

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E191
Detaljplan för
TASSEN 1, PÅLSBO
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 8 september 2004

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning (ingen rättsverkan)
- Genomförandebeskrivning (ingen rättsverkan)
- Plankarta med bestämmelser
- Särskilt utlåtande (ingen rättsverkan)

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Tassen 1 är enligt gällande detaljplan avsedd att användas som samlings-/förenings- och förvaltningslokal. Fastighetsägarna, Brf Halmstadshus nr 16 och nr 18, önskar sälja fastigheten och möjliggöra användning av fastigheten för bostad.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

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

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i Pålsboområdet, cirka 4 km väster om Halmstads centrum. Planområdet är 1 435 kvm stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tassen 1 ägs till två tredjedelar av bostadsrättsföreningen Halmstadshus nr 16 och till en tredjedel av Brf Halmstadshus nr 18.

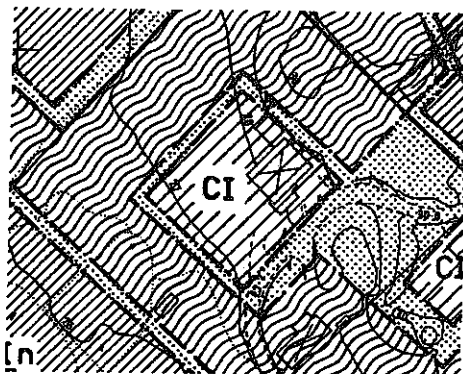
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i område för befintlig bebyggelse enligt ÖP 2000.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan som vann laga kraft 1987-10-23. För fastigheten Tassen 1 gäller att område betecknat med C ska användas som samlings-, förenings- och förvaltningslokal. Kring fastigheten är det parkmark (markerat med "vågor").



Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2004-03-10, § 79, uppdragit åt byggnadskontoret att ändra detaljplanen för Tassen 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Fastigheten Tassen 1 är bebyggd med ett en och ett halvplanshus med källare. Till detta hör en fristående, större garage- och förrådsbyggnad.



Befintlig byggnad på fastigheten Tassen 1. Garage- och förrådsbyggnaden ligger till vänster om huset.

Kommersiell, offentlig och social service

Cirka 30 meter öster om Tassen 1 ligger en f.d. ekonomibyggnad tillhörande Pålsbo gård, i vilken det bedrivs fritidsverksamhet. Byggnaden är i gällande detaljplan markerad med "q" – särskild miljöhänsyn.

Grönstruktur

Fastigheten Tassen 1 är omgiven av i detaljplan reglerad parkmark, det centrala grönområdet i Pålsbo. Uppvuxna träd (bok, ek, ask) samt buskage på och kring fastigheten ger ett lummigt intryck. Det är betydelsefullt att de träd som anses värda att bevara på fastigheten (se plankartan) bibehålls, då fastigheten ingår i ett samlat parkområde. De mest värdefulla träden, bland annat en blodbok, föreslås ej få fällas utan marklov.

För att bibehålla intrycket av öppet, lummigt parklandskap föreslås i planen förbud att uppföra plank och mur.

