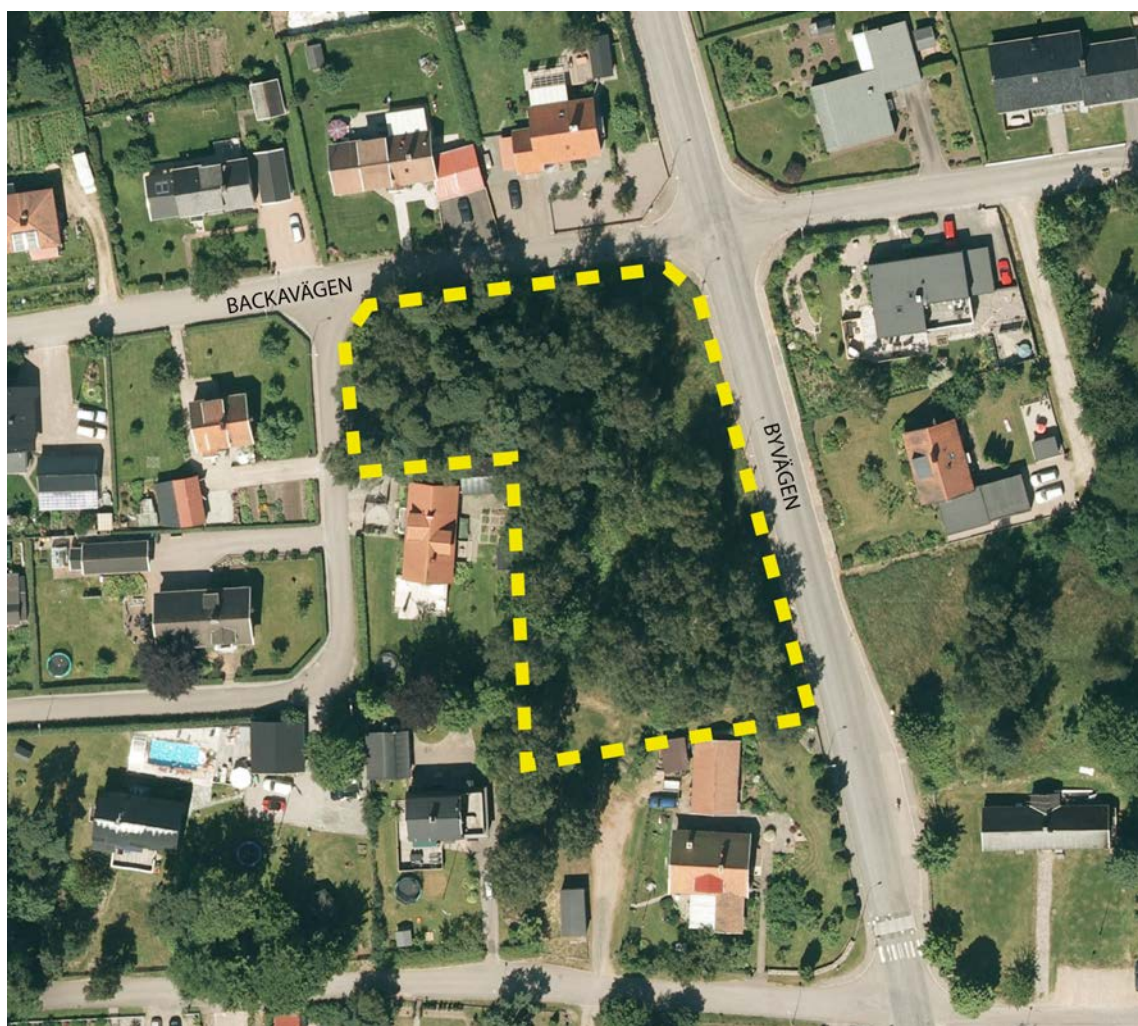


PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

DEL AV SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1

Snöstorp, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande, KS 2013/0281

Kommunstyrelsen 2014-09-02

Plan E 296 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
15	GENOMFÖRANDEFRÅGOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning 2014-08-19
- Plankarta med bestämmelser 2014-08-19
- Behovsbedömning av miljöbedömning 2013-09-17
- Granskningsutlåtande 2014-08-19

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning 2013-09-12
- Grundkarta 2013-08-29

Övriga handlingar/utredningar:

- Antikvarisk kontroll 2012, Särskild utredning inför byggnation av hus i anslutning till Snöstorps medeltida bykärna.
- Kulturhistorisk utredning 2014-04-11
- Bullerutredning 2014-03-31
- Trafikräkning 2013-11-22

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte och huvuddrag

Kommunfullmäktige har i planeringsdirektiv med budget beslutat om medel för nya gruppbestäder. Kommunen är ägare till drygt 3600 m² obebyggd kvartersmark vid Byvägen/Backavägen i Snöstorp.

Huvudsyftet med aktuell detaljplan är att möjliggöra marken för en ny gruppbestad. För att skapa en större flexibilitet möjliggör detaljplanen även byggnation av friliggande villor, rad- och kedjehus.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-04-13 § 122 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva del av fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1 för gruppbestad och grupphusbebyggelse.

Förändringar sedan samråd/granskning

- Utfartsförbud längs med Byvägen är tillagt i plankartan.
- Bestämmelse gällande placering av byggnader har lagts till i plankartan.
- Bestämmelsen bullerplank får uppföras har lagts till i plankartan.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för del av Snöstorps Prästgård handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-09-17 KSU § 212 att godkänna samråds-/granskningsförslaget.

Samråd genomfördes under tiden 24 september - 11 oktober 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter. Därefter granskades förslaget under tiden 21 oktober - 4 november 2013.



Planområdet utgör del av fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1; planområdesgräns markerad med gul streckad linje.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna antas tidigast under september 2014.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Snöstorp och är del av fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1. Planområdet omfattar ca 3600 kvm och avgränsas i norr av Backavägen, i öster av Byvägen och i väster del av Furustigen. I söder finns det två villatomter, Halmstad Snöstorp 11:33 och Halmstad Snöstorp 19:126.

Markägoförhållanden

Fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1 ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. I relation till uppsatta miljömål är detaljplanens omfattning starkt begränsad. Miljömålen bedöms därför endast påverkas marginellt av detta planförslag.

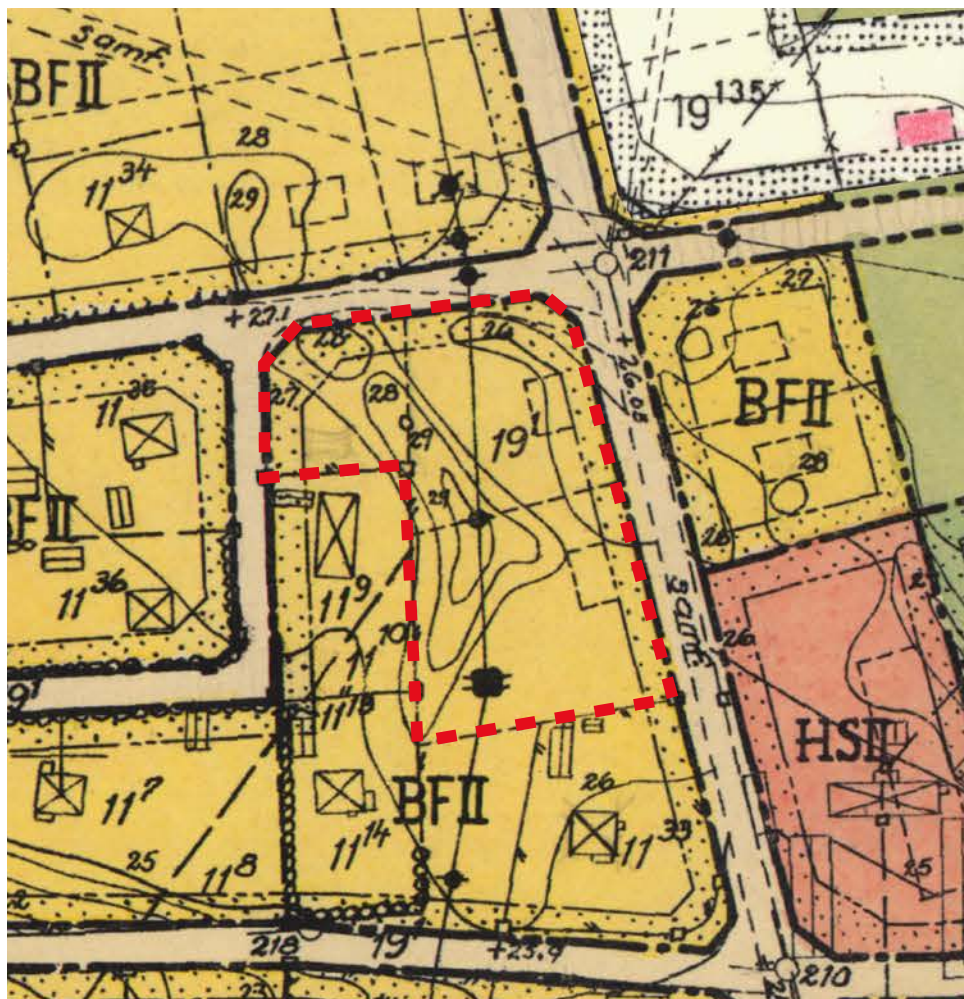
God bebyggd miljö

Bostäderna ska utformas så att godkända bullervärden och aktuella energivärden uppnås.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §18 samt Miljöbalken skall detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras ska en behovsbedömning göras.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.



Den idag gällande detaljplanen 1380-SNÖ3 från 1952 medger bostadsändamål, fristående hus.

Sammanfattning och 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. Motiven till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintligt område för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller byggnadsplan 1380-SNÖ3 för Snöstorps Kyrkby (Antagen av länsstyrelsen 14 juli 1952.). Byggnadsplanen har ingen genomförandetid kvar. Aktuellt område är planlagt för bostadsändamål, fristående hus. Marken är avsedd för tre stycken friliggande villor i två plan.

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstads kommun såsom ”*Värdegrund Halmstad 2020*” och ”*Planeringsdirektiv med budget 2014-2016*”, vilka anger förutsättningar för kommunens arbete.

Halmstads kommun har som ekokommun upprättat ”*Ekohandlingsprogram 2009-2012*”. I programmet konkretiseras miljömålen på lokal nivå. Programmet utgår från de 16 nationella miljömålen som även har brutits ner på regional nivå av Länsstyrelsen i Hallands län.

”*Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv*” är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerhetställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun. Programmet är ett underlag till översiktsplanen och antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27.

Riksintresse och förordnande

Inom detta planområde finns, enligt kommunens uppgifter, ingen mark med gällande 113 § BL-förordnande.

Området omfattas inte av några riksintressen. Väg 25 är belägen ca 300 meter norr om området, som är av riksintresse då den ingår i det nationella vägnätet.



Bild till vänster - Vegetation inom planområdet samt angränsande bebyggelse på motsatt sida Backavägen.



Bild till höger - Planområdet till höger om Byvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark vatten och vegetation

Mark vatten och vegetation

Planområdet är kuperat. Marken inom området utgörs huvudsakligen av naturmark med halvhög till hög vegetation. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för Nissan.

Planförslaget

Planförslaget innebär att del av den naturbeksidda marken försvinner till förmån för bostadsbebyggelse. Detta påverkar det växt- och djurliv som finns inom planområdet.

Inom planområdets västra och södra del, vilka angränsar till den befintliga bostadsbebyggelsen kan med fördel träd bevaras och området kan fortsättningsvis inneha en lummig karaktär.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Planförslaget

Berör ej planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Ett genomförande av planen medför en viss ökning av biltrafiken. Planområdet ligger i huvudavrinningsområdet för Nissan, som ligger drygt 2 km bort i nord- och västlig riktning.

Planförslaget

Planens genomförande bedöms ge en marginell påverkan på luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Fastlagda miljökvalitetsnormer för vatten ska inte påverkas negativt av en exploatering av området.



Teckenförklaring: gul streckad linje - kulturmiljövårdsprogram, röd heldragen linje - planområde. Nr. 1-5 byggnader som pekas ut i programmet.

Geotekniska förhållanden

Marken i området består till största delen av moränjordar med ett stort inslag av sand och är ett normalriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

Planförslaget

Bedömningen är att marken är lämplig för bebyggelse. Byggnaderna ska utföras i radonsäkert utförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. En arkeologisk utredning är genomförd i området. Utredningen påträffade inga fynd.

Planområdet berörs delvis av kulturmiljövårdsprogram; Södra Kustlandet, Snöstorps socken. Kulturmiljövårdsprogrammet består främst av ett sockencentrum med central kyrka från 1880-talet, prästgård, skol- och affärsbyggnader samt äldre gårdsbebyggelse invid äldre vägsträckningar.

1. Kyrkan som ligger invid vägkorsningen mitt i byn, är uppförd 1883 och ersätter en äldre medeltida kyrka. Det är en sexkantig centralkyrka uppförd efter ritningar av arkitekten Emil Langlet. Fasaden är i gult tegel och taket är plåttäckt, medan tornspiran har kopparklädsel. Sockeln utgörs av huggen sten. Kyrkogården omges av en stenmur i kallmursteknik med en rad träd innanför.

2. Prästgården är från 1902 och ligger tvärsöver vägen från kyrkan (prästgården låg tidigare invid kyrkan). Byggnaden är i ett- och ett halvt plan och på dubbel rumsbredd. Fasaden har klädsel av gulmålad liggande träpanel. Snickeridetaljerna är vitmålade och taket är tegeltäckt samt grundläggningen av huggen sten.

3. Till prästgården hör en annexbyggnad uppförd i vinkel. Den har ursprungligen utgjort bostad för hjälppräst. Fasad i gulmålad träpanel. Trädgården med sina mäktiga träd omges av en vällagd stenmur.

4. Prästlönebostället ligger söder om kyrkan. Kvar finns bostadshuset från 1928 med vitputsad fasad och eternitklätt tak. Ett nybyggt församlingshem ligger på platsen för löneboställets ekonomibyggnader.

5. År 1856 uppfördes ett skolhus norr om kyrkan. Fasaden är i rödmålad stående locklistpanel med vitmålade snickerier.

Planförslaget

Fornminnen skyddas av Lag (SFS 1988:950) om kulturminnen m.m. ofta benämnd Kulturminneslagen. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med länsstyrelsen.

Påverkan på kulturmiljön bedöms som liten. Planområdet berörs endast av kulturmiljövårdsprogrammet i den södra delen. Bedömningen som gjorts är att bebyggelsen söder om planområdet kan härledas till de faktorer vilka kulturmiljövårdsprogrammet redogör för, dock kan ej den närliggande bostadsbebyggelsen i norr och öster göra det. Planområdet bedöms då ej vara en del av den typiska äldre träbebyggelsen utan kan även samspela med den något yngre tegelbebyggelsen vilken är belägen inom planområdets närhet.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. De kringliggande byggnaderna består främst av friliggande villor i två plan. De är utformade i olika material främst tegel- eller träfasade samt sadeltak. Bebyggelsen söder om planområdet definieras främst av träfasader som en del av den äldre Snöstorps socken bebyggelsen.



Skiss - möjlig utbyggnation av gruppbostad inom planområdet, Liljewalls Arkitekter, 2010-11-17

Planförslaget

I och med aktuellt planförslag möjliggörs planområdet för bostadsbebyggelse. Detaljplanen medger bostäder vilket innebär att såväl flerbostadshus, friliggande villor som par- och kedjehus kan bebyggas inom planområdet för en ökad flexibilitet.

Detaljplanen medger en exploateringsgrad i byggnadsarea till 30 % av fastighetens areal, maximalt två våningar samt en högsta nockhöjd på 8,5 meter.

Byggnaderna skall placeras mot angiven förgårdsmark, 4 meter från lokalgatorna. Detta innebär att viss del av den skogsbeklädda delen av planområdet kan bevaras samt skapar ett tydligt gaturum.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Det finns byggnader som är utmarkerade av Kulturmiljö Halland som bevaransvärda inom planområdets närhet, detta gäller Snöstorps scoutgård, Snöstorpsgården samt ett torp med uthus i korsningen Byvägen-Ljungbyvägen.

Planförslaget

Planförslaget bedöms ej ha någon påverkan på den angränsande bebyggelsens bevarandevärden.

Kommersiell, offentlig och social service

Det finns ingen kommersiell, offentlig eller social service inom planområdet.

Närmsta vårdcentral, , BVC, tandläkare, apotek och bibliotek finns i Vallås, mindre än 1 kilometer från planområdet.

Närmsta grundskola är Snöstorpskolan, inom 500 meter från planområdet. På Snöstorpskolan går ca 370 elever i årskurserna F-5.

Vallåsskolan som är belägen inom 1 kilometer från planområdet och består av tre byggnader, två för skolår F-3 och en för skolår 4-9. Totalt har skolan cirka 600 elever.

Inom ett avstånd på 2 kilometer finns även Sannarpsgymnasiet.

Närmsta äldreboende finns inom 500 meter från planområdet, Snöstorps servicecenter.

Livsmedelsbutiker finns såväl i Vallås (Ica supermarket och Euro minimarket) som i Stenalyckans handelsområde (City Gross). Dessa livsmedelsbutiker är belägna inom 1 kilometer från planområdet. Inom 2 kilometer finns även Eurostop handelscentra beläget, med flertalet butiker, restauranger etc.

