länsstyrelsen har beretts tillfälle att ta del av revideringen under tiden 1 december 1997 - 12 januari 1998. Detta har medfört ytterligare synpunkter från Lill o Björn Lundgren, Haverdal 4:65 och 4:66, och Bo Halby, Haverdal 4:15. Med beaktande av byggnadsnämndens tidigare ställningstagande har synpunkterna inte föranlett någon åtgärd. Planförslaget föreslås med tillstyrkan överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsen ingen erinran.

Lill och Björn Lundgren, Haverdal 4:65 och 4:66, accepterar inte föreliggande planförslag utan menar att byggnadsnämnden på ett oskäligt och felaktigt sätt avvägt enskilda motstående intressen och på ett mycket ringa sätt beaktat deras berättigade intressen. Det framhålls att remissinstanserna i samrådsskedet ej framfört några erinringar mot ursprungsförslaget, daterat 1996-10-09. Detta anses tyda på att de allmänna intressena beaktats i vederbörlig ordning. I förhållande till gällande detaljplan påtalas planförslaget redan på det här stadiet medföra kraftiga begränsningar av byggrätten.

I första hand yrkas att planområdet erhåller bestämmelser som överensstämmer med planbestämmelserna för övrig kringliggande bebyggelse.

I andra hand yrkas att planförslag daterat 1996-10-09 godtas efter att byggnadshöjden justerats till 4,0 m och den byggnadsfria zonen borttagits bortsett från den zonen som är belägen mot Haverdalsvägen.

I tredje hand att planförslag daterat 1996-10-09 med ovanstående förändringar per tomt möjliggör 250 m²s byggnadsarea dock högst 1/3-del av tomtarean.

Därutöver önskas att genomförandetiden utökas till 10 år.

Slutligen framhålls att ovan nämnda yrkanden på ett flexibelt sätt visat på flera möjligheter till att åstadkomma en detaljplan som på ett jämlikt och rättfärdigt sätt tillvaratar såväl allmänna som enskilda intressen.

Kommentar

Mot bakgrund av byggnadsnämndens tidigare ställningstaganden föreslås skrivelsen ej föranleda någon åtgärd. Vidare föreslås att 5 års genomförandetid kvarstår eftersom det ganska snart kan bli aktuellt med en översyn av planbestämmelserna för samtliga bebyggelseområden inom Haverdal.

Bo Halby, Haverdal 4:15, har genom sin advokat Torgny Lebenberg påtalat att jämfört med tidigare planförslag är nu aktuellt planförslag en markant förbättring. Dock kan inte stora takkupor inom Haverdal 4:65 accepteras. Detta anses medföra insyn och dessutom vara utsiktshämmande för Haverdal 4:15. Torgny Lebenberg föreslår att takkupor skall inrymmas inom tillåten byggnadshöjd. Vidare

anses plankartan vara ottydlig i redovisningen av hur stor del som får bebyggas inom planområdet. Slutligen påtalas att Bo Halbys skrivelse, dnr P 28/95-46, och inkommen under planutställningen innehåller två bilagor som inte är undertecknade. Dessa är daterade 1997-08-16 resp 1997-08-17. Bilagorna sägs ha lämnats in utan Bo Halbys vetskap. Han fråntar sig därför allt ansvar för dem. Det förutsätts att byggnadsnämnden på lämpligt sätt rättar till misstaget och underrättar berörda.

Kommentar

Planbestämmelserna har diskuterats vid samråd på platsen 1997-10-29 i närvaro av byggnadsnämndens presidium och Bo Halby jämte dennes advokat Torgny Leberg. (Mötet anordnades på Bo Halbys begäran). De synpunkter som framfördes vid detta tillfälle har inarbetats i planförslaget. Mot Haverdal 4:15 råder en byggnadsfri zon om 6,0 m. Mellan Haverdal 4:65 och 4:66 skall det vara minst 8,0 m mellan huvudbyggnaderna. Vidare torde aktuell nockhöjd inte medföra några olägenheter för Haverdal 4:15. Planbestämmelserna medger att byggnad inom Haverdal 4:65 kan förses med mindre takkupor. Detta bör heller inte medföra någon större olägenhet för Bo Halby. Inom Haverdal 4:15 finns riklig vegetation som inskränker eventuella problem med insyn. Framförda synpunkter föreslås således lämnas utan beaktande.

Bilagorna till skrivelse med dnr P28/95-46 har inkommit tillsammans med huvudskrivelsen. Om bilagorna hade inlämnats separat skulle de erhållit ett eget löpnummer. Det är beklagligt om Bo Halby av misstag låtit inlämna skrivelse som han inte anser sig kunna ansvara för. För ärendets handläggning har det däremot haft mindre betydelse.

Skrivelsen föreslås inte medföra någon åtgärd.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Mot bakgrund av byggnadsnämndens tidigare ställningstaganden föreslås att inkomna synpunkter ej skall föranleda någon åtgärd. Planförslaget föreslås i föreliggande skick med tillstyrkan överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Erinringar kvarstår fortfarande synpunkter från

Kerstin o Kurt Carlsson, Carlbergs gränd 3, 310 42 Haverdal
 Anna-Greta Halby, Bo Halby, Carlbergs gränd 1, 310 42 Haverdal o Artillerigatan 14, 4tr, 114 51 Stockholm
 Torgny Leberg Advokatbyrå AB, Artillerigatan 6, IV, 114 51 Stockholm
 Birgitta Oglethorpe, 15 Poplarave, Norwiche 4 7LB, England
 Rolandh Magnusson, Haverdalsvägen 23 B, 310 42 Haverdal
 Yvonne Perélius-Hildingsson o Görgen Hildingsson, Haverdalsv 23 C, 310 42 Haverdal
 Karin Petersson, Haverdalsvägen 23 D, 310 42 Haverdal
 Helene Haverdahl, Strandgatan 5, 262 32 Ängelholm
 Anna-Lena Haverdahl, Svenska Dagbladet, 105 17 Stockholm
 Lill-Christin Lundgren o Björn Olofsson-Lundgren, Tengdahlsgatan 49, 6 tr, 116 47 Stockholm

Byggnadskontoret


 Anders Sennerdal


 Bo Magnusson

Plan 947
Detaljplan för
HAVERDAL 4:65 M FL
Harplinge, Halmstad

Byggnadskontoret 12 mars 1997

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 1996-10-09 § 349 genomförts under tiden 24 oktober 1996 - 31 januari 1997. Ordinarie samrådstid var egentligen till den 15 november. Tiden förlängdes på grund av att det allmänna informationsmötet i Haverdal byskola den 6 november bordlades och återupptogs igen den 17 januari 1997. Samtliga sakägare hade inbjudits till mötet den 15 november. Inbjudan hörsammades av 4 sakägare. Mötet bordlades på allmän begäran för besiktning. Denna förrättades ./. den 17 januari. Mötesreferat, daterat 1996-11-07 och kompl 1997-01-20, biläggs denna redogörelse. Utöver mötet har berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga remisshandlingar översänts till dem. Planförslaget har också varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Under remisstiden har 11 yttranden inkommit från remissinstanserna. Ingen av dem har haft några synpunkter på planförslaget. Berörda sakägare och hyresgäster har inkommit med sex skrivelser. Samtliga skrivelser upptar synpunkter på planförslaget. Med anledning av synpunkterna och efter besiktning har planförslaget reviderats. Detta har medfört minskning av nockhöjden och byggnadsarean för Haverdal 4:65 och 4:66. Inom Haverdal 4:61 - 4:64 har befintlig bebyggelse tillsammans med möjlighet att anordna ett uterum inordnats i planförslaget.