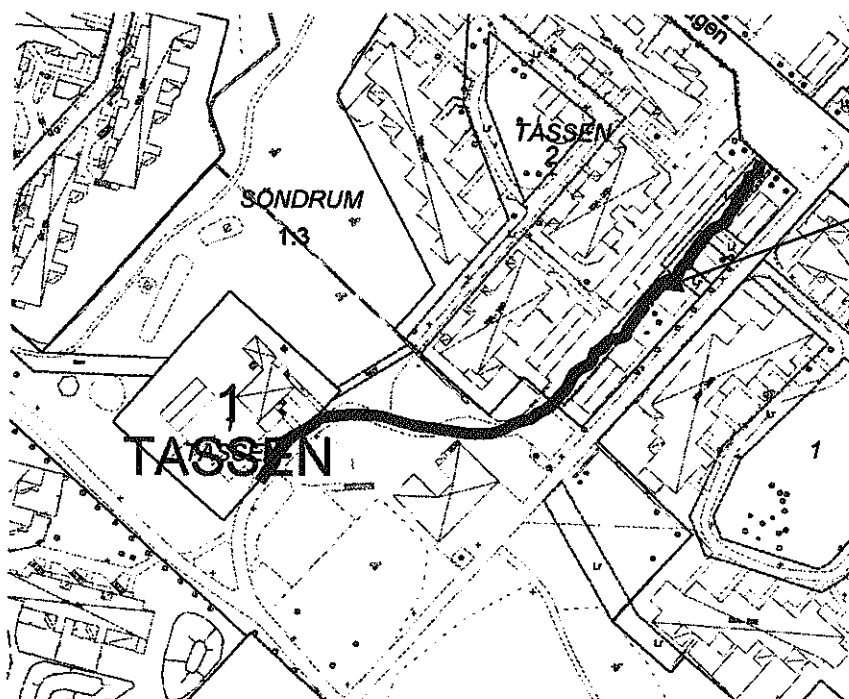
Geotekniska förhållanden

Grundvattennivån ligger högt och källaren på befintligt hus ligger delvis under grundvattennivån. Källarutrymmet bör användas som förråd och dylikt, och ej inredas för stadigvarande vistelse. Vid en eventuell nybyggnad får källare ej uppföras.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Fastigheten Tassen 1 har idag ingen formellt reglerad utfart och ett servitut skall tillskapas. Det föreslås bildas på gång- och cykelvägen och vidare mellan garagen inom fastigheten Tassen 2 till Hagalundsvägen. Bilden nedan visar schematiskt föreslagen utfartsväg. Parkering ska lösas inom fastigheten Tassen 1.



Föreslagen väg att använda som utfart från fastigheten Tassen 1 mot Hagalundsvägen.

Störningar

Planområdet bedöms ej störas av vägtrafikbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tassen 1 är ansluten till allmän va-anläggning via ledningar över fastigheten Taggen 1. Sistnämnda ledningar är inte allmänna. Fastigheterna Taggen 1 och Tassen 1 har gemensam förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid Hagalundsvägen vid anslutningspunkt till de allmänna va-ledningarna.

El

Nätägare är Energiverken.

MILJÖKONSEKVENSER

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet

Fastigheten föreslås att genom servitut få nyttja gång- och cykelvägen i riktning mot Hagalundsvägen som utfart. Då gång- och cykelvägen är smal och krokig görs bedömningen att bilarna håller en låg hastighet och att de kan samsas med gående och cyklister.

Grundförhållanden

Befintlig källare ligger delvis under grundvattennivån på platsen. Källarutrymmet bör användas som förråd och dylikt och ej inredas för stadigvarande vistelse.

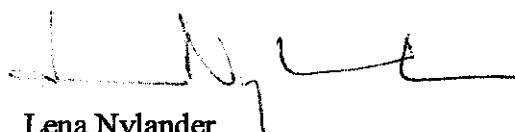
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ingemar Trönnér
Barbro Johansson

Bygglov
Tekniska kontoret, Park/Naturvård

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

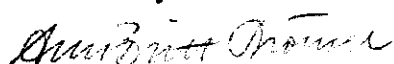

Lena Nylander

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut 2004-09-08

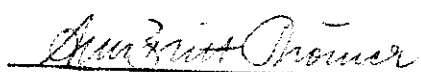
§ 293

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2005-01-04



ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 191
Detaljplan för
TASSEN 1, Pålsbo
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 8 september 2004

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär en förändring av användningen från samlings- och förvaltningslokal till bostad.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	juni -04
Antagande i BN	september -04
Laga kraft (tidigast)	oktober -04

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostadsändamål. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och fastigheten. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Avtal

Plankostnadsavtal

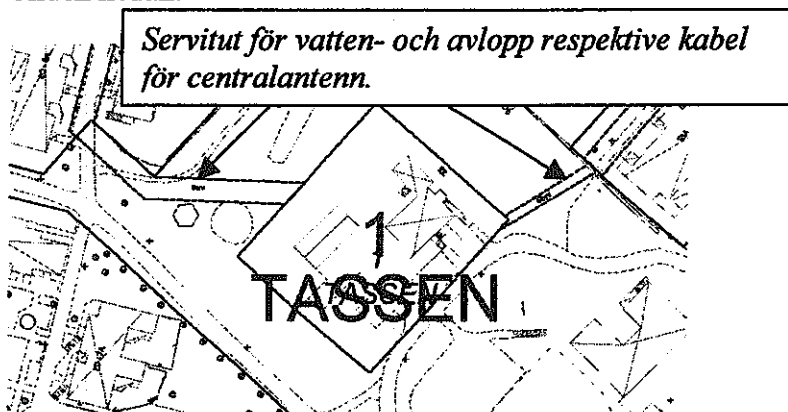
Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan bostadsrättsföreningarna Halmstadshus nr 16 och nr 18 samt Halmstad kommun.