Planförslaget

Bebyggs planområdet med ett gruppboende ökar den sociala servicen inom området.

Planförslaget innebär ingen betydande förändring av den kommersiella, offentliga eller sociala servicen om kedje- eller parhus byggs.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 40 och 31. Hållplatserna är lokaliserad till Snöstorps kyrka (linje 40, Kärleken - Centrum - Brogård) samt Sockenvägen (linje 40, Kärleken - Centrum - Brogård och 31, Eurostop - Vallås - Brogård) som ligger ca 200 meter söder respektive öster om planområdet. Turtätheten är 2 turer/timma för båda busslinjerna under dagtid vardagar.

Planförslaget

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns inga gång- eller cykelstråk.

I *Transportplan för Halmstad* (antagen av KF 2012-03-27) framgår att cykelnätet ska utvecklas med ”superstråk”. Detta ska utformas med hög standard avseende framkomlighet, trygghet, trafiksäkerhet, genhet, bekvämlighet och underhåll. Ett befintligt superstråk finns utmed Ljungbyvägen, söder om planområdet, som sammankopplar bl.a. Snöstorp med Halmstads centrala delar.

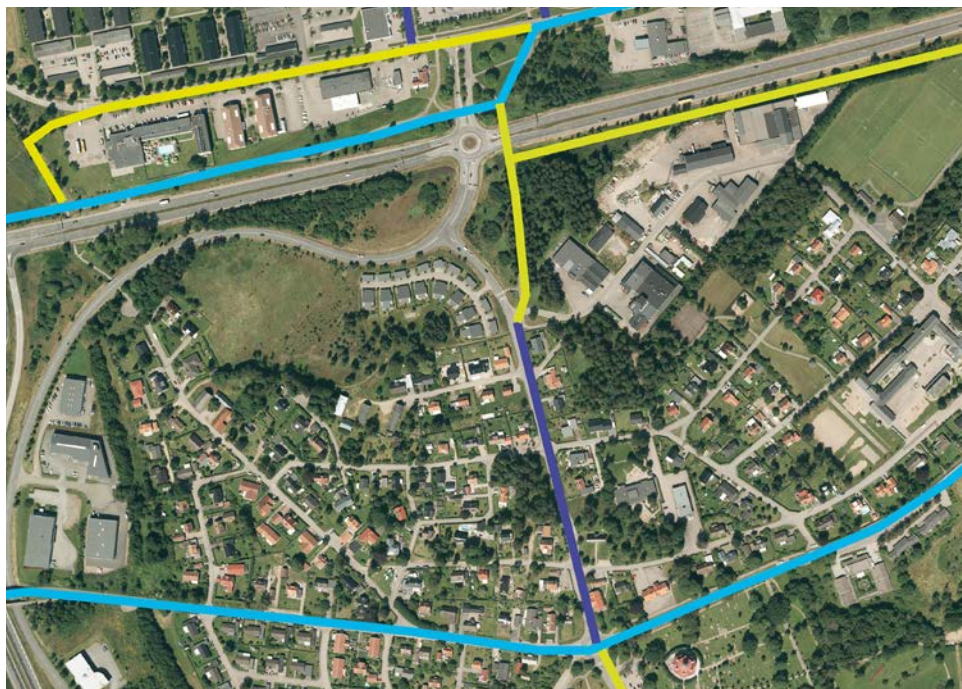
Så kallade huvudstråk sträcker sig utefter Prästvägen samt längs med Växjövägen. Delar av sträckan längs med Byvägen skall enligt Halmstads kommuns cykelplan byggas ut för att skapa bättre koppligar till superstråket.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen förändring gällande gång- och cykeltrafik. En utbyggnation av gång- och cykelstråket längs med Byvägen innebär en förbättring för planområdets framtida bebyggelse.

Biltrafik och gator

Planområdet gränsar i norr till Backavägen och i öster till Byvägen. Hastigheten på dessa gator är satt till 40 km/h respektive 30 km/h.



Utdrag ur Cykelplan Halmstads kommun. Ljusblå linje visar supercykelstråk, gula linjer visar huvudcykelstråk och mörkblå linjer visar behovet av ny byggnation av huvudcykelstråk.

Dessa två vägar ingår i Snöstorps vägförening.
Närmsta större vägarna är E6 och Växjövägen med hastighetsbegränsningar på 120 km/h respektive 70 km/h.

Planförslaget

Planförslaget innebär inte några nya gator.

Den nya bebyggelsen kan generera en viss ökad mängd biltrafik. Ökningen bedöms dock ej vara påtaglig. In- och utfart skall ske från Backavägen, utfartsförbud föreslås i gräns till Byvägen.

Friytor

Parkering

Inom planområdet finns inga parkeringsmöjligheter.

Planförslaget

Andelen parkeringsplatser påverkas av vilken typ av bebyggelse som tillskapas inom planområdet. Parkeringsplatser skall finnas inom kvartersmarken och följa Halmstads kommuns parkeringsnorm.

Allmän plats

Planområdet berör ingen allmän plats.

Planförslaget

Planförslaget innebär ej att allmän plats tillskapas.

Buller

Vid en trafikräkning längs Byvägen gjord 2013-11-20 - 2013-11-21 framkom det att trafikbelastning var såpass stor att det krävdes en bullerutredning. Bullerutredningen togs fram 2014-03-31. Riktvärdena för trafikbuller för bostäder är maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA maxnivå vid uteplats. Man kom fram till att det krävs bullerbegränsande åtgärder för att uppnå de rekommenderade riktvärdena. Med absorberande bullerskydd med höjd om 1,2 till 2,5 meter över vägytan och längd om 65 meter i kantstödet utmed Byvägen innehålls riktvärdet 55 dBA dygngsekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta bullerskydd skall ha en genomsiktighet på minst 30 %.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, vatten och avlopp, dagvatten samt avfalls- hantering

”Handlingsprogram för hållbar energi” utgör kommunens strategidokument för hållbar energiomvandling i Halmstad perioden 2010-2014 (antagen av KF 2010 §105) och anger mål och riktlinjer för effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme utgör förstahandsvalet där sådan finns utbyggd, vilket är fallet i Snöstorp.

Vatten- och avloppsledningar, elledningar och fjärrvärmeledningar finns i de omgivande gatorna.

I nuläget finns inget system för omhändertagande av dagvatten inom planområdet, dagvatten skall omhändertas på fastigheten.

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintliga återvinningsstationer finns inom 500 meter på Agravägen och Ica Jätten vid Vallås som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

Planförslaget

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet för vatten och spillvatten.

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
sep. -13	Samråd/ Granskning
sep. -14	Antagande

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme och bredband

Kvartersmark

Genomförande, drift

LBVA

HEM

Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats på de angränsande vägarna Byvägen, Backavägen och Furustigen, vilka ingår i Snöstorps vägförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, ex i form av avstyckning i en eller flera fastigheter.

Ekonomiska frågor

Vid byggnation bekostas samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark samt anslutningsavgifter av berörd fastighetsägare.

Byggnation inom planområdet förutsätter flytt av ledningar för gatubelysning som korsar planområdet från Byvägen i höjd med södra fastighetsgränsen för Snöstorp 19:81 i riktning mot Furustigen. Teknik- och fritidsförvaltningen har beräknat kostnaderna för flytt av ledningar för gatubelysning till 15 000 kr.