Planförslaget föreslås utsändas på förnyat samråd till de sakägare / hyresgäster som framfört synpunkter på planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen bedömer planförslaget vara förenligt med naturresurslagen (NRL) och översiktsplanen, har inga erinringar, som kan komma att ligga till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL 12:1).

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

SKRIVELSE FRÅN SAKÄGARE

Kerstin o Kurt Carlsson, Haverdal 4:16, har ingen erinran mot att planområdets användning ändras från handels- till bostadsändamål. Vidare föreslås med hänsyn till såväl landskapsbild som deras nuvarande utsiktsmöjligheter att Haverdal 4:65 och 4:66 endast skall få innehålla enplanshus, utan möjligheter till vindsinredning med största byggnadshöjd och totalhöjd på 3,6 m resp 5,0 m. Det påpekas att trots att "Jättastuan" är hög rättfärdigar det inte andra byggnader att bli lika höga eller högre. För Haverdal 4:61 - 4:64 föreslås bestämmelser anpassade till befintlig byggnad (Jättastuan). Avslutningsvis påtalas att bebyggelsen i området är relativt låg varför en hög byggnad skulle bryta av och störa den vackra landskapsbilden.

Kommentar

Nuvarande planbestämmelser reglerar planområdet för handelsändamål i två våningar med 7,2 m:s byggnadshöjd utan någon begränsning av taklutningen. För kringliggande bebyggelse möjliggör bestämmelserna bostadsbyggnader i en våning, 4,0 m:s byggnadshöjd, ingen begränsning av taklutningen och med möjlighet till vindsinredning. Samma bestämmelser föreslås för Haverdal 4:65 och 4:66. Därmed sänks nuvarande totalhöjd. Föreslagen totalhöjd om 7,5 m överensstämmer nämligen i stort med bestämmelserna för tomternas nuvarande byggnadshöjd. Vid besiktning av planområdet tillsammans med några av sakägarna den 17 januari 1997 konstaterades att havsutsikten i viss mån inskränktes för den bakomvarande bebyggelsen. Enbart med hänsyn härtill kan det föreligga skäl till ändring av totalhöjden trots att bestämmelserna överensstämmer med den övriga bebyggelsen. Efter ytterligare studium av aktuella nockhöjder föreslås att dessa sänks till 6,0 m för Haverdal 4:65 och 4,5 m för Haverdal 4:66 och dessutom höjdbestäms i relation till grundkartans nollplan. Vidare föreslås att tillåten byggnadsarea relateras till tomtarean. Detta möjliggör utbyggnad av ett mindre 1½-planshus på 4:65 med c:a 38°:s taklutning och ett 1-planshus på 4:66. Med hänsyn till havsutsikten för bakomvarande bebyggelse bör detta vara godtagbart.

Planbestämmelserna för Haverdal 4:61 - 4:64 föreslås bli dels anpassade till nuvarande radhusbyggnad och dels medgiva uterum utmed husets norra fasad. Föreslagna bestämmelser diskuterades vid samrådsmötet den 6 november 1996.

Framförda synpunkter har till viss del beaktats. Förnyat samråd bör tagas med de sakägare som framfört synpunkter på planförslaget.

Bo B. Halby, Haverdal 4:15, har inkommit skrivelser i både original och fax. De är daterade 1997-01-28 resp 1997-01-30 och har samma sakinnehåll. Skrivelse daterad 1997-01-30 citeras i sin helhet:

" I somras hade jag i samband med lantmätarnas besök hos oss ett samtal med Bo Magnusson om min västra grannes byggnadsplaner. Efter att i korthet ha blivit orienterad om utbyggnadsplanerna - att förändringen av byggnadens höjd skulle bli så stor uppfattade jag aldrig - så förklarade jag att jag inte kunde gå med på en utbyggnad åt vårt håll. Till min häpnad började då Bo Magnusson istället att entusiastiskt argumentera för projektet, som om han varit ombud för byggherren. Han avslutade med att säga att jag någon gång under hösten skulle få kallelse till ett

möte om plan- och bygg-projektet. Någon kallelse kom dock aldrig så jag tog för givet att ärendet antingen fördröjts, lagts på is eller blivit nedlagt helt och hållet.

Nu får jag till min förvåning veta att det hållits flera möten om byggeriet och att allt fortskrider som planerat. Varför har inte jag kallats till dessa möten så att jag kunnat yttra mig eller brevledes framföra mina synpunkter.

Min fastighet är faktiskt den som är mest berörd av grannens föreslagna om- och tillbyggnad. Det borde därför vara självklart att även jag skall beredas tillfälle att komma med synpunkter i saken.

Den berörda byggnaden ligger redan alltför nära inpå vår tomtgräns för att kunna anses att inte vara störande, ja den ligger faktiskt irriterande nära. (Stengärdesgården står på vår sida av gränsen).

Trots att den nyssnämnda stenmuren gjorts manshög så besvärar vi ofta av obehagskänslan att grannen **ser** oss när vi vill sola mer eller mindre avklädda eller att han **hör** varje ord vi säger. - Vi hör nämligen själva praktiskt taget allt som grannen yttrar utomhus såväl som inomhus när dörrar och fönster är öppna. - För oss är även det mycket besvärande. Den frid och ro vi hade tidigare är borta när grannhuset är bebott.

Jag var inte på plats när det nuvarande huset byggdes, så jag vet inte genom självsyn om det förra huset revs eller byggdes om. Det hus som idag står på granntomten lyftes emellertid upp på en högre sockel än det tidigare huset och marknivån höjdes. Därmed fick vi en insyn som vi inte förväntat oss. **Detta hus byggdes trots våra protester! Nu måste det få vara nog!**

Det har dessutom gjorts en tillbyggnad av trä i form av en hög uteplats runt omkring huvudbyggnadens sydöstra hörn med golv i samma plan som husets och därifrån har vi en mycket besvärande insyn, på grund av höjden. (Det är svårt att bygga stenmuren högre utan rasrisk).

Vi har tre solplatser som av naturen och med hjälp av stenmuren tidigare varit helt skyddade från insyn men som numera endast delvis är skyddade. De ligger alla i omedelbar närhet av grannfastigheten i väster. Vi har försökt att utöka skyddet med hjälp av växtlighet, men träd och popplar tar även bort solljuset och det tar år innan de blir stora nog att ge skydd och skall huset nu bli ännu större så blir det omöjligt att skydda sig mot insyn.

Hela Jättastueområdet - den tidigare pensionatstomten - är redan nu överexploaterat. Jättastuan har aldrig varit någon vacker byggnad, men den hade säkert kunnat förbättras av en idérisk och aktiv byggnadsnämnd vid påbyggnaden. Jättastuans omvandling från en enplansbyggnad med ett mindre torn i två plan i öster till full tvåplansbyggnad blev nu istället ur miljö- och landskapssynpunkt ett stort misstag. Nu står kolossen där som ett magnifikt exempel på en byggnadsnämnds misslyckande när det gäller att ta vara på och vårda ett områdes estetiska värden. Med andra ord att se till att byggnader skönhetsmässigt passar in i den landskapsbild där de skall ligga och att de inte stör genom att avvika allt för starkt från övrig bebyggelse eller ofredar grannarna. Denna byggnad bryter mot allt detta.

Det förefaller nu som om byggnadsnämnden avser att ta ett tidigare misstag av en annan byggnadsnämnd till intäkt för att rättfärdiga ytterligare ett misstag i fråga om god landskapsvård. När det gäller att försöka styra utvecklingen, men ändå behålla områdets och bygdens karaktär, så är det Jättastuan som utgör det fatala undantaget, som aldrig borde fått byggas, och inte normen för vad andra skall få tillåtas göra.

Nu får jag som sagt från andra berörda veta att min granne i väster avser att på sin tämligen lilla tomt, där det redan ligger ett stort hus, bygga sig ett jättelikt helårshöghus i form av ett kors i två plan och hela 7,5 meter upp i skyn. Marken där huset nu ligger är redan höjd med cirka en meter från ursprungsnivån! Varifrån är det tänkt att de 7,5 metrarna skall räknas? Byggnaden skulle till och med bli högre än nuvarande Jättastuan, som redan den avviker starkt från de omgivande låga husen.

Att uppföra denna jättelika byggnad påträngande nära intill vår tomtgräns skulle ta bort all vår möjlighet att ha någon som helst ostörd solplätt på vår egen tomt. Möjligheten att se in på alla viktiga platser och att avlyssna våra samtal blir total. Dessutom skulle våra solplatser komma att hamna i skugga av en så oerhört hög byggnad. Vintertid skulle vårt hus tidigt och under lång tid hamna i mörk skugga och därmed mista viktiga kvaliteter och bli dyrare i uppvärmning.

Den areal som skulle drabbas av insyn från en tänkt ny högre byggnad, är vår tomts mest centrala del där vi framförallt vistas och där vi lagt ner mycken möda på att befria oss från insyn. Det måste vara vår rätt att slippa ytterligare intrång i vårt privatliv. Det intrång grannhuset i sitt nuvarande skick utgör är redan det synnerligen besvärande. Någon måtta måste det väl ändå finnas på vad vi måste tåla! Det ytterligare intrång som skulle bli följden av den tilltänkta om- och nybyggnaden är för oss totalt oacceptabel och hela byggeriet därför fullkomligt intolerabelt.

Vår havsutsikt försvinner helt. Det kan vi inte finna oss i!

Det tillåtna bebyggelseområdet skall, om min sagesman uppfattat saken riktigt, utvidgas och flyttas 2 m närmare vår gräns vid vårt hus och hela 11 meter närmare i söder. Vi kan inte tillåta detta eftersom vi såsom tidigare anfört känner oss svårt besvärade av byggnadens påträngande närhet.

Vår fastighet skulle minska stort i försäljningsvärde om den tilltänkta om- och tillbyggnaden kommer till stånd eftersom det skulle bli svårare att finna hugade spekulanter om det finns en hög byggnad få meter från gränsen med full insyn över tomten och alla dens förut insynsskyddade platser. Att skapa en liknande oas med samma funktionalitet ihop med byggnader, gamla träd, buskar, gräsmattor, klippor, sol och insynsskydd på ett annat ställe på tomten skulle kosta miljoner om det vore möjligt. Samtidigt skulle många andra fina värden gå till spillo såsom de naturskapa- de små rummen och den stora fina parken, kantad av gamla almar.

Sammanfattningsvis: Alla de föreslagna åtgärderna innebär sammantaget att grannen i väster på nytt medges mycket utökade rättigheter på vår fastighets bekostnad. Ett fullföljande av planerna innebär ett ytterligare kraftigt ofredande ingrepp i vår rätt till privatlivets frid och skydd, och förtar oss möjligheten att utnyttja vår mark såsom hittills. Den föreslagna byggnaden skulle skymma våra solplatser, skugga vårt hus och ta bort all vår utsikt mot havet. Fastighetens värde

skulle starkt reduceras.

Jag anhåller därför att plan- och ombyggnadsönskemålen för Jättastueområdet väster om Haverdal 4:15 avslås helt i alla delar!

Jag anhåller också om att få tillsänt kopior av alla handlingar i detta plan- och bygggärende samt utber mig en förklaring till att jag undantagits från underrättelse om vad som står på, när min fastighet är den mest berörda och jag redan i somras meddelat Bo Magnusson mitt intresse att delta i mötena.

Anm.: Ett brev med liknande innehåll har sänts till Anders Sennerdal”.

Kommentar

Vid det refererade samtalet mellan Bo Halby och Bo Magnusson redovisades endast uppdragets omfattning, dess bakgrund och motiv. Det är beklagligt om Bo Halby missuppfattat detta. Någon planskiss förelåg nämligen inte vid denna tidpunkt. Det egentliga planarbetet påbörjades i slutet av september 1996 när grundkartan färdigställdes.

Då det gäller planhandläggningen inbjöds Bo Halby genom sedvanligt kallelseförfarande. Inbjudan sändes 1997-10-23 till hans bostadsadress, enligt fastighetsförteckningen Carlbergs gränd 1 i Haverdal. Dock är vistelseadressen Artellerigatan 14 i Stockholm. Enligt Bo Halbys egna uppgifter eftersänds posten till Artellerigatan. Förmodligen har inte eftersändningen fungerat vid samrådstillfället. Av skrivelsen kan utläsas att han ändå blivit underrättad om planarbetet trots att det formella kallelseförfarandet inte fungerat. Vidare har på hans begäran nya samrådshandlingar översänts 1997-02-04.

Påtalad störning av ljud och insyn på grund av att bostadshuset på Haverdal 4:65 ligger för nära tomtgränsen till Haverdal 4:15 är olägenheter som uppstår i tätbebyggelse. Bostadsbyggnaden på Haverdal 4:65 är belägen med sin närmsta del c:a 4,5 m från tomtgränsen till Haverdal 4:15. Samma avstånd till tomtgränsen föreslås för tillkommande bebyggelse inom Haverdal 4:65. Med hänsyn till att det råder tätbebyggelse bör avstånd till närmsta granne samt vissa olägenheter och ett visst intrång på nuvarande havsutsikt kunna accepteras. Föreslagna bestämmelser överensstämmer i stort med de bestämmelser som gäller för Haverdal 4:15 och övrig kringliggande bebyggelse. Således även bebyggelsen mellan havet och Haverdal 4:15 och 4:65.

Skrivelsen har i sak inte föranlett någon åtgärd. Däremot har planförslaget reviderats. Bo Halby kommer att beredas tillfälle att yttra sig över revideringen.

Birgitta Oglethorpe /Rolandh Magnusson, Haverdal 4:61, Rolandh Magnusson Haverdal 4:62, framför att planförslagets totalhöjd (7,5 m) för Haverdal 4:65 och 4:66 med hänsyn till kustlinjen är olämplig. Vidare anses att nuvarande totalhöjd för radhuset på Haverdal 4:61 - 4:64 skall behållas. Slutligen påtalas att ett misstag begicks vid avstyckningen av Haverdal 4:65 och 4:66. Haverdal 4:66 saknar tillfartsmöjlighet och kan endast nås via en servitutsreglerad gångväg på Haverdal 4:18. Om tillfartsfrågan löses för Haverdal 4:66 vid denna planläggning föreslås att gångvägsservitutet upphävs.

Kommentar

(Rolandh Magnusson har påtecknat skrivelsen utan bifogande av fullmakt från Birgitta Oglethorpe). Som tidigare nämnts har Haverdal 4:65 och 4:66 erhållit samma bestämmelser som gäller för kringliggande bebyggelse. Vidare har tillfartsfrågan till Haverdal 4:66 diskuterats i planläggningen. Förslagsvis skulle del av tillfarten till Haverdal 4:16 och 4:59 användas. Marken ingår i Haverdal 4:16. Markägaren är dock inte villig att medverka till lösning av tillfartsfrågan för Haverdal 4:66. Gångvägsservitutet belastande Haverdal 4:18 får därmed kvarstå.

Planförslagets totalhöjder diskuterades både vid det allmänna informations- och samrådsmötet i Haverdal Byskola 1996-11-06 och samrådsmötet på platsen 1997-01-17. Vid det senare tillfället markerades höjden med lösflukt. Vid samrådsmötet framfördes att någon förändring av takbeläggning och takhöjd för radhuslägenheterna på Haverdal 4:61 - 4:64 inte är aktuellt. Planbestämmelserna har ändrats i överensstämmelse därmed. Se vidare kommentar av Kerstin och Kurt Carlssons yttrande.

Yvonne Perélius-Hildingsson och Görgen Hildingsson, Haverdal 4:63, föreslår att gångvägsservitut för Haverdal 4:66, belastande Haverdal 4:18 i stället överförs till Haverdal 4:65 då det är samma ägare för både Haverdal 4:65 och 4:66. Vidare påtalas att byggnadsarean och totalhöjden bör minskas inom Haverdal 4:66 till 150 m² resp 5,0 m utan möjlighet till vindsinredning vilket anses överensstämma bättre med en fastighet som saknar biltillfart och ligger mitt i området. Se kommentar av nedanstående skrivelse.

Karin Peterssons, Haverdal 4:64, synpunkter är till viss del identiska med Yvonne och Görgen Hildingssons. Utöver dessa påtalas att föreslagen totalhöjd för Haverdal 4:65 bör minskas till 6,0 m. Hon anser att hennes förslag bättre tillvaratar landskapsbilden och den omgivande miljön bestående i huvudsak av sommarstugor.

Kommentar

Ang tillfartsfrågan för Haverdal 4:66 se kommentarer av Birgitta Oglethorpe och Rolandh Magnussons yttrande. I övrigt se kommentar av Kerstin och Kurt Carlssons yttrande.

Helene Haverdahl, Haverdal 4:59, påtalar att tomten inköptes år 1968. Vidare framförs att vid exploateringen fylldes den upp flera meter för att erhålla havsutsikt över den då låga bebyggelsen i söder. Bebyggelse enligt planförslaget anses medföra att havsutsikten dels försvinner och dels kraftigt värdefall för fastigheten. Miljömässigt anses det också vara förkastligt med hänsyn till den känsliga kustzonen. I stället föreslås att radhusbebyggelsen på Haverdal 4:61 - 4:64 fås bestämmelser som reglerar befintliga förhållanden och att Haverdal 4:65 och 4:66 bebyggs med 1-planshus utan möjlighet till vindsinredning (byggnadshöjd 3,5 m och totalhöjden 5,0 m). Om byggnadsnämnden godkänner planförslaget i föreliggande skick påtalas att hon med "alla till buds stående rättsliga medel" kommer att försöka förhindra att planförslaget vinner laga kraft.

Kommentar

Se kommentarerna av Kerstin och Kurt Carlssons yttrande.

**YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL,
UTAN ERINRAN**

**Energiverken
Sydkraft AB
Kommunstyrelsen / stadsbyggnadskontoret
Landsantikvarien
Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

**Räddningsnämnden
Tekniska kontoret
Telia AB
Haverdalsstrands vägförening**

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har studerats vid besiktning av planområdet. Därefter har planförslaget reviderats. Inom Haverdal 4:65 medges utbyggnad av ett mindre 1½-plans hus mednockhöjd motsvarande 6,0 m och inom 4:66 ett 1-planshus mednockhöjden 4,5 m. Med hänsyn till havsutsikten för bakomvarande bebyggelse bör detta vara godtagbart. Dessutom harnockhöjderna låsts i förhållande till grundkartans nollplan. Byggnadsarean föreslås bli relaterad till tomtstorleken. Högst 1/5-del av de båda tomterna får bebyggas. För Haverdal 4:65 innebär det 200 m². Därutöver medges uppförande av förråd, carport eller garage med högst 40 m². Inom Haverdal 4:66 får huvudbyggnad inkl förråd, carport eller garage högst vara 130 m². Planbestämmelserna för Haverdal 4:61 - 4:64 inordnar det befintliga bostadshuset. Vidare ges möjlighet att utmed hustes nordliga fasad bygga uterum.

Planförslaget föreslås utsändas på förnyat samrådsförfarande till de sakägare som framfört synpunkter under samrådstiden.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Efter genomförda förändringar kvarstår fortfarande synpunkter från

Kerstin o Kurt Carlsson, Carlbergs gränd 3, 310 42 Haverdal
Bo Halby, Carlbergs gränd 1, 310 42 Haverdal o Artillerigatan 14, 4tr, 114 51 Stockh
Birgitta Oglethorpe, 15 Populärave, Norwiche 4 7LB, England
Rolandh Magnusson, Haverdalsvägen 23 B, 310 42 Haverdal
Yvonne Perélius-Hildingsson o Görgen Hildingsson, Haverdalsv 23 C, 310 42 Haverd
Karin Petersson, Haverdalsvägen 23 D, 310 42 Haverdal
Helene Haverdahl, Strandgatan 5, 262 32 Ängelholm

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Bo Magnusson



Delg. kvitto

Enligt sändlista

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplan för Haverdal 4:65 m. fl., Harplinge, Halmstads kommun

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen **avslår** överklagandena och fastställer planförslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, inrikesdepartementet, se bilaga.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Använda förkortningar

BN	Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
KF	Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
PBL	Plan- och bygglagen (SFS 1987:10)
PBF	Plan- och byggförordning (SFS 1987:383)
NRL	Naturresurslagen (SFS 1987:12)

Allmänt

Kommunfullmäktige beslutade den 28 maj 1998 § 60 att anta detaljplan för Haverdal 4:65 m.fl. upprättad 1997-06-18 och reviderad 1997-11-12.

Planområdet ligger i Haverdal vid Haverdalsstrand cirka 250 meter från havet. Området ligger i nära anslutning till område av riksintresse för naturvård i Hallands län (NN15 Bobergs Udde - Ringenäs). Området ligger inom område av riksintresse för friluftsliv i Hallands län (FN 10 Skrea strand - Tylösand). Området omfattas också av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 3 kap NRL. Planområdet uppgår till cirka 0,2 ha och omfattar fastigheterna Haverdal 4:18 o. 4:61-66.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan fastställd 1978-05-26 anger att det aktuella området är avsett för handelsändamål, att byggnader utförs fristående och i två våningar med en tillåten byggnadshöjd på 7,2 meter och med punktprickad mark mot nordväst 9 meter mot öster 6 meter och mot väg i söder 4 – 6 meter. Planens genomförandetid har gått ut.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Slottsgatan 2	035-13 20 00	035-13 21 49 plan	

Detaljplanens syfte

Inom planområdet har tidigare bedrivits pensionatverksamhet. Denna verksamhet har upphört och byggnaderna används nu som bostäder. Planförslagets syfte är att nu låta hela planområdet avse bostadsändamål.

Framtagande av detaljplaneförslag

Lill Lundgren, delägare i Haverdal 4:65 och 4:66 – har hos BN anhållit om planändring från nuvarande handelsändamål till bostadsändamål. BN beslutade 1995-09-06 att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan som medger bostadsändamål. Ärendet handlades först med s.k. enkelt planförfarande.

Förslag 1

Förslag 1 som arbetades fram vid byggnadskontoret möjliggjorde, utöver ändrat användningssätt, vissa kompletteringsåtgärder på nuvarande huskroppar. För Haverdal 4:18 föreslogs att tillåten byggarea skulle få utökas från 415 m² till 450 m² men också att en maximal taknockshöjd om 8,0 meter infördes (=nockhöjd för befintligt hus). För Haverdal 4:65 och 4:66 föreslogs bestämmelser som till övervägande del anslöt till bestämmelserna för omkringliggande område, dvs. med en tillåten byggnadsarea om 250 m², en byggnadshöjd om 3,5 meter (för omkringliggande fastigheter medges 4,0 meter) samt en taknockshöjd om 7,5 m. Prickad mark föreslogs på obebyggd mark på Haverdal 4:18 samt vid tomtgräns mellan Haverdal 4:18 och Haverdal 4:65 / 4:66. Befintlig punktprickad mark på Haverdal 4:65 / 4:66 mot Haverdal 4:15 föreslogs minskad från 6 till 4 meter. 1996-10-09 godkände BN detta planförslag (förslag 1) och sände ut det för samråd. De synpunkter som inkom vid detta samråd föranledde byggnadskontoret att föreslå ändringar av planförslaget.

Förslag 2

Detta förslag (förslag 2) begränsade tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd och taknockshöjd för Haverdal 4:18 till vad som motsvarades av den befintliga byggnaden, med ett tillägg för att norrfasad kan få förses med inglasat uterum. För Haverdal 4:65 och 4:66 begränsas byggnadsarean till 1/5-del av tomtarean ochnockhöjden till cirka 6,0 meter resp. 4,5 meter, vilket för båda fastigheterna motsvarar +21,60 meter över grundkartans nollplan. Inredningsbar vind tillåts för Haverdal 4:65 genom en taklutning på ca 38 grader. Ändringarna i förslag 2 var så omfattande att ett nytt samråd blev nödvändigt. BN ställde sig 1997-03-12 bakom planförslag 2, uttalade att det skulle beredas med normalt planförfarande och beslutade att det skulle ut för nytt samrådsförfarande. 1997-06-18 beslutade BN att ställa ut planförslaget. Det var utställt 1997-07-21 - 1997-08-18.

Förslag 3

De synpunkter som lämnades under utställningstiden föranledde byggnadskontoret att göra vissa justeringar av planförslaget (förslag 3). Nockhöjderna sänks nu ytterligare. De begränsas till +20,20 för Haverdal 4:65, vilket är lika med befintlig nockhöjd plus 1,0 meter, (skall medge inredningsbar vind) och till +20,60 för Haverdal 4:66 (vilket är lika med befintlig byggnad). Punktprickad mark mot Haverdal 4:15 föreslås nu bli 6 meter, dvs. samma bredd som i gällande plan. BN ställde sig 1997-11-12 bakom förslag 3 och sände ut det för förnyat samråd. Efter samrådssvar och byggnadskontorets utlåtande över dessa ställde BN sig 1998-01-21 bakom detta och överlämnade det till KF för antagande.

I detta skede fick dock inte Lill och Björn Lundgren del av det reviderade planförslaget (förslag 3). I samband med att KF 1998-03-26 behandlade ärendet upptäcktes detta. Fullmäktige återförvisade därför ärendet till BN för förnyad beredning, varvid Lill och Björn Lundgren delgavs det reviderade planförslaget.

1998-05-28 antog KF förslaget till detaljplan för Haverdal 4:65 m fl.

ÖVERKLAGANDEN

KF:s beslut 1997-06-26 att anta detaljplanen har i en gemensam skrivelse överklagats av Lill Lundgren och Björn Lundgren Haverdal 4:65 och 66 (Dnr 203-4348-98). KF:s beslut har också överklagats av Bo Halby Haverdal 4:15 (Dnr 203-4476-98). De är alla berörda av planförslaget och har under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter till kommunen som inte blivit tillgodosedda.

Överklagande av Lill Lundgren och Björn Lundgren Dnr 203-4348-98

Lill Lundgren och Björn Lundgren som gemensamt äger fastigheterna Haverdal 4:65 och 4:66 har överklagat KF:s beslut. De anser att Halmstads kommun på ett oskäligt och felaktigt sätt avvägt enskilda motstående intressen och på ett mycket ringa sätt beaktat deras intressen. De hänvisar i överklagandet också till tidigare framförda uppfattningar och yrkanden som de lämnat till Halmstads kommun. Av dessa synpunkter och yrkanden som de under planarbetet framfört till kommunen framgår bl. a följande:

att de i första hand vill de att planbestämmelserna för deras fastigheter skall utformas i enlighet med de planbestämmelser som gäller för den bebyggelse som ligger direkt utanför planområdet.

att om detta inte är möjligt fullt ut kan de i andra hand godta planförslag enligt samrådshandling 1996-10-06 med justering för att högsta tillåtna byggnadshöjd blir 4,0 meter och att punktprickad mark utgår med undantag från området mot gata i söder.

att de i tredje hand kan de tänka sig planförslag enligt samrådshandling 1996-10-06 med justering för att byggrätten utökas till 1/3-del av fastigheten och att genomförandetiden höjs från fem till tio år.

De anser att byggrätten satts på en för låg nivå i jämförelse med planen för intilliggande område. De anmärker också på att sådana framförda synpunkter och yrkanden i planärendet som inte tillgodosetts, inte på ett tillfredställande sätt har kommenterats och motiverats i kommunens utlåtande i planärendet.

Överklagande av Bo Halby Dnr 203-4476-98

Bo Halby äger den fastighet (Haverdal 4:15) som ligger omedelbart ONO om planområdet. Han anser att utformningen av planbestämmelserna i fråga om takkupor på fastigheten Haverdal 4:65 är otillfredsställande. Enligt planförslaget skall *"Vid beräkning av byggnadshöjd eller våningsantal skall hänsyn inte tas till mindre byggnadsdelar som takkupor."* Bo Halby yrkar att eventuella takkupor skall beaktas vid beräkning av byggnadshöjd eller i andra hand att deras utformning begränsas och regleras i planbestämmelserna eller i tredje hand, att om de inte skall påverka beräkningen så skall de vara vända mot söder eller väster. Han anser att eftersom områdets karaktär är sådan att det är särskilt lämpat för enskildhet och rekreation bör hans begäran om att slippa "förlust och skada genom insyn väga tyngre". Han anser att den vegetation som finns inte är så kompakt att den utgör något bestående skydd.

LÄNSSTYRELSENS TIDIGARE BESLUT OCH YTTRANDE

Länsstyrelsen skall i planprocessen bevaka att främst statliga och mellankommunala intressen tillvaratas. I utställningsskedet har Länsstyrelsen i yttrande den 23 juli 1997 angivit att man inte har något att erinra. Med anledning av revidering av utställningshandlingarna (förslag 3) har Länsstyrelsen den 11 december 1997 ånyo meddelat att man inte har några erinringar mot förslaget. Efter kommunens antagande av detaljplanen har Länsstyrelsen den 16 juni 1998 beslutat att inte pröva kommunens beslut enligt bestämmelserna i 12 kap 1 § PBL.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN

Varje kommun skall ha en aktuell översiktsplan (ÖP), som omfattar hela kommunen. En översiktsplan skall ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. En översiktsplan är - till skillnad från detaljplaner - **inte bindande** för myndigheter eller enskilda.

Planområdet är enligt gällande översiktsplan (ÖP-90) utlagt som planlagt område. I översiktsplanen anges att området Haverdal: *"innehåller en blandning av småhus för permanent- respektive fritidsboende. Vissa avgränsade områden är utslutande avsedda för fritidsboende. Även ett antal lägenheter i flerbostadshus finns och ett större tillskott planeras. ... Haverdal har ledig kapacitet i obebyggda och delbara tomter."*

Översiktsplanen ger för det aktuella ärendet inte någon sådan ledning som är av betydelse vid prövningen av överklagandena. Förslaget strider inte heller mot gällande översiktsplan.

BESTÄMMELSER

I 2 kapitlet PBL anges vilka allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning.

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. tillämpas.

2 § Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas.

I 3 kap PBL finns bestämmelser som reglerar hur byggnader skall placeras och utformas.

1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

2 § Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

I 5 kapitlet PBL finns bestämmelser om detaljplaner, bl. a om genomförandetid. Där återfinns också bestämmelserna om förfarandet i samband med framtagandet och antagandet av en detaljplan.

VAD KAN ÖVERKLAGANDET OCH PRÖVNINGEN OMFATTA ?

PBL bygger bl.a. på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor som

rör hur marken inom kommunen skall användas och miljön utformas. Länsstyrelsen skall bevaka att eventuella riksintressen tillgodoses, att hälsa och säkerhet samt mellankommunala intressen beaktas. Alla nya detaljplaner omfattas av denna obligatoriska statliga prövning (jfr 12 kap 1 § PBL).

Länsstyrelsen har tidigare - den 16 juni 1998 - beslutat att någon statlig överprövning enligt 12 kap PBL 1 § inte skall ske. Länsstyrelsen har alltså i gjort den bedömningen att förslaget inte strider mot bestämmelserna i naturresurslagen eller mot kravet på att bebyggelsen inte får vara olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Ett överklagande kan i princip avse alla omständigheter som är av betydelse för den fråga, som överklagandet gäller. Länsstyrelsens prövning inriktas dock i första hand på detaljplanernas expropriativa effekter, på avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen, eller mellan motstående enskilda intressen samt - om det ifrågasätts - på att kommunen handlagt planärendet på ett formellt riktigt sätt. Det kan alltså bli tal om att väga två motstående enskilda intressen mot varandra. Sakägarna och de boende har ett berättigat intresse av en god närmiljö. Detta måste de kunna åberopa genom att överklaga kommunens beslut. Länsstyrelsen kan även pröva om det överklagade beslutet, vad avser allmänna intressen, ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Det finns sällan skäl för Länsstyrelsen att ändra kommunala markanvändningsbeslut, som berör exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor då kommunens politiska nämnder och styrelser har den övergripande helhetssynen.

LÄNSSTYRELSENS ÖVERVÄGANDEN

Allmänt

I fråga om avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms planförslaget klart ligga inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. I detta överklagandeärende är det i huvudsak en fråga om att pröva om motstående enskilda intressen har beaktats i enlighet med bestämmelserna i PBL.

I fråga om Lill och Björn Lundgrens överklagande

De anser att den tillåtna exploateringsgraden i fråga om byggnadsarea, byggnadshöjd m.m. i förhållande till omkringliggande bebyggelse har begränsats på ett oskäligt och felaktigt sätt. De yrkar också på att planens genomförandetid utökas från 5 till 10 år. De anmärker även på kommunen handläggning av ärendet. De anser att deras synpunkter inte tillräckligt har kommenterats och motiverats av kommunen.

Den före detta pensionatsbyggnaden på Haverdal 4:61-64 avviker i utformning och höjd från vad som i övrigt gäller i fråga om form, färg och byggnadshöjd inom Haverdalsområdet. Detta förhållande får dock inte tas som intäkt för att medge att fler byggnader får en liknande avvikande utformning. **Byggnadshöjden** för de två befintliga husen på Haverdal 4:65 och 4:66 har uppmätts till cirka 3,1 meter. Mot bakgrund av det allmänna intresset att begränsa störningarna av "uppstickande" byggnadskroppar synes den i planförslaget angivna byggnadshöjden max 3,5 meter vara väl avvägd.

I det förslag som BN 1996-10-09 godkände för samråd överensstämde de föreslagna planbestämmelserna i huvudsak med gällande bestämmelser för omkringliggande bebyggelse. I planprocessen har därefter en begränsning av byggnadsarea och **taknockshöjd** införts för Haverdal 4:65 och 4:66. Efter planutställningen har nockhöjden begränsats ytterligare. Högsta nockhöjd har också relaterats till grundkartans nollplan. Inom detta område som detta bedöms det vara en fördel att taknockshöjden bestäms utifrån grundkartans nollplan, eftersom detta entydigare reglerar hur mycket taken tillåts "sticka upp". I den här typen av områden har utsikten och då särskilt havsutsikten en stor betydelse. Det är därför viktigt att man i plan-, bygglovs, och byggprocessen lägger ner stor omsorg på dessa frågor om tillåten byggnadshöjd och taknockshöjd. Den föreslagna maximala nockhöjden bedöms mot bakgrund av gällande omständigheter och efter företagen besiktning vara skäligen avvägd.

Med hänsyn till att tomtstorlekarna varierar rätt avsevärt inom området bedömer Länsstyrelsen att det kan vara lämpligt att den maximala **byggnadsarean** regleras i förhållande till tomtstorlek. Fastigheterna Haverdal 4:65 och 4:66 har tomtareor på 946 m² resp. 644 m². Planförslaget innebär att Haverdal 4:65 kan bebyggas med 230 m² (varav uthus 40 m²) och Haverdal 4:66 med 130 m². De befintliga byggnaderna på dessa fastigheter har en byggnadsarea på cirka 115 resp. 60 m². Planbestämmelserna för omgivande bebyggelse tillåter en byggnadsarea om 250 m², inkl 40 m² uthus. Vid en jämförelse kan nämnas att den intilliggande fastigheten Haverdal 4:15 med en tomtareal på 3 373 m² är bebyggd med cirka en 1/13-del av tomtarean. Den i planbestämmelserna föreslagna tillåtna byggnadsarean bedöms vara lämplig med hänsyn till områdets karaktär och förslaget användningssätt.

Den utökning av **punktprickad mark** som föreslås i jämförelse med befintlig plan avser i huvudsak mark mot fastigheten Haverdal 4:18. Fastigheten Haverdal 4:65 avstyckades år 1977 från Haverdal 4:18. Fastigheten Haverdal 4:66 avstyckades i sin tur år 1982 från Haverdal 4:65. Mot bakgrund av dessa avstyckningar och att den befintliga planen är från 1978, samt att pensionatsverksamheten har upphört och att marken inom planområdet nu används för bostadsändamål bedöms det vara lämpligt att i planbestämmelserna införa en 4 meter bred zon utmed den västra tomtgränsen av Haverdal 4:65 och 4:66 med mark som inte får bebyggas och att behålla den 6 meter breda punktprickade zonen mellan Haverdal 4:65 / 4:66 och Haverdal 4:15.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att utformningen av planbestämmelserna uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 3 kap PBL.

Enligt förslaget skall **genomförandetiden** vara fem år. Ett av syftena med genomförandetiden är att fastighetsägarna och andra som deltar i planens genomförande skall veta att i planen medgivna rättigheter och skyldigheter med stor säkerhet ligger fast under hela genomförandetiden. Före genomförandetidens utgång får planen endast i undantagsfall ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande. Fastighetsägare har också rätt till ersättning eller inlösen om detaljplanen upphävs eller ändras före genomförandetidens utgång och skada uppkommer till följd av detta. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden löpt ut har emellertid

fastighetsägarna inte längre kvar skyddet mot sådana beslut. Enligt 5 kap 5 § PBL skall tiden bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen och vara minst fem år och högst femton år. Den skall vara så lång att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen. Faktorer av betydelse är erforderlig projekteringstid, fastighetsrättsliga frågor, behovet av tidsmässig samordning med andra berörda. Med hänsyn till att planområdet i princip är bebyggt, begränsat om omfattning och planens syfte primärt är att ändra användningssättet från handel till bostäder, bedöms den föreslagna genomförandetiden om fem år vara lämplig.

Länsstyrelsen kan inte finna att kommunen brustit i sin beredning av planärendet. Av handlingarna framgår att en sakägare inte fick del av förslagen i början av planprocessen (eftersändning av post synes inte ha fungerat). Detta har uppmärksammat och rättats till. BN har efter att 1998-01-21 ha beslutat överlämna planförslaget till kommunstyrelsen inte underrättat Lundgrens om det slutliga förslaget. Detta förhållande uppmärksammades dock innan planen antogs i KF. I överklagandet hävdas att synpunkter och yrkanden inte på ett tillfredsställande sätt har kommenterats och motiverats i kommunens utlåtande i planärendet. Sett mot bakgrund av att den tidigare planen tillåtit tvåvåningshus och att omgivande fastigheter i vissa avseenden har en större byggrätt kan man inse missnöjet med de nya planbestämmelserna. Några formella fel i kommunens handläggning som föranleder någon åtgärd från Länsstyrelsen sida eller som inverkar på Länsstyrelsen bedömning i detta överklagandeärende bedöms inte föreligga.

I fråga om Bo Halbys överklagande

Bo Halby yrkar att **takkupor** ej bör få anordnas - alternativt att de deras placering och utformning begränsas i planbestämmelserna. Han anser att eftersom områdets karaktär är sådan att det är särskilt lämpat för enskildhet och rekreation bör hans begäran om att slippa "förlust och skada genom insyn väga tyngre".

Enligt 9 § PBF skall byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Byggnadshöjden skall räknas från denna nivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. I Boverkets handbok: Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3 finns råd och generella rekommendationer över hur man bör mäta byggnadshöjd, våningsantal mm. Från dessa rekommendationer hämtas följande:

"Om större takkupor förekommer anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Takutsprång utanför kupans framsida bör därvid inte beaktas."

Vid beräkning av byggnadshöjd skall man alltså enligt ovanstående rekommendationer och i enlighet med den praxis som utvecklats, inte ta hänsyn till mindre takkupor. Med "mindre takkupor" menas normalt sådana som har en bredd som motsvarar ungefär en till en och halv takstolsbredd och som understiger 1/3-del av takets längd. Är takkuporna större skall de normalt beaktas vid fastställande av byggnadshöjd. I planbestämmelserna står följande: *"Vid beräkning av byggnadshöjd och våningsantal skall hänsyn inte tas till mindre byggnadsdelar som takkupor."* Detta får inte tolkas så att alla takkupor – oavsett storlek och utformning – skall räknas som mindre byggnadsdelar. En stor takkupa måste givetvis beaktas vid fastställande av byggnadshöjd. Frågan om takkupors utseende och huruvida de skall beaktas vid fastställandet av byggnadshöjd provas dock av BN i samband med den sedvanliga bygglovprövningen.

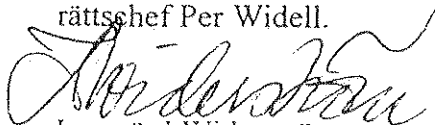
I tomtgränsen mellan Bo Halbys fastighet och Haverdal 4:65 och 4:66 finns en cirka 1,5 meter hög stenmur. Den västra fasaden på Bo Halbys byggnad ligger cirka 4 meter från tomtgränsen. Hans hus är i en våning och har inredd vind. Det finns två takfönster i takfallet mot väster på Bo Halbys hus. Den norra delen av fasaden mot väster har två fönster. Mellan denna del och fastigheten Haverdal 4:66 finns en omfattande och tät träd- och buskvegetation. Den södra delen av fasaden mot väster har ej fönster. Här finns förutom muren endast lite gles vegetation i tomtgräns. Längre söderut i denna tomtgräns är vegetationen åter tätare. Allmänt sett kan man också konstatera att Bo Halbys hus och tomt primärt "vänder sig" (har entré, fönster, uteplats, trädgård) mot söder och öster. Mot grannfastigheterna i väster har den en mer tillstängd och sluten karaktär. Enligt förslaget skall inte takkupor tillåtas på Haverdal 4:66. Däremot tillåts mindre takkupor på Haverdal 4:65. Marknivån för den del av Haverdal 4:65 som får byggas ligger ungefär 1 meter lägre än marknivån invid Bo Halbys hus. Punktprickad mark på ömse sidor om tomtgränsen innebär att det blir minst 10 meter mellan Bo Halbys hus och en byggnad på Haverdal 4:65. De olägenheter som kan uppkomma - för omgivningen i allmänhet och Bo Halbys fastighet i synnerhet - därför att takkupor medges på byggnad på Haverdal 4:65 bedöms inte kunna bli betydande. Vid denna bedömning har Länsstyrelsen även beaktat att fastigheterna ligger inom ett attraktivt kustområde för bl. a. rekreation och fritidsboende.

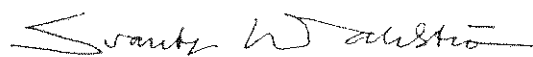
LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Mot bakgrund av befintliga byggnaders byggareor, byggnadshöjder, taklutningar, och orientering och med hänsyn till den kringliggande bebyggelsen, rådande bestämmelser, byggnader, tomter och markförhållanden finner länsstyrelsen att detaljplanen inte innebär att enskilda intressen kan anses missgynnade i en omfattning som ej kan godtas eller att några hinder enligt 2 och 3 kap PBL föreligger.

Med hänvisning till det ovan anförda skall Era överklaganden avslås och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Ingegärd Widerström, beslutande och handläggare Svante Wahlström, föredragande. Vidare har deltagit rättschef Per Widell.


Ingegärd Widerström


Svante Wahlström

Kopia till:

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun

FRM lantmäteriet, Rättsenheten, Kulturmiljöenheten

Planavdelningen, Planarkivet, (PW)

Sändlista

Lill Lundgren, Tengdahlsgatan 49, 6 tr 116 47 STOCKHOLM

Björn Lundgren, Tengdahlsgatan 49, 6 tr 116 47 STOCKHOLM

Bo Halby, Artillerigatan 14, 4 tr, 114 51 STOCKHOLM

Torgny Leberberg Advokatbyrå AB, Artillerigatan 6, 4 tr, 114 51 STOCKHOLM



REGERINGEN

Regeringsbeslut 19

1998-11-19

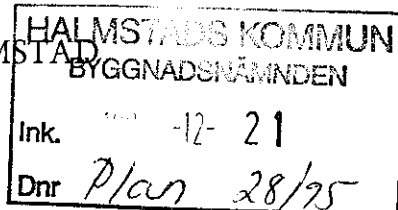
In98/2374/PL

Inrikesdepartementet

Halmstads kommun

Box 153

301 05 HALMSTAD



SK98/39 214

Överklagande i fråga om detaljplan för Haverdal 4:65 m.fl., Harplinge, Halmstads kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 28 maj 1998 att anta detaljplan för Haverdal 4:65 m.fl., Harplinge, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 9 september 1998 att avslå överklagandena och fastställa planförslaget, se *bilagan*.

Bo Halby samt Lill och Björn Lundgren har överklagat länsstyrelsens beslut. De har därvid i huvudsak vidhållit vad de tidigare framfört i ärendet. Bo Halby anför också att eftersom rätten att förse Haverdal 4:65 med takkupor inte tillgodoser något allmänt intresse skall sådana inte tillåtas eftersom de medför olägenheter för honom. Lill och Björn Lundgren anför att deras intressen inte beaktats och riktar kritik mot myndigheternas handläggning av ärendet.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att detaljplanen innebär en rimlig avvägning mellan olika berörda intressen med hänsyn till befintlig och blivande bebyggelse inom och i närheten av planområdet. De invändningar mot planen i fråga om byggrättens omfattning och utformning som Lill och Björn Lundgren framfört utgör därför inte skäl att upphäva beslutet att anta planen. Detaljplanens utformning kan inte heller anses medföra sådana olägenheter för Bo Halby att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de

klagande anfört utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva planbeslutet.
Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Kjell Larsson


Agneta Björkenstam

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Bo Halby, c/o Advokaten Torgny Lebenberg, Torgny Lebenberg

Advokatbyrå AB, Artillerigatan 6, 4 tr., 114 51 STOCKHOLM

Lill och Björn Lundgren, Tengdahlsgatan 49, 6 tr,

116 47 STOCKHOLM

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 maj 1998 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Haverdal 4:65 m.fl., Harplinge, Halmstad**. Beslutet har överklagats. Regeringen har i beslut den 19 november 1998 avslagit överklagandena. Antagandebeslutet har således **vunnit laga kraft genom regeringens beslut den 19 november 1998**, vilket kommunen påtecknar planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 4 januari 1999.


Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor (Svenne Andersson)
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

plan/lagakbre