Gemensam va-ledning

Fastigheterna Taggen 1 och Tassen 1 har gemensam förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid Hagalundsvägen. Det bör finnas ett avtal mellan fastighetsägarna som reglerar ansvarsfrågor och användningen av de privata va- ledningarna från förbindelsepunkten över fastigheten Taggen 1 och fram till Tassen 1.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR**Ledningsrätt och servitut**

Två befintliga servitut angränsar fastigheten Tassen 1. Det ena är för vatten- och avloppsledning som är till förmån för Tassen 1. Det andra är kabel för centralantenn, vilken är till förmån för fastigheten Tassen 2. Se bilden nedan.



Ett servitut skall tillskapas som möjliggör utfart från Tassen 1. Det föreslås ske som lantmäteriförrättning. Berörda parter är kommande fastighetsägare till Tassen 1, brf Halmstadshus nr 16 samt Halmstad kommun. (Se vidare bild i planbeskrivningen på sida 3.) Ansökan om förrättning görs av ägaren till Tassen 1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsmo

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Lena Nylander
Lena Nylander

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut... 2004-09-08

§..... 293
I tjänsten

Ann-Britt Thoren

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2005-01-04

Ann-Britt Thoren

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E191

Detaljplan för
TASSEN 1, Pålsbo
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 8 september 2004

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-06-09 §190 genomförts under tiden 21 juni – 25 augusti 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 18 augusti 2004. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida under tiden.

Yttranden har inkommit från samtliga 11 berörda remissinstanser.

Följande 2 remissinstanser har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Tekniska nämnden
Räddningstjänsten

Från berörda sakägare har en skrivelse inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens
bedömning Länsstyrelsen har ingen erinran mot föreslagen åtgärd.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Har ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL.

Halmstads Renhållnings AB

Har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Har inget att erinra.

Räddningsnämnden

Väg som är körbar för brandförsvarets fordon, även vintertid, skall finnas till fastigheten.

Kommentar:

En gång- och cykelväg leder till fastigheten Tassen 1. Tekniska kontoret gör bedömningen att den klarar tyngre fordon och snöröjning sker vintertid.

Tekniska nämnden

Gång- och cykelbanan bör vara minst 3 meter bred så att bil och cykel (alt barnvagn, rullstol) kan mötas så trafiksäkert som möjligt.

Planbeskrivningen bör kompletteras med att fastigheterna Tassen 1 och Taggen 1 har gemensam förbindelsepunkt för va-ledningar vid Hagalundsvägen. Ett avtal bör tas fram som reglerar ansvarsfrågor och användning.

Kommentar:

Gång- och cykelbanan är i genomsnitt 3 meter bred.

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats beträffande gemensam va-ledning.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen i Hallands län

Lantmäterimyndigheten

Energiverken i Halmstad AB

Kommunstyrelsen/Stadskontoret

Landsantikvarien

Fastighetsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Telia Sonera

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Tomas Eriksson, Hagalundsvägen 18 B

Yttrande, 2004-08-18. Motsätter sig att tillfarten till Tassen 1 föreslås ske från nordost och menar att tillfarten bör ske från söder. Synpunkter förs även fram kring att trafiken till Pålsbo gård ökat och att parkering sker utanför anvisade platser.

"Som boende med småbarn i familjen i slutet på Hagalundsvägen är vi inte nöjda med föreslagen ändring av detaljplan av tillfartsvägen mot Tassen 1. Området var vid fastställandet av detaljplan 1987-10-23 mycket väl genomtänkt i flera avseenden med bland annat; återvändsgata utan genomfartstrafik, tänkt att besökande till Pålsbo Gård skall parkera på stor gemensam parkering (GA:1), vägbom placerad vid vägslutet för att stoppa obehörig trafik." ... "Med tiden har trafiken gradvis ökat då Pålsbo Gård nu inte bara används som fritidsgård utan även som någon form av

övernattningsbostad..." ..."Trafiken hade dock förhindrats om vägbommen åter monterades på plats".

"Vidare legitimerar man även besöksparkering vid Pålsbo Gård om man tillåter biltrafik ned mot Tassen 1. Detta undviks om man använder befintlig vägbom och därmed leder trafiken till den parkeringsplats (GA:1) som var tänkt från början."

Ett andra yttrande
inkom 2004-08-24.

"Efter samrådsmötet som hölls 2004-08-18, framkom det en del frågor och synpunkter som jag i efterhand tycker att jag måste kommentera vidare".

"Jag vill även extra understryka att det i sig inte de få bilar som ev. trafikerar den berörda gång- och cykelbanan som jag i första hand vänder mig emot utan den legaliseringen av mertrafiken som redan idag visat sig söka sig till Pålsbo Gård".

"I händelse av ett uppförande av ett staket mot berörd gång- och cykelbana blir följden att man definitivt inte har någonstans att ta vägen vid möte."

Kommentar:

- Området söder om Tassen 1 är i gällande detaljplan anvisat som parkmark och det är att betrakta som utfartsförbud. Området nordost om Tassen 1 är kvartersmark och där är det möjligt att anordna servitut för tillfart. Vidare ingår gång- och cykelstråket söder om Tassen 1 i det övergripande nätet och nyttjas bland annat av många skolbarn och äldre, varför det är mer olämpligt att kombinera med biltrafik.
- De störningar från trafiken till och från Pålsbo fritidsgård som boende upplever är befintliga och förslaget till detaljplan påverkar inte detta. Det finns ett servitut som möjliggör utfart från fastigheten Söndrum 1:3 (Pålsbo gård) via Tassen 2 till Hagalundsvägen. Byggnadskontoret har varit i kontakt med Kulturförvaltningen, som driver verksamheten i Pålsbo gård, och förmedlat de synpunkter som förts fram kring hur biluppställning sker utanför fritidsgården. Samtal har även förts med Fastighetskontoret, som om problemen kvarstår eventuellt vidtar mindre åtgärder för att förhindra möjligheten att parkera framför fritidsgården. Det kan t ex vara att sätta upp ett staket eller blomlåda där bilar idag kör igenom direkt norr om fritidsgården.
- Byggnadskontoret har diskuterat med Tekniska kontoret beträffande frågan om att sätta upp en ny vägbom. Tekniska kontoret gör bedömningen att en vägbom skulle försvåra/omöjliggöra snöröjning och anser inte det lämpligt att sätta upp en ny. Vidare anses gång- och cykelvägen tillräckligt bred, 3 m, för att en bil och en gående ska kunna mötas.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter vid samrådsmötet 18/8 2004 Se bilaga

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter berör tillfarten till Tassen 1 och trafiken till Pålsbo gård. Synpunkterna medför ingen revidering av detaljplanen. Istället föreslås de problem som finns lösas med praktiska åtgärder på plats. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med upplysning om att fastigheterna Tassen 1 och Taggen 1 har gemensam va-ledning. Ett avtal dem emellan bör upprättas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Eriksson, Tomas (Tassen 2)
Hagalundsvägen 18 B, 302 74 Halmstad

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvärsmätt

Tomas Eriksson

Tassen 2

Hagalundsvägen 18 B 302 74 Halmstad

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Lena Nylander

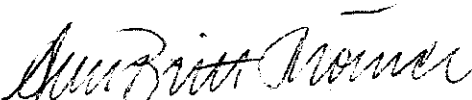
UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 8 september 2004, § 293, beslutat anta ett förslag till detaljplan för TASSEN 1, Pålsbo, Söndrum. Kommunens aktbeteckning är E 191 K. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 24 september 2004 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 2 december 2004 avslagit överklagande av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit laga kraft den 4 januari 2005.

Byggnadskontoret den 10 januari 2005.



Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten