

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 220 K
Detaljplan för
ALGEN 1
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 22 augusti 2007.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på byggnadskontoret finns:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra inredning av cafe/restaurangverksamhet på fastigheten. Enligt gällande detaljplan är användningen bostäder och kontor.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

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

Hälsa och säkerhet

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i sydöstra delen av Halmstad och gränsar i norr till Danska vägen och i öster till Schélevägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,35 ha.

Markägoförhållanden

Kvartersmark är privatägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan **769**, laga kraft vunnen 24 oktober 1989. Användningen är i gällande detaljplan **BK**, bostäder och kontor. På fastigheten finns Schéles villa och en f.d. stallbyggnad som i bevarandeplan för Halmstad bedömts som bevarande klass 1, byggnad av större kulturhistoriskt värde som inte får rivas, planbestämmelsen **q**, i planbestämmelserna. Genomförandetiden har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2006-08-16, beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan så att inredande av café/restaurant möjliggöres.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Inom fastigheten finns stor träd i norra delen som bör bevaras. För trädfällning krävs marklov.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning för fastigheten finns ej.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Bebyggelseområde

För fastigheten föreslås planbeteckningen **BKC₁**, bostäder, kontor, café/restaurant etc. Friliggande källarlösa hus i två våningar.

Byggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Fristående uthus eller med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsbyggnad, ej innehållande bostadsrum, får placeras 1,0 m från gräns mot granntomt.

Högsta byggnadshöjd är 6,5 m, för uthus 3,0 m.

Största tillåtna byggnadsarea är 500 m², området får inte indelas i fler fastigheter. Marklov krävs för trädfällning.

Byggnaderna omfattas av 3 kap.12 § PBL och får inte förvanskas.

Åtgärder som berör byggnadernas planlösning, stomme och exteriör skall föregås av samråd med antikvarisk expertis, planbeteckning **q₁** i planbestämmelserna.

Byggnaderna får inte rivas, planbeteckningen **q₂** i planbestämmelserna.

Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller materialval, färgsättning och utformning i övrigt, planbeteckningen **f₁** i planbestämmelserna. Samråd skall ske med antikvarisk expertis.

Den gamla stallbyggnaden föreslås i en första etapp inredas för caférörelse.

Uteservering planeras lokaliseras till norra delen av fastigheten, öster om f.d. stallbyggnaden.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens ”riktlinjer för uteserveringar, musikljud, konserter och evenemang utomhus” daterad 2007-02-08 skall beaktas.

Gator och trafik

Fastigheten har i dag sin anslutning till Schélevägen i öster och Danska vägen i norr.

Parkering

Parkering skall anordnas på tomtmark.

Vid fullt utnyttjande av byggnadsarean som Cafe/restaurant- rörelse erfordras cirka 18 platser.

I en första etapp planeras inredning av den gamla stallbyggnaden för caférörelse. På illustrationskartan i skala 1:1000 redovisas förslag till disponering av parkeringen i en första etapp.

I samband med bygglov skall förslag till lösande av fastighetens parkering redovisas. Kan inte antal platser tillgodoses inom fastigheten skall behovet lösas genom parkeringsköp.

Störningar

Detaljplanen medför en marginell ökning av trafiken inom närområdet.

Etableringen med uteservering medför en viss påverkan på närområdet.

Teknisk försörjning

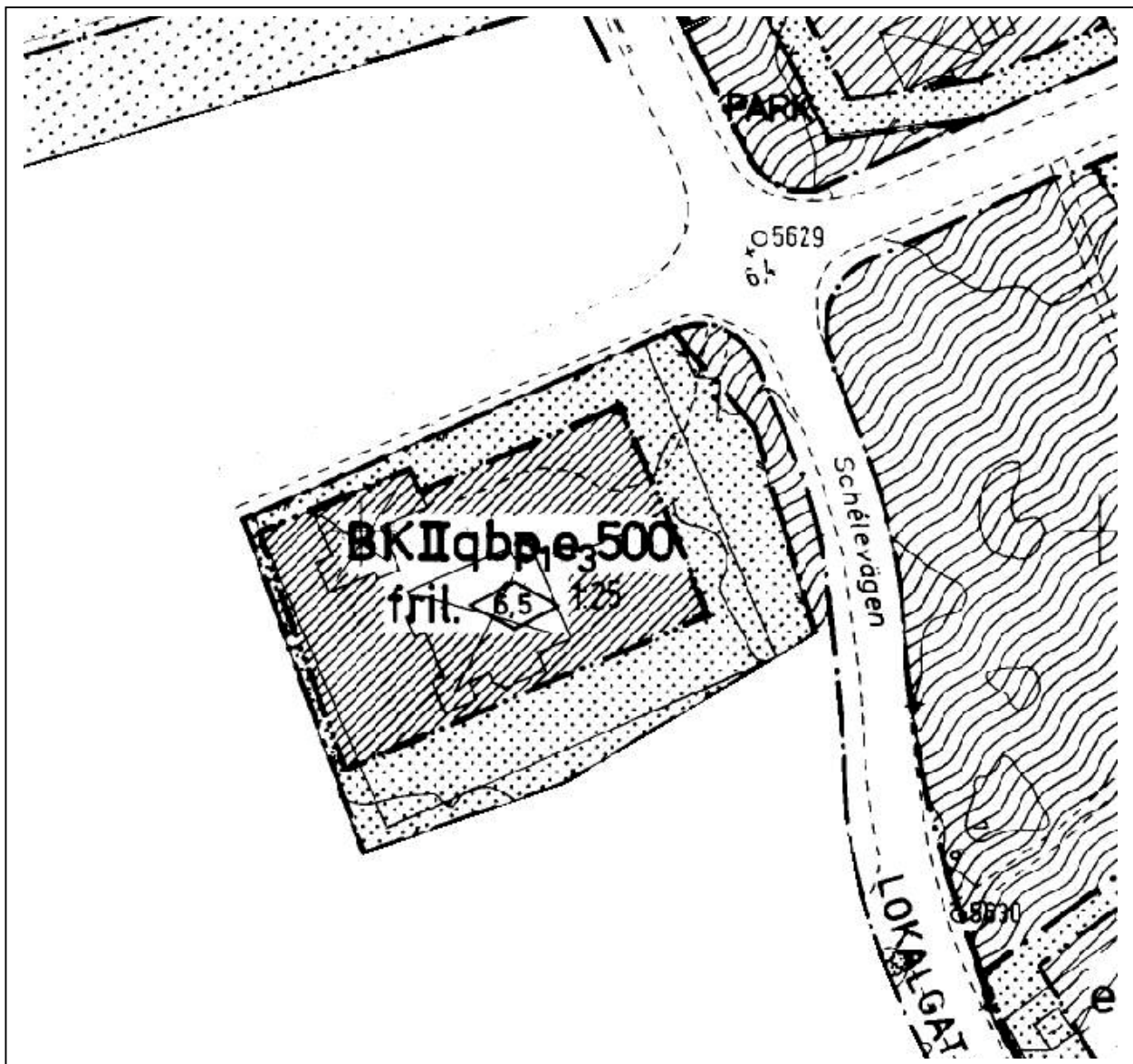
Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunala va-ledningar i Danska vägen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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



Utdrag ur gällande plan nr 769 från 1989.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Dennis Axelsson	Kulturmiljö, Halland
Stefan Nylén	Byggnadskontoret

Revidering

Planförslaget har efter samrådstiden reviderats enligt nedan:

- Planbeteckningen **f1**, har införts i planbestämmelserna, ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller materialval, färgsättning och utformning i övrigt. Samråd skall ske med antikvarisk expertis.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att Mhv:s riktlinjer för uteserveringar skall beaktas.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 220 K
Detaljplan för
ALGEN 1
S:T Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 22 augusti 2007.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 Kap. 28 §.
Planförslaget anses inte ha någon betydande omgivningspåverkan eller någon betydande miljöpåverkan och är av begränsat intresse för allmänheten varför enkelt planförfarande får anses lämpligt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>		
	Samrådsbeslut i BN	april	2007
	Samråd	maj/juni	2007
	Beslut i BN	augusti	2007
	Laga kraft tidigast	september	2007

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga frågor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för upprättande av planförslaget regleras i planavtal som upprättats mellan byggnadskontoret och fastighetsägaren.
Planförslaget innebär inga övriga kostnader för kommunen vad gäller vatten- och avloppsledningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Dennis Axelsson	Kulturmiljö, Halland
Stefan Nylén	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 220 K
Detaljplan för
ALGEN 1
S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadskontoret 22 augusti 2007

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2007-04 –18 genomförts under tiden 21 juni-14 augusti 2007. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Samrådsmöte har inte hållits.

Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens Webbsida under samrådstiden.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

”Planen medger ytterligare byggnation på fastigheten.

Eventuell ny bebyggelse kommer att ligga i anslutning till de aktuella , kulturhistoriska värdefulla , byggnaderna och ingå i ett område med dokumenterade historiska värden. Av denna anledning kan planen förses med planbestämmelser (hänsynsbestämmelser) med riktlinjer för nybebyggelsen, ex vad gäller material, färger och utformning i övrigt. Hänsynsbestämmelserna kan förslagsvis upprättas i samråd med Hallands läns museer, Kulturmiljö Halland.”

Kommentar:

Planförslaget kompletteras med planbestämmelsen
fi, ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelsemiljö vad gäller materialval färgsättning och utformning i övrigt. Samråd skall ske med antikvarisk expertis.

Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun

Ingen erinran

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRESLER

Halmstads Energi och Miljö AB

”Avfallsmängderna ökar, tillräckligt stora utrymmen eller uppställningsplats för avfall och återvinningsmaterial måste finnas.

Angöring av fastigheten av renhållningsfordon ska kunna göras på ett säkert sätt, backning får inte förekomma, ev. vändplats ska vara tillräcklig stor.

Vid framtida utbyggnad inom fastigheten, måste hänsyn tagas till befintlig el- och fjärrvärmeservis”.

Kommentar: *Renhållningsfordons angöring till fastigheten sker i dag via Danska vägen.
Kopia på skrivelsen översändes till fastighetsägaren för kännedom.*

Räddningstjänsten

”Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra café- och restaurangverksamhet i den gamla byggnaden bör det fastställas huruvida denna byggnaden är lämplig för ändamålet eller ej. De krav som ställs på byggnadens byggnadstekniska brandskydd, om den inreds till café, kan vara motstridiga mot det bevarandekrav som finns på byggnaden.”

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till fastighetsägaren för kännedom.*

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland påpekar att byggnaderna omfattas av PBL 3 kap. 12 § och ej av 3 kap. 10 § som tidigare föreslagits och införts i planförslaget.

Kommentar: *Planförslaget har ändrats så att byggnaderna omfattas av PBL 3 kap. 12 §.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskyddskontorets synpunkter:

Den planerade café/restaurangverksamheten kommer att ligga nära, inom 100 meter från befintliga bostäder koloniområdet Strindhaga.

Detta kan medföra risk för bullerstörningar.

Den planerade uteserveringen bör placeras så att den ligger öster om f.d.

Stallbyggnaden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2007-02-08, Mhn § 10, beslutat om

”riktlinjer för uteserveringar, musikljud, konserter och evenemang utomhus.”

Riktlinjerna för uteserveringen och musikljud bör skrivas in i planbestämmelserna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka planändringen under förutsättning att nämndens riktlinjer för uteserveringar och musikljud skrivs in i planbestämmelserna.”

Kommentar: *Uteserveringen är planerad öster om stallbyggnaden.
Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om att Mhn:s riktlinjer för uteserveringar bör beaktas.
Kopia på riktlinjerna översändes till fastighetsägaren.*

YTTANDEN UTAN ERINNINGAR

Fastighetsnämnden	EON Gas Sverige AB
Kommunstyrelsen	Telia Sonera
Tekniska nämnden	Kommunala Handikapprådet
Lantmäterimyndigheten	Polismyndigheten
Strandhaga koloniförening	

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har medfört revidering av planförslaget enligt nedan:

- Planbeteckningen f1, har införts i planbestämmelserna, ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelsemiljö vad gäller materialval, färgsättning och utformning i övrigt. Samråd skall ske med antikvarisk expertis..
- Planbeskrivningen har kompletterat med att Mhn:s riktlinjer för uteserveringar skall beaktas

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagna revideringar och upprättat särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Halmstad Energi och Miljö AB.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING

Plan E 220 K
Detaljplan för
ALGEN 1,
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2007-08-22

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra etablering av restaurang/café-rörelse på fastigheten med uteservering.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

FAKTOR	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning		X		X			Området är utlagt för bostads- och kontorsändamål.
Översiktsplan		X			X		Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner		X			X		Det finns inga internationella konventioner.
Värdefull natur	X				X		Inom planområdet finns större träd som bör bevaras. Marklov krävs för trädfällning.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten		X			X		Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X		Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen		X			X		Inga fornminnen finns inom området Schelés villa med stallbyggnad är i bevarandeplanen klassat i byggnadsklass1, byggnad av kulturhistoriskt värde som inte får förändras exteriört, Planbeteckningen q1 i planbestämmelserna. Byggnaderna får inte rivas, planbeteckningen q2 .
Landskapsbild		X		X			Landskapsbilden påverkas marginellt av föreslagen etablering.
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon		X		X			Detaljplan ger endast marginell ökning av nuvarande fordons- trafik. Ingen ökning av utsläpp.

FAKTOR	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		Stor	liten		Stor	
Störningar -buller -lukt		X		X			Med en etablering av café/restaurang-rörelse kommer marginell ökning av biltrafiken att ske.
Förorenad mark		X			X		Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker		X			X		Föreligger ej.
Störningar från restaurang/café-rörelsen		X		X			Etablering med uteservering kan till viss del påverka närområdet

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 22 augusti 2007 § 358 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **ALGEN 1, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 220 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 augusti 2007.

Länsstyrelsen har den 5 september 2007 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 20 september 2007**.

Byggnadskontoret den 21 september 2007

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se