Medverkande tjänstemän

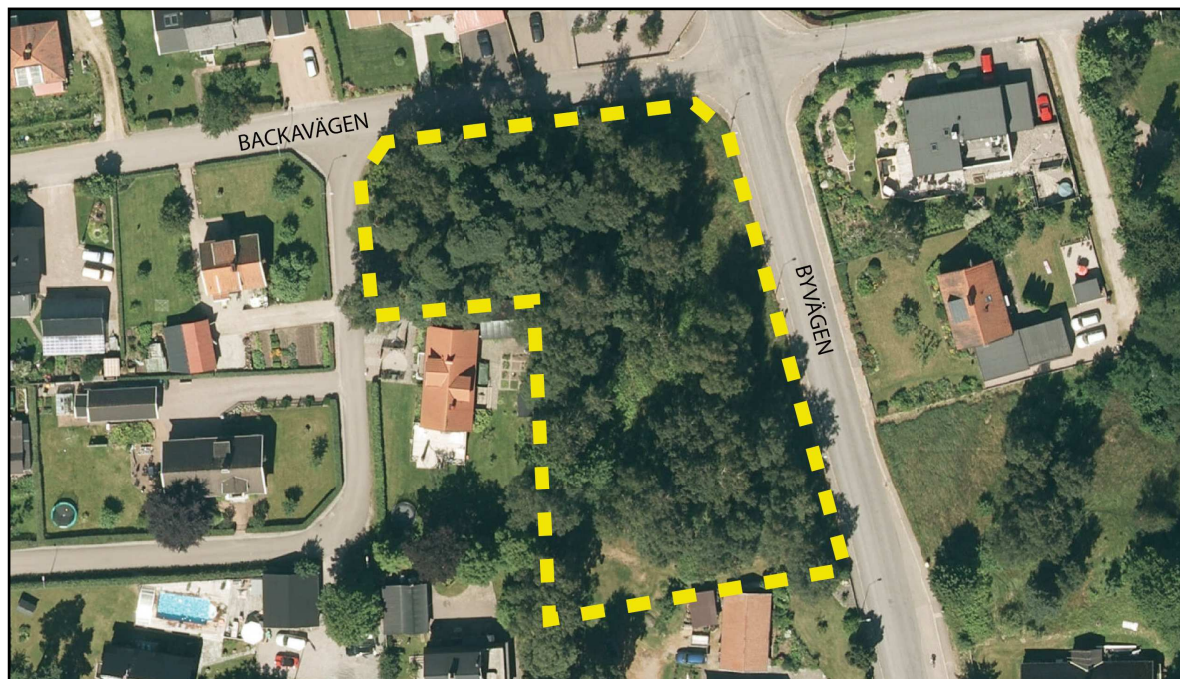
- Sara Jakobsson, samhällsbyggnadskontoret (t.o.m granskning)
- Frida Stenberg, samhällsbyggnadskontoret (t.o.m granskning)
- Frida Guntell, samhällsbyggnadskontoret

Programskiss är framtagen av Liljewalls arkitekter.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

DEL AV SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1

Snöstorp, HALMSTADS KOMMUN

E 296 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-09-17

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.

Vid enkelt förfarande: En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med enkelt förfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunfullmäktige har i planeringsdirektiv med budget beslutat om medel för nya gruppbostad. Kommunen är ägare till drygt 3600 m² obebyggd kvartersmark vid Byvägen/Backavägen i Snöstorp.

Huvudsyftet med aktuell detaljplan är att möjliggöra marken för en ny gruppbostad. För att skapa en större flexibilitet möjliggör detaljplanen även byggnation av friliggande villor, rad- och kedjehus.

Planområdet är beläget i Snöstorp och är del av fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1. Planområdet omfattar ca 3600 kvm och avgränsas i norr av Backavägen, i öster av Byvägen och i väster del av Furustigen. I söder finns det två villatomter, Halmstad Snöstorp 11:33 och Halmstad Snöstorp 19:126.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Planområdet är redan i nuläget planlagt som bostäder, aktuell detaljplan innebär endast en förändring från friliggande villor till att bostadsbebyggelsen kan utformas mer flexibelt.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Inom området gäller byggnadsplan 1380-SNÖ3 för Snöstorps Kyrkby (Antagen av länsstyrelsen 14 juli 1952.). Byggnadsplanen har ingen genomförandetid kvar. Aktuellt område är planlagt för bostadsändamål, fristående hus. Marken är avsedd för tre stycken friliggande villor i två plan. Inom planområdet finns dock ingen bebyggelse utan marken består av träd- och gräsbeklädda ytor.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintligt område för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner, Natura 2000 områden, riksintressen m.m. finns i planområdet. Närmsta Natura 2000 område är Fylleån ca 700 meter söder från planområdet. Ca 500 meter söder om planområdet finns även riksintresse för naturvård (Simlångsdalen-Tönnersjöhedet). Norr om planområdet, ca 400 meter, är Växjövägen belägen som är ett riksintresse för kommunikation.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Området är idag planlagt för bostäder. Planförslaget bedöms inte påverka hushållning med mark och vatten.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på natur, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Ingen del av planområdet omfattas av strandskydd.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Berörs ej.
		x			x	<u>Naturreservat</u> Berörs ej.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Berörs ej.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inom planområdet finns inga byggnadsminnen, inte heller några kända fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Planområdet berörs delvis av kulturmiljövårdsprogram; Södra Kustlandet, Snöstorps socken. Kulturmiljövårdsprogrammet består främst av ett sockencentrum med central kyrka från 1880-talet, prästgård, skol- och affärsbyggnader samt äldre gårdsbebyggelse invid äldre vägsträckningar. Påverkan på kulturmiljön bedöms som liten. Planområdet berörs endast av kulturmiljövårdsprogrammet i den södra delen. Planområdet bedöms ej vara en del av den typiska äldre träbebyggelsen utan kan även samspela med den något yngre tegelbebyggelsen vilken är belägen inom planrådets närhet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området och planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Planförslaget bedöms inte påverka bullernivåerna.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafik. Trafiken kan komma att öka i och med att bostäder planeras inom området men detta ej påtagligt.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normal radonrisk
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Planområdet ligger inte i en zon där det finns risk för skred, ras eller översvämning.
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet.
Landskapsbild		x			x	Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbild.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för del av Snöstorps Prästgård 1:1 i och med planens antagande.
Nationella miljömål - Begränsad Klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Programförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: - God bebyggd miljö Annars medför planförslaget inga nämnvärda förändringar i uppfyllandet av miljömål jämfört med dagens situation.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	1. Planens genomförande bedöms inte bidra till några negativa effekter på miljön.
Effekternas sannolikhet	1. -
Effekternas betydelse och komplexitet	1. -
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. -

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Frida Stenberg
Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för del av

SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1

Snöstorp, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2013/0281

Kommunstyrelsen 2014-09-02

Plan E 296 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd och granskning

Samråd och granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-09-17 § 212 genomförts under tiden 24 september - 11 oktober 2013 respektive 21 oktober - 4 november 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samråds- och granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

SAMRÅD

Yttranden har inkommit från 9 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Laholmsbuktens VA (LBVA)

- Teknik- och fritidsförvaltningen
- E.ON Elnät Sverige AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- In-/ utfart vid Byvägen resp. Backavägen
- Dagvattenhantering
- Bevarande av vegetation
- U-område

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

SAMRÅD

- Utfartsförbud längs med Byvägen läggs till i plankartan.
In-/ utfartsförbud placeras längs med Byvägen då denna väg är mer belastad än vad Backavägen är samt på grund av att det finns i cykelplanen utpekad ett huvudstråk för gång- och cykelväg vilket i framtiden kan komma att utvecklas längs med Byvägen.
- Bestämmelse gällande placering av byggnader läggs till i plankartan.
För att till viss del bevara den vegetation som finns i planområdets västra del ska byggnader placeras med fasad mot angiven förgårdsmark. Detta skapar också ett tydligt gaturum.

GRANSKNING

- **Genomförandebeskrivningen kompletteras**
- Bestämmelse gällande att bullerskydd får uppföras läggs till på plankartan.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,

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

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

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

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Kommentar

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

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Laholmsbuktens VA (LBVA)

Under rubriken ”Teknisk försörjning” på sidan 14 står det ”Det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten bör utökas så att det omfattar planområdet”.

LBVA anser att exploatering av området bör ske först efter det att förutsättningar för dagvattenavledning för intilliggande och nedströms liggande bebyggelse genom behovsbedömning utretts i ett större sammanhang.

Beslut angående utökning av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten för planområdet bör inte fattas innan förutsättningar enligt ovan utretts.

Kommentar

Informationen noteras

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

Gata/trafik/belysning

I detaljplanen anges att in- och utfart föreslås ske främst från Byvägen medan illustrationen visar Backvägen.

In- utfart från fastigheten bör ske från Backvägen och in- och utfartsförbud bör gälla mot Byvägen.

Fastigheterna ligger nära Byvägen men uppgifter saknas i beskrivningen huruvida man klarar bullervärdena.

Planekonomi

Planområdet påverkar ej allmän platsmark.

Kommentar

Utfartsförbud längs med Byvägen läggs till i plankarta.

En bullerutredning är framtagen som visar på att det krävs bullerdämpande åtgärder för att riktvärdena skall klaras. Ett tillägg på plankartan görs om att bullerskydd får uppföras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON Elnät Sverige AB

I den södra delen av fastigheten har E.ON Elnät flera 10 kV samt 0,4 kV markkablar, de går även i den östra kanten av fastigheten. Dessutom finnes ytterligare en 0,4 kV markkabel i norra gränsen av fastigheten, se bifogad karta.

För att säkerställa kablarnas läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundservice på telefon 020-22 24 24, eller via vår hemsida www.eon.se.

E.ON Elnät noterar att ett u-område utlagts i plankartan, vilket vi är tacksamma för. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör även redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i kommande planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar". Inom u-området

får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock.

E.ON Elnät förutsätter att befintliga ledningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande och att eventuella skador eller ombyggnationer på våra anläggningar bekostas av exploatören. Behöver våra anläggningar flyttas eller byggas om förutsätter vi att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar. För samplanering och ytterligare information om E.ON Elnäts anläggningar kontaktas Ulf Gidensköld, E.ON Elnät Sverige AB.

Kommentar

Ett område är i detaljplan avsatt för underjordiska ledningar. Rättighet att ligga i detta läge och begränsningar i markens användande ansvarar ledningsägaren själv för att trygga genom ledningsrätt eller servitut.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Räddningstjänsten
TeliaSonera Skanova Access AB
Socialnämnden
Byggnadskontoret
Villaägarna i södra Halland

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

Snöstorp 11:35, Kerstin & Uno Johansson

Inkom i varsitt yttrande men redovisas i den handling tillsammans då synpunkterna var identiska.

Angående planerna om utbyggnad av Snöstorps Prästgård 1:1 är jag positiv i sak. Att bebygga Tallbacken med ett äldreboende syntes vara en god ide. Jag vill med denna skrivelse påpeka att om en parkering anläggs som planerat ökar trafiken på Backavägen. Backavägen kommer, redan med de planer som finns, med en ny förskola få en påtagligt ökad trafikgenomströmning. En flytt av den tilltänkta parkeringen till söder om byggnaden skulle medföra ett minskat trafikflöde på Backavägen och en minskad risk för olyckor när personer skall in och ut från sina parkeringsplatser samtidigt som föräldrar med bil skall lämna barn på förskolan. Kanske kan man även utvärdera ett byte av placering på det planerade äldreboendet och förskolan.

Dock är det viktigt, oavsett vad som byggs i Tallbacken, att man i största möjliga mån bevarar den befintliga vegetationen. Framförallt skall man vara aktsam med de tallar som finns sedan många år. Att avverka tallarna skulle förstöra karaktären på backen med den lilla kullen. Detta bidrar till en mycket trivsamt och varierande miljö för såväl oss boende i området samt besökare.

Kommentar

In-/utfartsförbud placeras längs med Byvägen då denna väg är mer belastad än vad Backavägen är samt på grund av att det finns i cykelplanen utpekad ett huvudstråk för gång- och cykelväg vilket i framtiden kan komma att utvecklas längs med Byvägen. Se även teknik- och fritidsförvaltningens samrådsyttrande.

En ny förskola inom detta planområde är inte aktuellt. Detaljplan för förskolan på fastigheten Snötorp 20:7 vann laga kraft 29 april 2010 och är inte en del i detta detaljplanearbete.

Bestämmelse gällande placering av byggnader har lagts till i plankartan. För att till viss del bevara den vegetation som finns i planområdets västra del ska byggnader placeras med fasad mot angiven förgårdsmark. Detta skapar också ett tydligt gaturum.

Snötorp 19:141, Edin & Alisa Mehmedovic

Efter att ha tagit del av detaljplaneförslaget för del av Snötorps prästgård så har vi följande synpunkter och invändningar.

Vi köpte vårt hus på Backavägen utan vetskapen om att det kommer att byggas ett gruppboende mitt emot. En av de köpevinnande faktorerna för oss var just den otrafikerade och lugna gatan som nu riskerar att belastas med ytterligare en in- och utfart, på en idag relativt smal och trång väg.

Baserat på skissförslaget som har tagits fram så kommer den nya parkeringens in- och utfart att hamna mitt emot vårt och grannens uppfart. Vi motsätter oss starkt det förslaget då vi anser att den in- och utfarten kommer dels att vara opraktisk och farlig i och med gränsandet mot vår och grannens och dels inskränka på gatans charm i och med ökad trafikfrekvens och den risk det innebär.

Vårt förslag är att in- och utfarten placeras i anslutning till Bygatan, vet att det kan bli aktuellt med ett cykelstråk längst med Bygatan men där finns möjlighet att flytta stråket till andra sidan av Bygatan.

Vi ser gärna att en större del av grönskan framför vårt hus blir kvar då det också var en av de viktigare faktorerna när huset förvärvades. Grönskan förmedlar lugn och har välkommande infall som lämnade stora avtryck hos oss. Risken att bli av med grönskan har gjort oss väldigt oroade.

Allt det här känns väldigt olustigt och oroande för oss i och med att vi förvärvat huset utan vetskap om att något så här stort var i göringen. Vi har inte flyttat in i huset ännu men tvingas ta ställning till byggplaner i våran absoluta närhet. Hursomhelst, våra invändningar gäller endast Backavägen och dess framtida layout, vi har inget emot de nya bostäderna men ber er att inte inskränka på den gata som redan är trång som den är.

Kommentar

In-/utfartsförbud placeras längs med Byvägen då denna väg är mer belastad än vad Backavägen är samt på grund av att det finns i cykelplanen utpekad ett huvudstråk för gång- och cykelväg vilket i framtiden kan komma att utvecklas längs med Byvägen. Se även teknik- och fritidsförvaltningens samrådsyttrande.

Bestämmelse gällande placering av byggnader har lagts till i plankartan. För att till viss del bevara den vegetation som finns i planområdets västra del ska byggnader placeras med fasad mot angiven förgårdsmark mot Byvägen. Detta skapar också ett tydligt gaturum.

GRANSKNING

Yttranden har inkommit från 16 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun
- Teknik- och fritidsförvaltningen och LBVA
- Kulturmiljö Halland
- Halmstads energi och miljö AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- E.ON Gas Sverige AB
- Snöstorps vägförening

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- u- område och ledningsrätter
- hantering av dagvatten
- placering av framtida bebyggelse
- bevarande av vegetation

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

GRANSKNING

- Genomförandebeskrivningen kompletteras
 - Bestämmelse gällande att bullerskydd får uppföras läggs till på plankartan.
- Övriga ändringar är av redaktionell art.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun

Under rubriken fastighetsbildning bör det preciseras vad som ska ske och hur. Planområdet bör bilda en egen fastighet varpå denna ska avstyckas.

Det bör framgå vilka ledningar som ska förläggas inom utlagt u-område och om några ledningsrätter ska tillskapas.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen redogör för fastighetsbildning, planområdet kommer att styckas i en eller flera fastigheter beroende på markanvändning.

Genomförandebeskrivningen redogör för att ledningar för gatubelysning förflyttas till u-område. Befintliga elledningar förväntas ligga kvar i nuvarande läge inom u-området.

Det finns inget behov av tillskapande av nya ledningsrätter för kommunala ledningar så länge marken kvarstår i kommunal ägo. E.ON Elnät ansvarar för en eventuell ansökan om ledningsrätt eller servitut för sina ledningar.

Teknik- och fritidsförvaltningen och LBVA

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget under förutsättning att synpunkterna enligt nedan beaktas:

Va

Under rubriken ”Teknisk försörjning” på sidan 14 står det ”Det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten bör utökas så att det omfattar planområdet”.

LBVA anser att exploatering av området bör ske först efter det att förutsättningar för dagvattenavledning för intilliggande och nedströms liggande bebyggelse genom behovsbedömning utretts i ett större

sammanhang.

Beslut angående utökning av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten för planområdet bör inte fattas innan förutsättningar enligt ovan utretts.

Kommentar

Informationen noteras

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Kulturmiljö Halland

Vi instämmer i bedömningen att kulturmiljön runt Snöstorps kyrka inte påverkas negativt av förslaget. I det kommande Kulturmiljöprogrammet för Halmstads kommun, som är under redigering, har för övrigt avgränsningen för Snöstorps kyrkby justerats så att den inte längre omfattar det aktuella planområdet.

Vi har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar

Halmstads kommun noterar att Kulturmiljö Halland gör samma bedömning gällande kulturmiljöprogrammet vilket berör del av planområdet.

Halmstad Energi och Miljö AB (HEM)

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet från Furustigen och från Backavägen.

Halmstads statsnät har kanalisation i Backavägen och har för avsikt att erbjuda fiber till fastigheten.

Kommentar

Halmstads kommun noterar att planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och vill till vårt tidigare yttrande daterat 2013-10-09 göra följande tillägg.

E.ON Elnät föreslår att nya markledningar för nyanslutning av gruppboxen tas söderifrån från närliggande befintlig transformatorstation. Nya anläggningar förläggs i samråd med exploatör. Då den nya markkabeln kommer att vara lokaliserade inom kvartersmark yrkar E.ON Elnät att 4 meter brett u-område utsätts i plankartan, med ledningen i dess mitt. Inom u-området får det inte

förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock.

E.ON Elnät förutsätter att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande och att man tar hänsyn till nämnda synpunkter samt att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse kring elanslutningen i området. Prisuppgift och leveranstid på anslutning lämnas på begäran.

Kommentar

Framtida serviskablars läge regleras ej i denna detaljplan.

