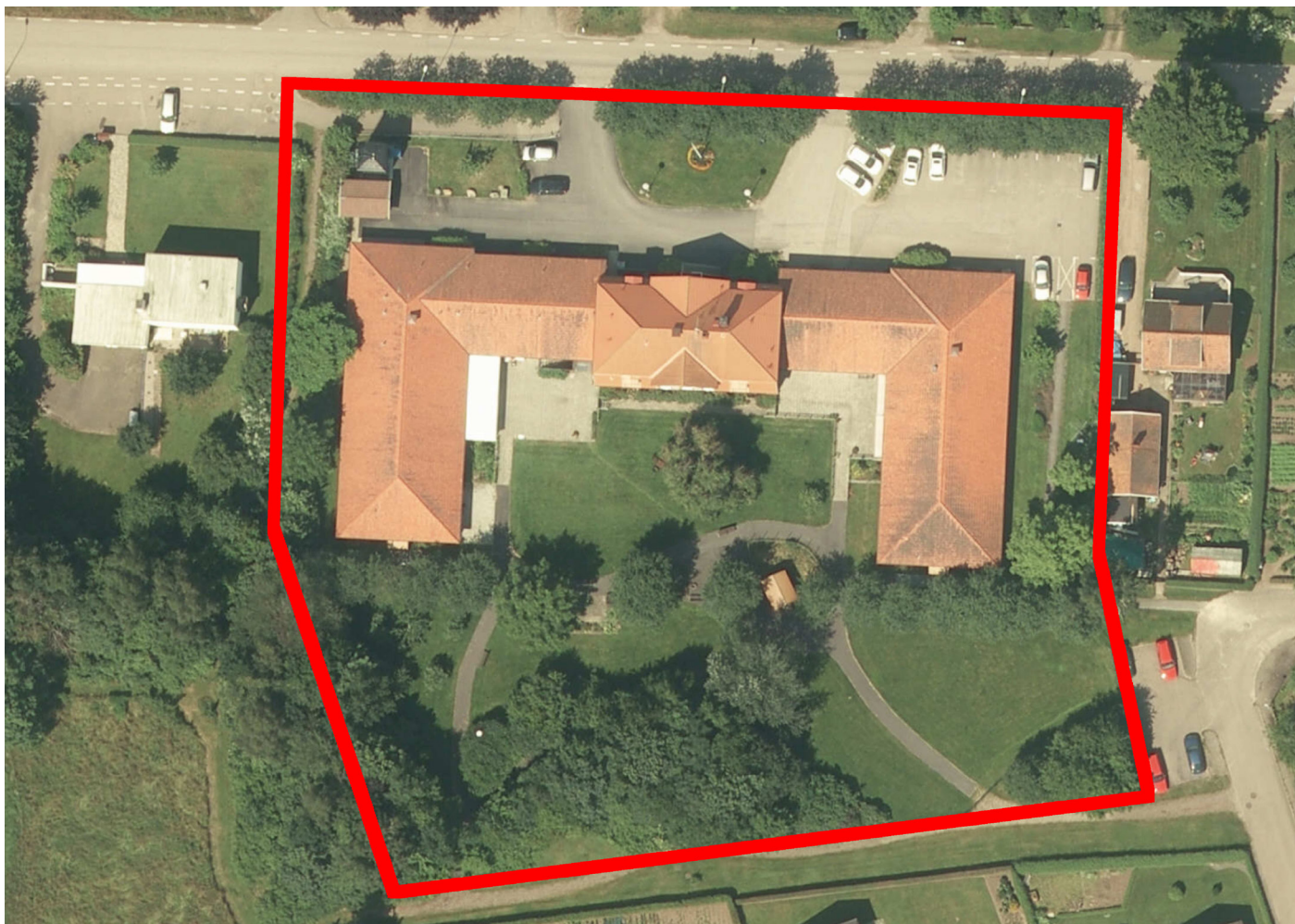


PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

ELDSBERGA 6:13



ELDSBERGA, HALMSTADS KOMMUN

Plan1094 K

Normalt förfarande, KS 2013/0280

Kommunstyrelsen 2016-05-24

Laga kraft 2016-06-21

PLANPROCESSEN

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.

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 Eldsberga 6:13 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §.
Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna antas tidigast under februari 2016.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
8	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
11	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning,
- Plankarta med bestämmelser,
- Granskningsutlåtande 206-04-26
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2015-03-31
- Utredning av kulturhistoriska värden, 2014-12

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2015-11-11
- Grundkarta, 2015-05-20
- Samrådsredogörelse

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen bifogas en planbeskrivning. Efter granskning tillkommer ett granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva fastigheten Eldsberga 6:13 för användningen vård och bostäder. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande. Fastigheten Eldsberga 6:13, som används för äldreboende, har tidigare ägts av kommunen, men har nu sålts och är i privat ägo. Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheten ändras från A till D B - vård och bostäder. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största byggnadsarea till 40 % av fastighetsarean. Byggnaden får uppföras i två våningar och högsta nockhöjd blir 10 meter vilket är den nockhöjd som är möjlig med dagens byggnadshöjd 7 meter.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2014-10-13 KSU § 229 uppdrag av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att i detaljplan pröva användningen vård och bostäder inom fastigheten Eldsberga 6:13. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Eldsbergavägen i centrala Eldsberga, ca 11 km från Halmstad centrum. Planområdet omfattar ca 0,8 ha. Fastigheten Eldsberga 6:13 är i privat ägo.

MILJÖBEDÖMNING

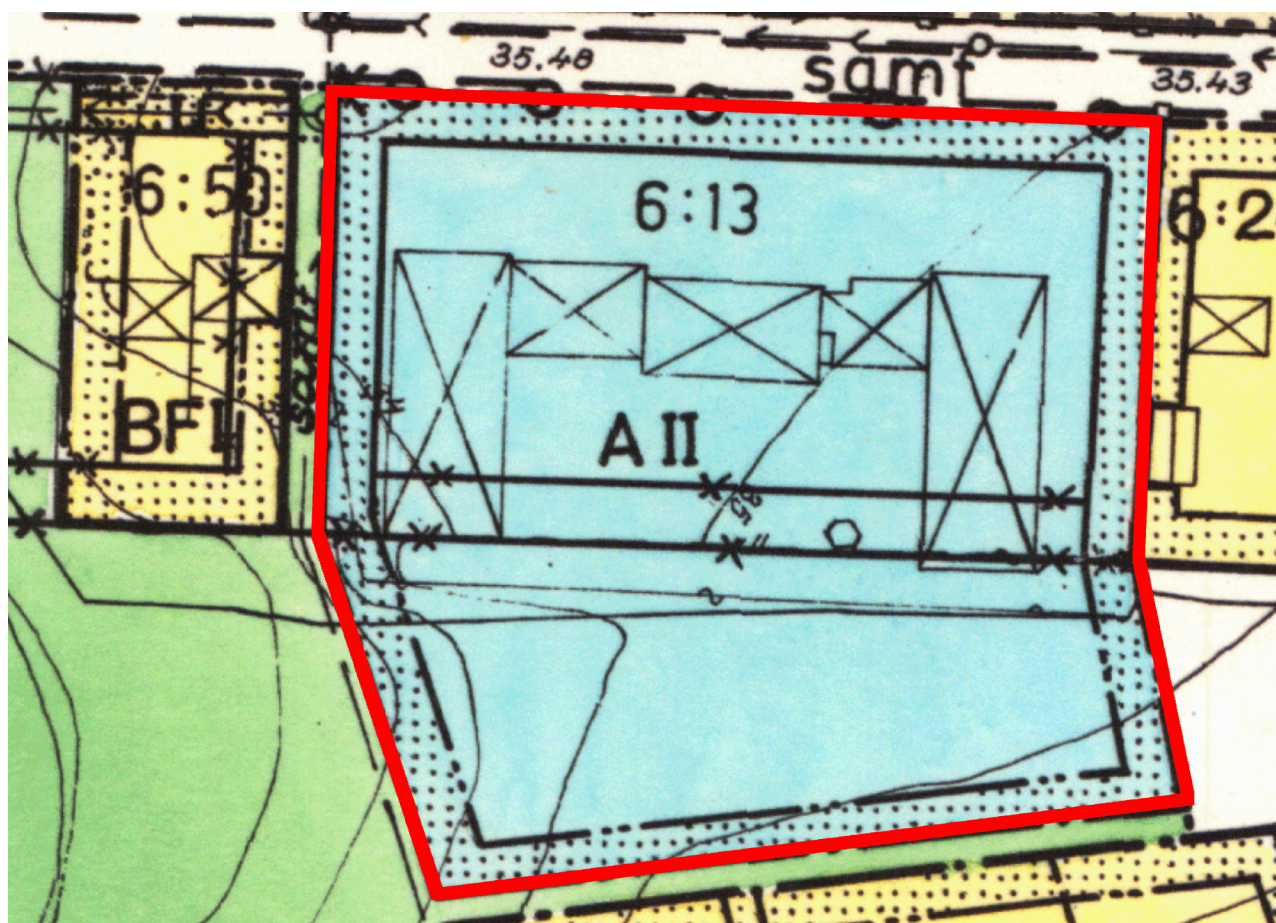
Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. 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.

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.



Gällande detaljplan ELD 16

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I Framtidsplan 2030, laga kraft 2015-01-06, är området utpekad som befintlig bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller ELD 16, laga kraft 1975-09-23. För planområdet är tillåten användning reglerad till allmänt ändamål. Ingen begränsning av byggnadsarean finns angiven. Högsta byggnadshöjd är 7 meter i två våningar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse med hänsyn till naturvård och kulturvård. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig påverkan på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Eftersom planen syftar till att säkerställa pågående markanvändning och tillåter en begränsad nyexploatering. Närmaste Natura 2000 område är Laholmsbuktens sanddynreservat som ligger cirka 3 kilometer från fastigheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Inom fastigheten finns anordnade grönytor. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

För området föreligger normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.
Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom området består av ett äldreboende. I områdets närhet finns villor. Den ursprungliga bebyggelsen är uppförd som ett äldreboende 1926 i klassicistisk stil med drag av 1700-talets herrgård, i 1 ½ plan. På slutet av 1960-talet ersatte man de två äldre flygelbyggnaderna med nya längor i vinkel in mot trädgården. Huvudbyggnaden är utpekad av Kulturmiljö Halland som en byggnad av byggnads-/kulturhistoriskt värde, klass B med samhällshistoriska och arkitektoniska värden samt högt kontinuitetsvärde. Inför detaljplanearbetet har Kulturmiljö Halland gjort utredning av byggnadens kulturhistoriska värden.

Samhällsservice

I den direkta närheten finns ingen direkt service i form av butik och vårdcentral, dessa ligger cirka 600 meter ifrån planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar saknas längs med Eldsbergavägen som sträcker sig utefter planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Eldsbergavägen och angörs från den samma. Närmaste busshållplats, Eldsberga Hemgården, ligger i direkt anslutning till planområdet, som trafikeras av regionbusslinje 314 med två avgångar per timme vid morgon och kvällstoppar, under övrig tid en avgång per timme.

Biltrafik och gator

Skyltad hastighet på Eldsbergavägen är 50 km/h.

Cykel- och bilparkering

Parkering sker på den egna fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. I området finns ingen fjärrvärme utbyggd.

Servisledningar för el ansluter till huvudbyggnaden på fastigheten Eldsberga 6:13. Kontakt tas med E.ON inför eventuella markarbeten.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området och fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom naturlig infiltration på den egna fastigheten.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfall och avfall från äldreboenden sköts av HEM och bygger på källsortering. Ca 800 meter väster om planområdet vid vårdcentralen finns en befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att marken som får bebyggas begränsas till 40 % jämfört med dagens bebyggda 17 %. Detta innebär att det finns goda möjligheter att bevara mycket av befintliga grönytor, till skillnad från befintliga detaljplanen som ger möjlighet att bebygga hela fastigheten. Andelen allmänplats påverkas inte.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

För området föreligger normal radonrisk. Om byggnad uppförs i området med normal radonrisk bör den uppföras som radonsäker.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram.

BEBYGGELSE

Användning

Användningen D B - vård och - bostäder medges. Med en reglering av byggnadsarean 40 % av fastighetsarean med en högsta nockhöjd på 10,0 meter vilket är den nockhöjd som är möjlig med dagens byggnadshöjd på 7,0 meter.

Samhällsservice

Fastigheten Eldsberga 6:13 ligger cirka 500 meter från centrala Eldsberga, med den service samhället har att erbjuda. Fastigheten med sitt äldreboende utger en viktig del av serviceutbudet i Eldsberga.

GATOR OCH TRAFIK

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar endast en viss ökad mängd biltrafik.

Cykel- och bilparkering

Ytor för parkering anordnas inom fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrider inte i och med planens genomförande.

Vatten

Planområdet omfattas inte av något vattenskyddsområde. Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av fastigheten berörs av strandskydd.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Beräknade ekvivalentvärden för buller ligger en bit under riktvärdena.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Källa: www.halmstad.se (sök Handlingsprogram för hållbar energi)

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten skall fördröjas inom kvartersmark.

Avfallshantering

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

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelsen i aktuell detaljplan tar ingen ny mark i anspråk och tar därmed inte jordbruksmark i anspråk.

Friska vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten genom fördröjning inom kvartersmark.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Det nära gångavståndet till busshållplatserna innebär att förutsättningarna för ökad andel resande med kollektivtrafik är gynnsamma.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Aktuell detaljplan har mycket god tillgänglighet till grön- och rekreationsområden av hög kvalitet.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Programmet beskriver befolkningsutveckling och bostadsbyggande, diskuterar framtida behov, boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Det presenterar även möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka 2030.

I handlingsprogrammet anges att Eldsberga ska planläggas med 15 bostäder under perioden 2016-2020.

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Aktuell detaljplan bidrar till att uppfylla mål 4 under bygga & bo:

Det finns en ambition att utveckla hela kommunen. Strategin är att skapa ett attraktivt boende och möjlighet till olika boendeformer i serviceorterna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
mars 2015	Samråd
nov 2015	Granskning
maj 2016	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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Teknik- och fritidsförvaltningen
El, fjärrvärme	HEM
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmänplatsmark inom området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Eldsberga 6:13 innefattar del av gatumark vilken sedan länge är i anspråktagen av Eldsberga vägförening. Denna mark kommer i samband med detaljplanens antagande att regleras till den kommunalägda gatufastigheten Eldsberga 6:9. Överenskommelse är upprättat mellan berörda parter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark initieras, ansvaras för och bekostas av berörd markägare.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering inom planområdet). Avgiften erläggs av fastighetsägaren. Avgift för elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering inom planområdet). Avgiften erläggs av fastighetsägaren.

Detaljerade undersökningar, avseende t.ex. geologi, markens bärighet och markradonförekomst, som kan krävas vid nybyggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare. Ett ramavtal som reglerar kostnaderna för detaljplanen har upprättats med fastighetsägaren.

Ersättningsskyldighet

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

Huvudbyggnaden inom fastigheten har i detaljplanen belagts med rivnings - och förvanskningförbud. Vid rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 7§. Innan planen antas ska avtal tecknas med fastighetsägare om att ingen ersättning ska utgå.

Medverkande tjänstemän

- Frida Guntell, exploateringsingenjör (MEX)
- Jennie Fröström, exploateringsingenjör (MEX)

Samhällsbyggnadskontoret

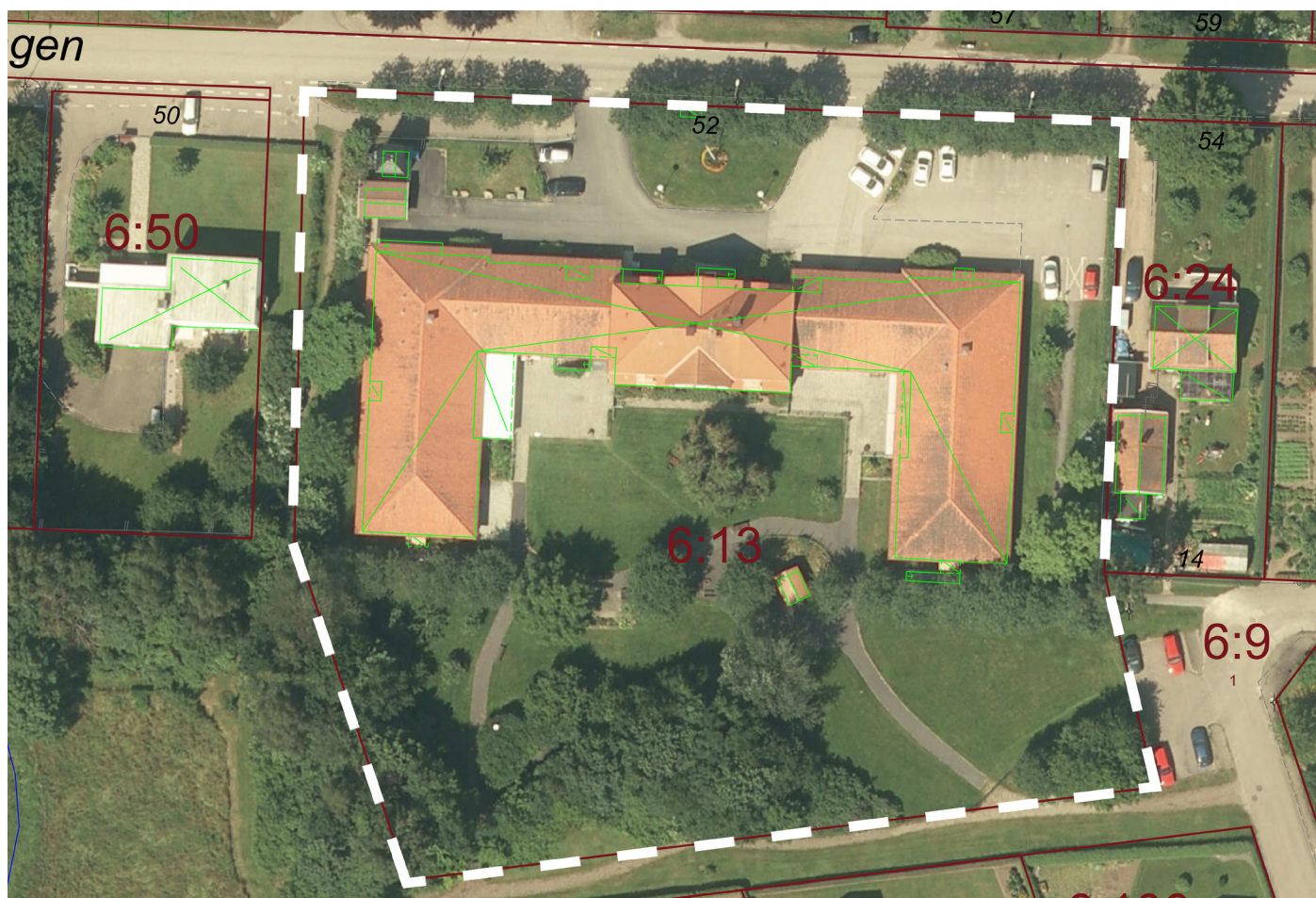
Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

ELDSBERGA 6:13



ELDSBERGA , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1094 K

Normalt förfarande, KS 2013/0280
Kommunstyrelsen 2016-05-24

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva fastigheten Eldsberga 6:13 för användningen vård och bostad. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande. Fastigheten Eldsberga 6:13, som används för äldreboende, har tidigare ägts av kommunen, men har nu sålts och är i privat ägo. Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheten ändras från A till D B - vård och bostäder. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största byggnadsarea till 40 % av fastighetsarean. Högsta nockhöjd blir 10 meter som är möjlig med dagens byggnadshöjd 7 meter.

Planområdet är beläget vid Eldsbergavägen i centrala Eldsberga, ca 11 km från Halmstad centrum. Planområdet omfattar ca 0,8 ha. Fastigheten Eldsberga 6:13 är i privat ägo.

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.

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

Planområdet omfattas av detaljplan ELD 16 lagakraft 1975-09-23, För planområdet är tillåten användning reglerad till allmänt ändamål. Ingen begränsning av byggnadsarean finns angiven. Högsta byggnadshöjden är 7 meter. Genomförande tiden för detaljplanen har gått ut. Fastigheten används idag för ett äldreboende.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030, antagen 2015-01-05, är området utpekade ut för pågående användning. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner. Inga pågående projekt finns i närheten.

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 finns utpekade inom planområdet. Närmaste Natura 2000 område är Fylleån som ligger ca 1,6 km från planområdet. Fastigheten ligger i ett område av riksintressen, naturvård och i direkt anslutning till kulturminnesvård. Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på riksintresse området.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Ingen ny naturmark tas i anspråk. Planförslaget bedöms inte påverka hushållningen med mark och vatten.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på kulturvärden men ingen påverkan på natur och friluftsliv.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Ingen del av planområdet omfattas av strand-skydd
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Planområdet ligger inte inom ett vatten-skyddsområde
		x			x	<u>Naturreservat</u> Planområdet ligger inte i eller i anslutning till ett naturreservat.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Planområdet omfattas inte av något biotopskydd
Byggnads- och fornminnen						Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö	x				x	Den äldre delen av bebyggelsen är med i KulturmiljöHallands inventering klass B byggnaden kommer att få en skyddsbestämmelse q ₁ och ett förvanskningförbud q ₂ . Detta för att byggnadens kulturhistoriska värden skall bevaras och skyddas.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program- området vid ett genom- förande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området. Närmaste Natura 2000 område är Fylleån som ligger ca 1,6 km från planområdet. Fastigheten ligger i ett område av riksintresse avseende naturvård.
Påverkan på männi-skors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luft-föroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Planförslaget bedöms inte påverka bullernivå-erna.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte bidra till en försäm-rad luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom ett område med normal radonrisk och nybyggnation skall uppföras radonsäkert.
Risk för olyckor Skred, ras, översväm-mning		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 landskaps-bilden.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Planområdet omfattar 0,8 hektar en ökad exploatering kan endast leda till en mindre trafikökning.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Laholmsbukten.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Planförslaget bedöms inte medföra nämnvärda förändringar i uppfyllandet av miljömål jämfört med dagens situation.
- Begränsad klimatpåverkan	Detaljplanen befäster underlaget för kollektivtrafiken.
- God bebyggd miljö	Ökad livskvalitet, förtätning, grönytor av hög kvalitet finns i nära anslutning till planområdet.v.
- Frisk luft	Planförslaget påverkar inte luftkvaliteten negativt.
- Grundvatten av god kvalitet	Planförslaget påverkar inte grundvattnet negativt.
- Ett rikt växt och djurliv	Lämna gröna uppvuxna områden i plan, grönytor av hög kvalitet, öppna dagvattensystem,

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	Planens genomförande bedöms inte bidra till några negativa effekter på miljön.
Effekternas sannolikhet	—
Effekternas betydelse och komplexitet	—
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	—

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Guntell (MEX)

Samhällsbyggnadskontoret

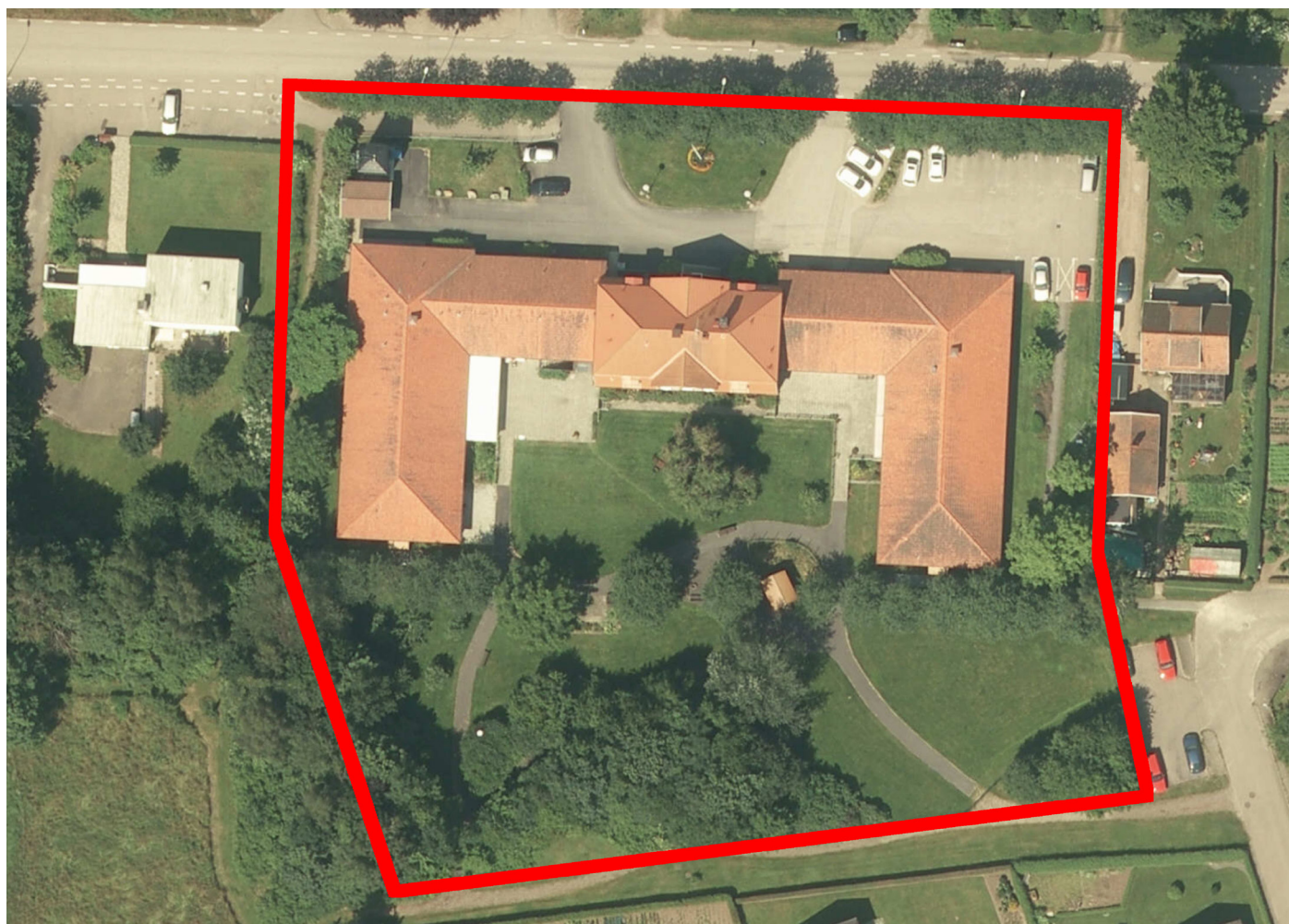
Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

ELDSBERGA 6:13



ELDSBERGA , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1094 K

Normalt förfarande, KS 2013/0280
Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott 2016-05-10

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-02-17 § 49 genomförts under tiden 23 februari - 23 mars 2015. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsbrev har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

11 yttranden har inkommit från 11 berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förvanskningförbudet
- Dagvatten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan har justerats i enlighet med yttrande från Byggnadsnämnden. Planhandlingen har kompletterats med text om vatten under MKN

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-11-03 § 297 genomförts under tiden 12 november 10 december 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Nio yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser. Följande X remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- E.ON Elnät AB

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

U- område för befintlig markkabel.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Endast redaktionella ändringar har gjorts.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter under samrådet den 18 mars 2015.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna 11 kap 10 § 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.

Länsstyrelsen har för övrigt ingen erinran

E.ON ELNÄT AB

I vårt tidigare samrådsyttrande yrkade vi på ett u-område för befintlig markkabel i den mån den låg innan för detaljplaneområdet, bifogar kartbilaga.

E.ON Elnät yrkar på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med lokalnätsmarkkabeln i mitten, i den mån kabeln är lokaliserad i kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i 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".

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från lokalnätskablar för regionnätet gäller avståndet 5 meter. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON Elnät förutsätter att våra anläggningar kan vara kvar i befintligt läge och utförande. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av planhandlingen

Kommentar

Informationen noteras

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- HEM
- Skanova
- LBVA
- Kommunala Handikappsrådet

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga yttranden från sakägare har inkommit.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga yttranden från sakägare har inkommit.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

ELDSBERGA 6:13

ELDSBERGA, HALMSTAD

Normalt förfarande KS 2013/0280

Samhällsbyggnadskontoret 2015-10-20

Plan 1094 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-02-17 § 49 genomförts under tiden 23 februari - 23 mars 2015. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsbrev har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

11 yttranden har inkommit från 11 berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förvanskningförbudet
- Dagvatten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan har justerats i enlighet med yttrande från Byggnadsnämnden
Planhandlingen har kompletterats med text om vatten under MKN

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

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

Motiv för bedömning

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.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Råd om om tillämpning av PBL och miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att det därför inte krävs någon miljökonsekvens beskrivning.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Texten om MKN för vatten verkar ha fallit bort i planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen tycker att det är bra att den äldre delen av byggnaden på Eldsberga 6:13 skyddas med planbestämmelser. Bestämmelsen q₂ är dock lite otydlig, eftersom ”beaktas” inte alls har samma tyngd som ordet ”förvanskningsförbud”.

Dagvatten

Det framgår inte om planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Om det gör det är det tveksamt om kommunen får kräva lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom kvartersmark. Det går däremot bra att uppmuntra till LOD genom lägre VA-avgifter för fastigheter som har LOD.

Kommentar

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att det därför inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning.

Information om kommunens verksamhetsområde avseende dagvatten förs in i planbehandlingen. Planbehandlingen kompletteras med text om vatten under MKN.

Övrig information noteras.

Byggnadsnämnden

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har erinran mot ett antal formuleringar på plankartan.

Förtydligande i planbeskrivningen vad gäller Kulturmiljö Hallands utredning "Hemgården - Eldsberga ålderdomshem; Utredning av kulturhistoriska värden" önskas också. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull enligt 8:13 och 14. Detta bör nämnas på plankartan i samband med q-bestämmelse. I planen föreslås två stycken q inom samma område. Eventuellt kan dessa sammanföras till ett enda. Under q fastslås vad som ska bevaras. Utöver föreslagen text bör förtydligas fasadelement som utkragad tegellist och murade stickvalv. Utöver q-bestämmelse bör en k-bestämmelse tillkomma som berör den äldre byggnadskroppen. Här bör framgå att vid framtida renoveringsinsatser ska man sträva efter att återskapa något av den äldre byggnadens utförande och karaktär.

Förslagsvis kan man på plankartan hänvisa till planbeskrivning där Kulturmiljö Hallands utredning belyses tydligare än vad som är fallet i förslaget. (Häri förslås att flytta ventilationsrör samt utrymningstrappa till en mer undanskymd plats samt ersätta balkongfronten med ny dito som bättre ansluter till arkitekturen. Sätta in spröjsade fönster liknande ursprunglig typ. Det övertäckta lunettfönstret i frontespisen mot söder tas fram. Lägga enkupigt lertegel på taket.)

Byggnation mot vägen framför den äldre byggnadsvolymens ska undvikas. En bestämmelse som reglerar byggnation här bör tillkomma, exempelvis punktprickning av marken. En bestämmelse om nockhöjd föreslås i detaljplanen. Byggnadskontoret vill påpeka att vad som är

intressant är inte den nockhöjd som beräknas vara tillåten inom befintlig detaljplan utan vad som kan anses lämpligt i relation till befintliga byggnadsvolymer. Föreslagen nockhöjd bör inte överstiga den äldre byggnadens nockhöjd utan bestämmas till en höjd upplevelsemässigt lägre än denna.

Kommentar

Plankartan justeras, q1 ersätts med ett r- rivningsförbud för att bli tydligare.

Förtydligande om att en utredning om kulturbistoriska värden hör till planen införs på plankartan.

Övrig information noteras

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

LBVA

Dricks- och spillvatten

Detaljplaneområdet omfattas redan idag av kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten och befintlig fastighet är ansluten.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår ej kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet föreslås ta hand om dagvattnet lokalt och ej ingå i verksamhetsområdet för dagvatten.

Kommentar

Informationen om att dagvatten skall fördröjas inom kvartersmark förs in på plankartan.

Kulturmiljö Halland

Det är mycket positivt att den gamla huvudbyggnaden får rivningsförbud med förvanskingsförbud.

Beträffande de två flygelbyggnaderna anser vi att de bör få varsamhetsbestämmelser, k, i vilka höjd, takform och takmaterial regleras enligt befintligt utseende.

Kommentar

Informationen noteras

E.ON Elnät Sverige AB

Bifogad karta visar att kabelstråk finns intill delar av fastigheten Eldsberga 6:13, för att säkra läget kommer E.ON Elnät att mäta in kabelstråket. Ligger stråket inne på 6:13 bör den sträcka som berör fastigheten få ett markerat u i plankartan, även ett servitut för stråket bör upprättas med fastighetsägaren.

Kommentar

Informationen noteras

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Teknik- och Fritidsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
HEM
Villaägarnas riksförbund
E.ON Gas Sverige AB
Skanova

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga yttranden har inkommit från några sakägare.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Lasse Sabell
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-06-28

Dnr KS 2013/0280

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 24 maj 2016, § 161 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **ELDSBERGA 6:13, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1094 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 maj 2016.

Länsstyrelsen har den 9 juni 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 21 juni 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 28 juni 2016

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Alla Byggnadskontoret

SHBK Plan och Mex

Rikshem Samfast Halmstad AB, c/o Rikshem AB, Vasagatan 52, 111 20 Stockholm