E.ON Gas Sverige AB

E.ON Gas Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra i ärendet.

Information ” Närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för den planerade verksamheten. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenhet, 040- 25 50 00 ”

Kommentar

Informationen noteras

Snöstorps Vägförening

Vi inom vägföreningen har inget, att erinra mot det planerade bebyggande av rubr. tomt. Men med påpekande enl. följande:
att: största möjliga hänsyn tas till bevarande av träd och markprofil, och övrig vegetation.

- byggnadens placering ej kommer, att skymma utfart mot byvägen.
- färgsättning på tak och fasader ej skall avvika från övrig bebyggelse, dvs. att huset i övrigt skall ” smälta ” in i övrig bebyggelse (inget institutionsutseende)

I samband med utförande bör en ändring av normalsektionen på Byvägen ske. Idag är gatubredden väldigt begränsad, och avgränsad på bäge sidor genom gångbana.

Den tillgängliga begränsade gatubredden skall idag betjäna både cykel och motorfordonstrafik, och där uppstår konflikter om behov av utrymme.

Därför hemställer vi om en utredning, som måtte lända till en ändring av den nuvarande normalsektionens utseende. Vi anser därför, att en ombyggnad av Byvägen bör ske innan igångsättning av planerad byggnad.

Kommentar

Placeringen av bygganden medges vid förgårdsmark (4 meter från lokalgata). Detaljplanen reglerar ej tak- eller fasadmaterial. En bedömning har gjorts att planområdet kan samspela med såväl träbebyggelsen i söder som den något yngre bebyggelsen i bland annat tegel norr om planområdet.

Byvägen behandlas ej i denna detaljplan. Förslag på utveckling av vägen med ett huvudstråk för cykel finns dock som förslag i andra kommunala styrdokument.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Länsstyrelsen
E.ON Gas Sverige AB
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Räddningsnämnden
Svensk handel
Hemvårdsnämnden
Byggnadskontoret
Socialnämnden

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

Snöstorp 11:9 & Snöstorp 11:10; Jonas Arrhenius & Brita Sandgren, Snöstorp 11:33; Jan Olav Johansson, Snöstorp 11:13 & Snöstorp 11:14; Jessica Eriksson & Tobias Julin, Snöstorp 11:34; Lise-Lotte & Fredrik Järsenholt

B = Bostäder skall gälla enbart Gruppbostad

II= är det lämpligt med 2 hela våningsplan, bör vara 1 våning med inredd vind

8,5 = Tillåten nockhöjd, taklutning bör anges??

Bör man inte bestämma fasad- och takmaterial??

Beträffande hantering av befintlig mark och vegetation bör följande synpunkter tas med i planbestämmelserna:

- Fällning av befintliga träd skall vara bygglovpliktigt och markeras i planen
- Ingrepp i befintlig mark är bygglovpliktigt och bör därför minimeras

i planbestämmelsen, t ex skall befintlig ”kulle” bevaras då denna är ett tydligt inslag i landskapsbilden på hur gamla Snöstorp sett ut

- Större område mot fastigheterna Snöstorp. bör punktprickas så att byggrätten i ”kullen” minimeras, se bifogad BILAGA 1 daterad 2013-10-25 *(se figur nedan)



Bifogad bilaga (bilaga 1) till ovanstående yttrande

Kommentar

Detta förslag till detaljplan har för avsikt att innebära en viss flexibilitet, främst gällande vilken typ av bostadsbebyggelse som kan komma att byggas inom planområdet. Denna flexibilitet innebär att det ej endast kan komma att uppföras en gruppbostad utan även att tomten kan avstyckas till ex. tre villafastigheter.

Planen medger bostadsbebyggelse i två plan likt gällande detaljplan samt likt regleringen för omkringliggande bebyggelse.

En bedömning har gjorts att endast taknockshöjd och maximal antal våningar regleras i denna detaljplan, taklutningen är ej är begränsad.

Bedömningen som gjorts är att bebyggelsen söder om planområdet kan härledas till de faktorer vilka kulturmiljövårdsprogrammet redogör för, dock kan ej den närliggande bostadsbebyggelsen i norr och öster göra det. Planområdet bedöms ej vara en del av den typiska äldre träbebyggelsen utan kan även samspela med den något yngre tegelbebyggelsen vilken är belägen inom planområdets närhet - en bestämmelse om fasad/takmaterial bedöms som ej nödvändig för detaljplanens syfte. En bestämmelse gällande byggnaders placering har lagts till i plankartan inför granskningskedet. Denna innebär att byggnader skall placeras intill förgårdsmarken vilket innebär att kullen i väster till viss del kan bevaras.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

LISTA PÅ INKOMNA YTTRANDE AV ÖVRIGA SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER SOM EJ BEAKTATS

SAMRÅDSSKEDET

Med besvärsmätt

Fastighet	Namn	Adress
SNÖSTORP 11:35	Uno & Kerstion Johansson	Backavägen 20 302 56 Halmstad
SNÖSTORP 19:141	Edin & Alisa Mehmedovic	Backavägen 17 302 56 Halmstad

GRANSKNINGSSKEDET

Med besvärsmätt

Fastighet	Namn	Adress
SNÖSTORP 11:9 & SNÖSTORP 11:10	Jonas Arrhenius & Brita Sandgren	Furustigen 6 302 56 Halmstad
SNÖSTORP 11:33	Jan Olav Johansson	Litorinavägen 11 302 56 Halmstad
SNÖSTORP 11:13 & SNÖSTORP 11:14	Jessica Eriksson & Tobias Julin	Litorinavägen 7 302 56 Halmstad
SNÖSTORP 11:34	Lise-Lotte & Fredrik Järsenholt	Backavägen 15 302 56 Halmstad
	Snöstorps vägförening genom ordf. Sten A Nilsson	Pilbågsvägen 10 302 63 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt



2014-11-17

403-6840-14

Sändlista

Överklagande av kommunstyrelsens beslut den 2 september 2014, KS § 220 att anta detaljplan för del av Snöstorps Prästgård 1:1, Halmstads kommun

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Kommunstyrelsen har den 2 september 2014 beslutat att anta detaljplan för del av Snöstorps Prästgård 1:1, Halmstads kommun.

Planområdet är beläget i Snöstorp och är del av fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1. Planområdet avgränsas i norr av Backvägen, i öster av Byvägen och i väster del av Furustigen. Syftet med planen är att möjliggöra marken för en ny gruppbostad. För att skapa en större flexibilitet möjliggör planen även byggnation av friliggande villor, rad- och kedjehus.

Detaljplanen har handlagts genom så kallat enkelt planförfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (PBL).

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan 2014-09-12 beslutat att någon prövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) inte ska ske, dnr 404-6561-14.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,

4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Överklagandena

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av:

<i>Namn</i>	<i>Adress/fastighet</i>
Kerstin och Uno Johansson	Snöstorp 11:35
Brita Sandgren och Jonas Arrhenius	Snöstorp 11:9 och 11:10

De klagande får anses yrka att beslutet om detaljplanen skall upphävas. Som skäl härför anförs följande:

Den detaljplan som man utgått från vid beslut överensstämmer inte med den ursprungliga detaljplanen som tidigare erhållits från kommunen. Vad är anledningen till denna avvikelse?

De klagande önskar en mer detaljerad plan över hur exploatering av kullen sker och vilken "viss del av vegetationen" som skall bevaras?

Man har helt bortsett från de synpunkter vi lämnade angående planbestämmelsernas utformning. Nämda synpunkter är inte omöjliga att införa i bestämmelserna och därmed få åtgärder som t.ex. ändring av markförhållande och trädfallning bygglovpliktiga.

Vill att en illustrationsplan, som är brukligt, redovisas så att de kan ta del av hur man tänker möjliggöra byggnationen.

Om nu flexibilitet eftersträvas så anser de att plankonstruktörerna skall vara flexibla så att även våra värderingar tas till vara i de nya bestämmelserna. Ett bullerplank mot Byvägen tillför och ändrar ingenting med tanke på den hänsyn som bör tas till befintliga naturvärden.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Tillämpliga bestämmelser m.m.

I 1 kap 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

I 2 kap 1 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 4 kap 15 § PBL framgår att kommunen i en detaljplan får bestämma omfattningen av kraven på bl.a. bygglov och marklov.

I 4 kap 30 § PBL framgår att detaljplanen består av plankarta och planbestämmelser.

I 4 kap 31 § framgår att det tillsammans med planen ska finnas en planbeskrivning som ska visa hur planen ska förstås och genomföras.

I 4 kap 32 § framgår bl.a. att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.

I 4 kap 36 § framgår bl.a. att detaljplanen ska vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Av 5 kap 17 § PBL framgår att kommunen ska redovisa de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. För ett planförslag som hanterats med enkelt förfarande är det tillräckligt att redovisningen görs i granskningsutlåtandet.

Enligt 5 kap 25 § om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen kungöra och låta granska det ändrade förslaget enligt 18 – 24 §§.

Av 13 kap 17 § PBL framgår bl.a. följande. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid en prövning enligt första stycket finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Länsstyrelsens bedömning

Samtliga klaganden har senast under granskningen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dem i enlighet med reglerna i 5 kap 29 § PBL. Länsstyrelsen finner att klagandena är berörda av beslutet, vilket ger dem rätt att överklaga beslutet enligt 13 kap 11 § PBL. Överklagandena tas därför upp till prövning.

PBL bygger bland annat på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Länsstyrelsen ändrar normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång

2014-11-17

403-6840-14

till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort.

Ett överklagande av en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser kan förenklat sägas innehålla tre olika typer av invändningar. Invändningarna kan avse formella brister i handläggningen, att tillräcklig hänsyn inte har tagits till enskilda intressen eller att kommunen gjort en felaktig bedömning av olika allmänna intressen. Överprövningar där överklagandet grundas på att det förekommit formella brister i handläggningen eller att enskilda intressen åsidosatts innebär vanligtvis en prövning av om beslutet strider mot lag eller annan författning. Ett sådant överklagande ska kunna bli föremål för överprövning. Vissa avvägningar mellan allmänna intressen som kommunen gör utifrån bestämmelser i 2 kap PBL är politiska lämplighetsfrågor som inte bör bli föremål för överprövning. Överprövningen kommer att innebära en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Se prop. 2009/10:215 s. 87 ff.

De klagande framför synpunkter kring att den detaljplan som legat till grund för beslut inte överensstämmer med den ursprungliga som erhållits från kommunen. Länsstyrelsen kan konstatera att den karta som den klagande hänvisar till i sitt överklagande inte är en detaljplanekarta. (den ser ut som ett utdrag ur primärkartan) Skillnaden i plankartan, utifrån det länsstyrelsen kan se är att plankartan efter samrådet kompletterats med utfartsförbud mot Byvägen samt en bestämmelse om placering (p₁). Detta framgår även av granskningsutlåtandet. Efter granskningen, inför antagandet, har planen kompletterats med en bestämmelse om störningsskydd längs byvägen. Länsstyrelsen anser inte att denna ändring är "väsentlig" och varför det inte ställs krav på nytt kungörande och granskning.

De klagande framför synpunkter kring att kommunen bortsett från deras kommentarer och förslag under granskningen. Det framförs även önskemål om en mer detaljerad plan över hur exploateringen av kullen sker och att en illustrationsplan borde redovisa möjlig byggnation. Kommunen har i granskningsutlåtandet kommenterat de boendes förslag på planens utformning. Länsstyrelsen anser att detta ger en bild av kommunens val kring utformningen av detaljplanen.

En detaljplan består av en plankarta och de bestämmelser som i övrigt behövs. Tillsammans med planen ska finnas en planbeskrivning som ska visa hur planen ska förstås och genomföras. I planbeskrivningen beskrivs i text möjlig byggnation av området. Till detta redovisas en skiss av en möjlig byggnation av en gruppbostad. Länsstyrelsen anser därmed att kommunen uppfyller de kraven på handlingar enligt PBL. Den föreslagna bebyggelsen ges samma våningsantal som omgivande detaljplaner och länsstyrelsen bedömer att den föreslagna ändringen

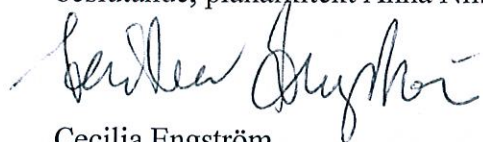
2014-11-17

403-6840-14

inte förändrar området, i jämförelse med gällande plan, på ett sådant sätt att den inte kan accepteras.

Med hänsyn till de förutsättningar som redovisas ovan bedömer länsstyrelsen att planförslaget har givits en utformning och genomförts på ett sådant sätt som ligger inom ramen för det handlingsutrymme plan- och bygglagen ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i plan- och bygglagen och att skäl för att ändra kommunfullmäktiges beslut inte föreligger. Enskilda intressen bedöms inte heller påverkas eller förslaget innebära sådana betydande olägenheter att förslaget inte kan godtas. Överklagandena ska således avslås och detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström, beslutande, planarkitekt Anna Nilsson, föredragande.



Cecilia Engström



Anna Nilsson

Sändlista med delgivningskvitto

Kerstin och Uno Johansson, Backavägen 20, 302 56 Halmstad

Brita Sandgren och Jonas Arrhenius, Furustigen 6, 302 56 Halmstad

Kopia (lösbrev)

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun

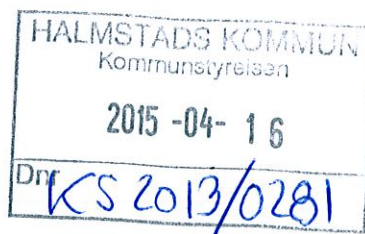
Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet

2013/0281
Lasse



Inkommen e-post

KS Diarium
Halmstads kommun

Inkommen e-post

Från: Registrator Mark- och miljödomstolen Vänersborg - TVB <mmd.vanersborg@dom.se>
Skickat: 2015-04-16 12:05:19
Till: Halmstads kommun <halmstad.kommun@halmstad.se>
Kopia:
Ärende: P 43-15, r 4

Dom i rubricerat mål har vunnit laga kraft.

Med vänlig hälsning

Marie W Nordberg

Domstolshandläggare, Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt
0521-27 03 89 • mmd.vanersborg@dom.se • Postadress: Box 1070, 462 28
Vänersborg • Besöksadress: Hamngatan 6 • Fax: 0521-27 02 30 •
www.vanersborgstingsratt.se



Vänersborgs TR P 43-15 Dom 2015-03-23.pdf



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-03-23
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 43-15

KLAGANDE

1. Jonas Arrhenius
Furustigen 6
302 56 Halmstad

2. Brita Sandgren-Arrhenius
Furustigen 6
302 56 Halmstad

MOTPART

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut 2014-11-17 i ärende nr 403-6840-14, se bilaga 1

SAKEN

detaljplan för del av fastigheten Halmstad Snöstorps Prästgård 1:1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet, dvs. ändrar inte länsstyrelsens beslut.

Dok.Id 287051

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Kommunstyrelsen antog den 2 september 2014 detaljplan för del av fastigheten Halmstad Snöstorps Prästgård 1:1. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 17 november avslog överklagandena.

YRKANDEN M.M.

Jonas Arrhenius och Brita Sandgren-Arrhenius har yrkat att beslutet att anta detaljplanen upphävs samt anført följande. Det måste vara i kommunens intresse att redovisa för intilliggande fastighetsägare hur man tänker exploatera den gällande fastigheten när man tillåter byggnation av villor, rad- och kedjehus (gruppbofastaden är redovisad i tidigare illustration). Den nya fastigheten har en unik och sällsynt förekommande fauna i Snöstorp med bland annat stora strandfuror och sandkullar (rester från tidigare "Litorinahavet") som bör bevaras i möjligaste mån. En planbeskrivning med tillhörande illustration måste redovisas innan planen kan fastställas.

DOMSKÄL

En detaljplan ska enligt 4 kap. 30 – 33 §§ plan- och bygglagen (2010:900) bl.a. bestå av en plankarta, en planbeskrivning och det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Av detta följer att plankarta och planbeskrivning är obligatoriska delar av detaljplanen och att illustrationskarta bara behöver finnas vid behov.

Den av kommunfullmäktige antagna planen är flexibel såtillvida att den möjliggör olika byggnationer på fastigheten Halmstad Snöstorps Prästgård 1:1. Där ska kunna uppföras gruppbofastad, friliggande villor eller rad-/kedjehus. Begränsningarna vad gäller byggnader avser istället största byggnadsarea, högsta våningsantal samt högsta nockhöjd. Vidare gäller att ett relativt brett område invid fastighetsgränserna inte får bebyggas.

Detaljplanen saknar särskild illustrationskarta. I planbeskrivningen finns en skiss avseende möjlig nybyggnation av gruppbofastad. Motsvarande skisser saknas vad gäller övriga möjliga bebyggelse typer. Fastighetens utformning och storlek gör

emellertid att möjligheterna att utforma ny bebyggelse är begränsade och att det är möjligt att föreställa sig på vilka sätt ny bebyggelse skulle kunna utformas. Vidare gäller att illustrationskartor och skisser bland planhandlingarna endast utgör exempel på hur en bebyggelse i enlighet med planbestämmelserna skulle kunna se ut och att kommande bebyggelse kan utformas på annat sätt. Vid angivna förhållanden utgör frånvaron av ytterliga illustrationsmaterial inte någon sådan brist som bör föranleda att planen upphävs.

Naturförhållandena på platsen är inte sådana att de utgör hinder mot den antagna planen.

Inte heller i övrigt föreligger något som utgör anledning häva detaljplanen. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 13 april 2015

Göran Stenman

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman och tekniska rådet Rolf Dalbert.

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
BESLUT

1(5)

Ink. 2015 01 05 2014-11-17

403-6840-14

LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

Akt.....P43-15

Aktbil.....3

Sändlista

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
P.1

INKOM: 2015-01-05

MÅLNR: P 43-15

AKTBIL: 3

**Överklagande av kommunstyrelsens beslut den 2 september 2014,
KS § 220 att anta detaljplan för del av Snöstorps Prästgård 1:1,
Halmstads kommun**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET**Planförutsättningar**

Kommunstyrelsen har den 2 september 2014 beslutat att anta detaljplan för del av Snöstorps Prästgård 1:1, Halmstads kommun.

Planområdet är beläget i Snöstorp och är del av fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1. Planområdet avgränsas i norr av Backvägen, i öster av Byvägen och i väster del av Furustigen. Syftet med planen är att möjliggöra marken för en ny gruppbostad. För att skapa en större flexibilitet möjliggör planen även byggnation av friliggande villor, rad- och kedjehus.

Detaljplanen har handlagts genom så kallat enkelt planförfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (PBL).

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan 2014-09-12 beslutat att någon prövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) inte ska ske, dnr 404-6561-14.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
halland@lansstyrelsen.se

Telefon
010- 224 30 00

2014-11-17

403-6840-14

4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Överklagandena

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av:

<i>Namn</i>	<i>Adress/fastighet</i>
Kerstin och Uno Johansson	Snöstorp 11:35
Brita Sandgren och Jonas Arrhenius	Snöstorp 11:9 och 11:10

De klagande får anses yrka att beslutet om detaljplanen skall upphävas. Som skäl härför anføres följande:

Den detaljplan som man utgått från vid beslut överensstämmer inte med den ursprungliga detaljplanen som tidigare erhållits från kommunen. Vad är anledningen till denna avvikelse?

De klagande önskar en mer detaljerad plan över hur exploatering av kullen sker och vilken "viss del av vegetationen" som skall bevaras?

Man har helt bortsett från de synpunkter vi lämnade angående planbestämmelsernas utformning. Nämnade synpunkter är inte omöjliga att införa i bestämmelserna och därmed få åtgärder som t.ex. ändring av markförhållande och trädgårdsskärning bygglovpliktiga.

Vill att en illustrationsplan, som är brukligt, redovisas så att de kan ta del av hur man tänker möjliggöra byggnationen.

Om nu flexibilitet eftersträvas så anser de att plankonstruktörerna skall vara flexibla så att även våra värderingar tas till vara i de nya bestämmelserna. Ett bullerplank mot Byvägen tillför och ändrar ingenting med tanke på den hänsyn som bör tas till befintliga naturvärden.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT**Tillämpliga bestämmelser m.m.**

I 1 kap 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

I 2 kap 1 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 4 kap 15 § PBL framgår att kommunen i en detaljplan får bestämma omfattningen av kraven på bl.a. bygglov och marklov.

I 4 kap 30 § PBL framgår att detaljplanen består av plankarta och planbestämmelser.

I 4 kap 31 § framgår att det tillsammans med planen ska finnas en planbeskrivning som ska visa hur planen ska förstås och genomföras.

I 4 kap 32 § framgår bl.a. att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.

I 4 kap 36 § framgår bl.a. att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden.

Av 5 kap 17 § PBL framgår att kommunen ska redovisa de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. För ett planförslag som hanterats med enkelt förfarande är det tillräckligt att redovisningen görs i granskningsutlåtandet.

Enligt 5 kap 25 § om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen kungöra och låta granska det ändrade förslaget enligt 18 – 24 §§.

Av 13 kap 17 § PBL framgår bl.a. följande. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid en prövning enligt första stycket finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Länsstyrelsens bedömning

Samtliga klaganden har senast under granskningen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dem i enlighet med reglerna i 5 kap 29 § PBL. Länsstyrelsen finner att klagandena är berörda av beslutet, vilket ger dem rätt att överklaga beslutet enligt 13 kap 11 § PBL. Överklagandena tas därför upp till prövning.

PBL bygger bland annat på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Länsstyrelsen ändrar normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång

till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort.

Ett överklagande av en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser kan förenklat sägas innehålla tre olika typer av invändningar. Invändningarna kan avse formella brister i handläggningen, att tillräcklig hänsyn inte har tagits till enskilda intressen eller att kommunen gjort en felaktig bedömning av olika allmänna intressen. Överprövningar där överklagandet grundas på att det förekommit formella brister i handläggningen eller att enskilda intressen åsidosatts innebär vanligtvis en prövning av om beslutet strider mot lag eller annan författning. Ett sådant överklagande ska kunna bli föremål för överprövning. Vissa avvägningar mellan allmänna intressen som kommunen gör utifrån bestämmelser i 2 kap PBL är politiska lämplighetsfrågor som inte bör bli föremål för överprövning. Överprövningen kommer att innebära en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Se prop. 2009/10:215 s. 87 ff.

De klagande framför synpunkter kring att den detaljplan som legat till grund för beslut inte överensstämmer med den ursprungliga som erhållits från kommunen. Länsstyrelsen kan konstatera att den karta som den klagande hänvisar till i sitt överklagande inte är en detaljplanekarta. (den ser ut som ett utdrag ur primärkartan) Skillnaden i plankartan, utifrån det länsstyrelsen kan se är att plankartan efter samrådet kompletterats med utfartsförbud mot Byvägen samt en bestämmelse om placering (p_1). Detta framgår även av granskningsutlåtandet. Efter granskningen, inför antagandet, har planen kompletterats med en bestämmelse om störningsskydd längs byvägen. Länsstyrelsen anser inte att denna ändring är "väsentlig" och varför det inte ställs krav på nytt kungörande och granskning.

De klagande framför synpunkter kring att kommunen bortsett från deras kommentarer och förslag under granskningen. Det framförs även önskemål om en mer detaljerad plan över hur exploateringen av kullen sker och att en illustrationsplan borde redovisa möjlig byggnation. Kommunen har i granskningsutlåtandet kommenterat de boendes förslag på planens utformning. Länsstyrelsen anser att detta ger en bild av kommunens val kring utformningen av detaljplanen.

En detaljplan består av en plankarta och de bestämmelser som i övrigt behövs. Tillsammans med planen ska finnas en planbeskrivning som ska visar hur planen ska förstås och genomföras. I planbeskrivningen beskrivs i text möjlig byggnation av området. Till detta redovisas en skiss av en möjlig byggnation av en gruppbostad. Länsstyrelsen anser därmed att kommunen uppfyller de kraven på handlingar enligt PBL. Den föreslagna bebyggelsen ges samma våningsantal som omgivande detaljplaner och länsstyrelsen bedömer att den föreslagna ändringen

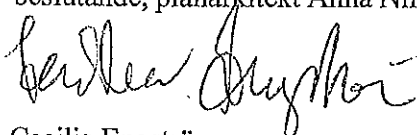
2014-11-17

403-6840-14

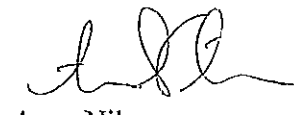
inte förändrar området, i jämförelse med gällande plan, på ett sådant sätt att den inte kan accepteras.

Med hänsyn till de förutsättningar som redovisas ovan bedömer länsstyrelsen att planförslaget har givits en utformning och genomförts på ett sådant sätt som ligger inom ramen för det handlingsutrymme plan- och bygglagen ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i plan- och bygglagen och att skäl för att ändra kommunfullmäktiges beslut inte föreligger. Enskilda intressen bedöms inte heller påverkas eller förslaget innebära sådana betydande olägenheter att förslaget inte kan godtas. Överklagandena ska således avslås och detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström, beslutande, planarkitekt Anna Nilsson, föredragande.



Cecilia Engström



Anna Nilsson

Sändlista med delgivningskvitto

Kerstin och Uno Johansson, Backavägen 20, 302 56 Halmstad

Brita Sandgren och Jonas Arrhenius, Furustigen 6, 302 56 Halmstad

Kopia (lösbrief)

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-04-27

Dnr KS 2013/0281

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 2 september 2014, § 220 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 296 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 september 2014.

Länsstyrelsen har den 12 september 2014 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 17 november 2014 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen. Mark och miljödomstolen har genom dom den 23 mars 2015 avslagit överklagandet.

Domen har inte överklagats och därmed har detaljplanen **vunnit laga kraft den 13 april 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 27 april 2015

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA