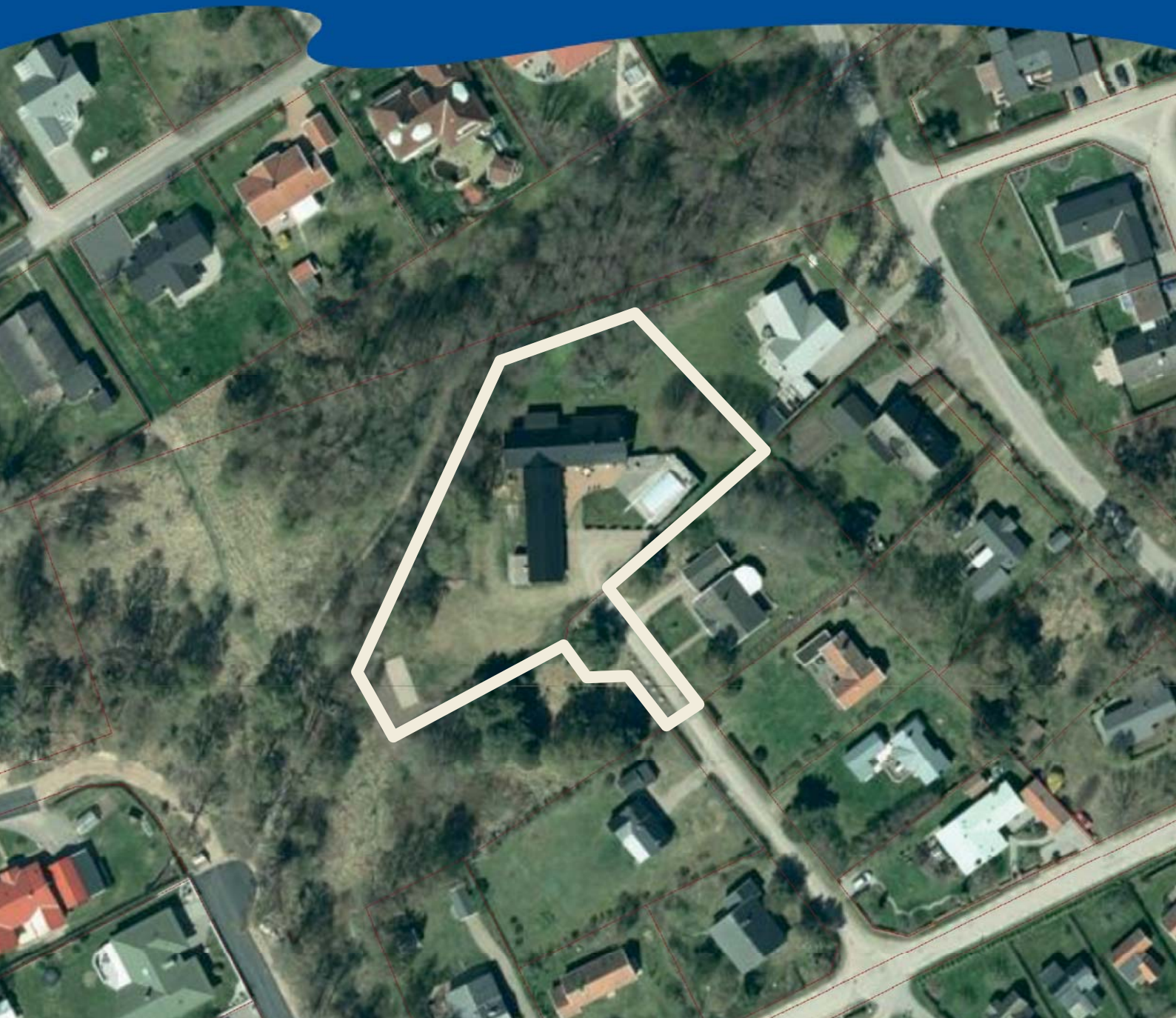


PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Tillhörande detaljplan för

HAVERDAL 39:1



Haverdal , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1095 K

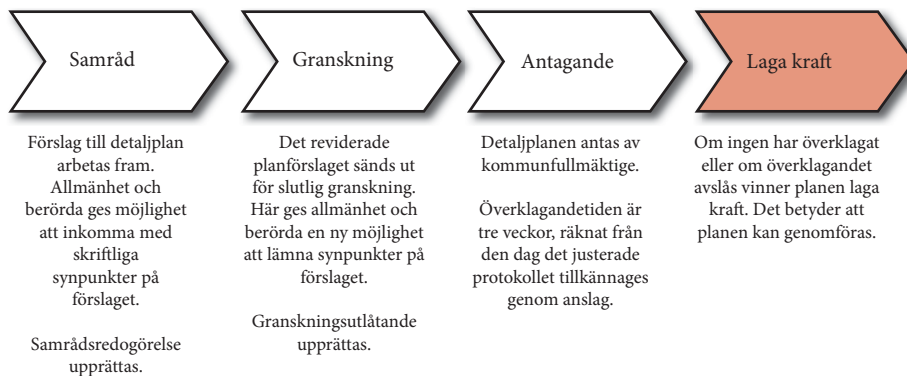
Normalt förfarande, KS 2013/0544
Kommunfullmäktige, 2015-09-29
Laga kraft 2015-10-28

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900.

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste är normalt planförfarande. I de fall planförslaget är av begränsad betydelse kan det hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för båda processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Haverdal 39:1 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samrådet sammanställs och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuellt görs justeringar i planförslaget. Därefter skickas planförslaget ut för granskning. Inkomna yttranden bemöts i ett granskningsutlåtande innan detaljplanen slutligen antas av kommunfullmäktige. Överklagandetiden är tre veckor, räknat från den dag det justerade protokollet tillkännages genom anslag. Om ingen har överklagat eller om överklagandet avslås vinner planen laga kraft.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
5	BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
6	BAKGRUND
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
10	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2015-05-26
- Plankarta med bestämmelser, 2015-05-26
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2015-01-05
- Samrådsredogörelse, 2015-03-31
- Granskningsutlåtande, 2015-05-26

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2015-04-13
- Grundkarta, 2014-11-11

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt en Behovsbedömning av miljöbedömning. Inkomna synpunkter under samråd och granskning har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planarbetet syftar till att anpassa detaljplanen efter befintlig avstyckning av fastigheten Haverdal 39:1. Fastigheten stämmer idag inte överens med bestämmelserna i gällande detaljplan. Delar av den privatägda fastigheten, ca 973 m², ligger på mark som enligt gällande detaljplan utgör allmän plats, parkmark/vägmärk. Därutöver är befintlig byggnad planstridig vad gäller storlek och placering. Denna detaljplan föreslår användningen kvartersmark - bostäder för hela fastigheten. Detaljplanen föreslår en minsta tomtstorlek på 1000 m², vilket möjliggör att fastigheten kan delas i tre tomter. För att den äldre, befintliga bostadbyggnaden på 382 m² inte ska vara planstridig föreslår detaljplanen en största tillåten byggnadsarea i andel av fastighetsarea - 25 %, dock maximalt 400 m². Byggnaderna ska vara friliggande och får uppföras i 1 våning med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2014-11-11 § 256 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Haverdal 39:1.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger vid Skeevägen i Haverdal. Området avgränsas i norr och väster av ett naturområde och i sydost av bostadsbebyggelse. Den föreslagna kvartersmarken, dvs. befintlig fastighet, omfattar 3636 m². Därutöver ingår även drygt 300 m² allmän platsmark - lokalgata i planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Haverdal 39:1 är i privat ägo. Fastigheten Haverdal 26:1, där lokalgata (vändplan) föreslås ägs av kommunen.



Planområdet

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta.

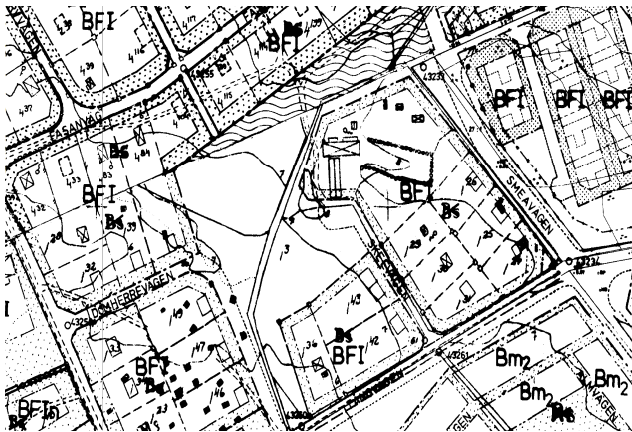
Behovsbedömning

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.

Ställningstagande

Ett genomförande av denna detaljplan anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

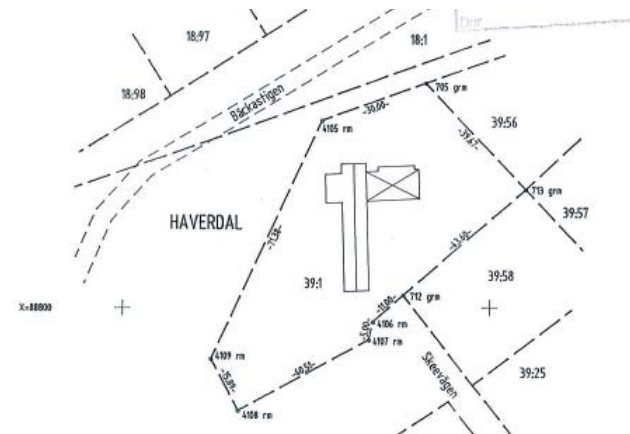
BAKGRUND



Gällande detaljplan från 1978.



Illustrationskarta - planförslags utställningshandling (plan 875), 1992.



Med stöd av det pågående planarbete avstyckades fastigheten 1999 till sin nuvarande form.

Vid en genomgång av äldre detaljplaneärenden identifierades en förfrågan från 1991 avseende fastigheten Haverdal 39:1. Planförfrågan gällde avstyckning av mark för två villatomter. Plan- och byggnadskontoret fick i uppdrag att i samband med en pågående planöversyn för Haverdal (plan 875) planera för ytterligare en bostadstomt inom Haverdal 39:1. Planförslaget redovisas i illustrationskartan till vänster.

Efter en överenskommelse 1992 mellan kommunen och fastighetsägaren till Haverdal 39:1 genomfördes 1999 en fastighetsreglering (akt 1380K-8144) där stora delar av fastigheten Haverdal 39:1 (ca 19500 m²) överfördes till kommunens intilliggande fastighet Haverdal 26:1. Den kvarvarande delen av fastigheten gavs en utformning och storlek (3636 m²) som överensstämde med den pågående planöversynens förslag och skulle möjliggöra ytterligare en bostadstomt i väster när detaljplanen hade vunnit laga kraft. Fastighetsregleringen sågs även som ett genomförande av gällande plan genom att grönområden planlagda som park/plantering överfördes från privata markägare till kommunen, med förvaltning av Haverdals strands vägförening.

Planförslaget (plan 875) genomgick samråd och utställning, men resulterade aldrig i någon antagen detaljplan då avtalsfrågor knutna till planens genomförande inte kunde lösas. Ärendet avskrevs. Mot denna bakgrund har fastigheten Haverdal 39:1 idag en avgränsning som inte överensstämmer med gällande detaljplan (HAR29 och 625). Denna situation innebär konsekvenser för fastighetsägaren vid eventuell ansökan om fastighetsbildning eller bygglov då fastigheten ej följer gällande detaljplan.

Med stöd av genomförd fastighetsbildning kommer kommunen genom denna detaljplan att fullfölja sitt åtagande och justera kvartersmarken för bostadsbebyggelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är Haverdal en av de utpekade utvecklingsorterna i stråket längs norra kusten. Orterna inom detta stråk föreslås främst växa inom befintliga tätortsgränser genom olika typer av förtätning. Ett grönstråk norr om fastigheten är utmarkerat som viktigt att bevara, med hänsyn till ortens karaktär och som ett viktigt promenadstråk. Planförslaget innebär inte att detta stråk skärs av. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen HAR 29, fastställd 1958-12-13, samt ändring av planbestämmelser, 625, fastställd 1978-05-26. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger bostäder i form av friliggande hus i den östra delen och den västra delen är planlagd som allmän plats, park-/vägmark (Se plankarta överst på föregående sida).

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för friluftslivet. Kuststräckan Skrea strand - Tylösand är av riksintresse för friluftslivet. Intresseaspekterna för riksintresset är bad, båtsport, fritidsfiske, cykling samt natur- och kulturstudier.
- Riksintresse enligt 4 kap. Miljöbalken. Hela kustområdet i Halland är av riksintresse enligt 4 kap. Miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Planförslaget bedöms i detta fall ha en mycket liten påverkan på de värden som utgör grunden för riksintressena. Markytan som övergår från allmän plats till kvartersmark är ca 973 m² och marken är sedan tidigare ianspråktagen som bostadstomt. Tillgängligheten till grönstråk och kustområdet påverkas inte då befintlig stig norr om planområdet bevaras.

Planområdet ligger inom en zon där Försvarsmakten vill att samråd angående hinderfrihet ska ske. Inom dessa områden får inga höga objekt tillkomma som kan påverka Försvarsmaktens verksamhet och ärenden som kan inkräkta på områdenas hinderfrihet ska remitteras till Försvarsmakten. Planförslaget innebär inte att något högre byggnation kan tillkomma och påverkar således inte hinderfriheten.

FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs av förordnande enligt § 113 Byggnadslagen.

I samband med framtagandet av byggnadsplanen för Haverdal år 1958 (där detta planområde ingick) föreslogs ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen som innebar att vissa markområden skulle upplåtas utan ersättning för att utgöra allmän platsmark (vägar och naturområden). Markägaren till det område där Haverdal 39:1 ligger idag överklagade dock förslaget till förordnandeområden, varvid Kunglig Maj:t beslutade att inte fastställa förordnandet för parkmarken utan endast för vägmarken.

Där allmän platsmark med ett förordnande enligt § 113 byggnadslagen avses att tas i anspråk för kvartersmark genom en ny detaljplan måste beslut om upphävande av förordnandet fattas av länsstyrelsen. I samband med denna planprocess har kommunen ansökt hos länsstyrelsen om upphävande av förordnandet för den del av kvartersmarken som berörs av detta. Området som berörs är ca 245 m² stort och redovisas i en separat karta på plankartan. Marken är idag planlagd som vägmark. I föreliggande förslag till detaljplan är markområdet angett som kvartersmark för bostäder.

Marken är idag ianspråktagen som tomtplats och upplevs inte som allmänt tillgänglig. Norr om fastigheten finns en bäck och på andra sidan av denna bäck går ett promenad- och rekreationstråk genom naturområdet. Det finns ingen förbindelse mellan det aktuella området och stråket då bäcken ligger som en barriär däremellan. Den föreslagna kvartersmarken kommer således inte att påverka tillgängligheten till stråket. Kommunen anser inte att ett upphävande av förordnandet medför några betydande konsekvenser för dess rättighetshavare.

STRANDSKYDD

Angränsande till planområdet i nordväst finns en bäck. Eftersom ny detaljplan nu tas fram återinträder strandskyddet. Denna detaljplan innebär att strandskyddet inom planområdet upphävs igen. Detta gäller för hela planområdet. Det särskilda skäl som åberopas enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken är följande:

18 c § 1. området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH BEBYGGELSE

Användning

Marken inom planområdet är idag ianspråktagen som en privat bostadstomt. Ca 973 m² av tomten är dock planlagd som allmän platsmark. Den del av fastigheten som redan är planlagd för bostadsändamål är bebyggd med ett bostadshus omfattande ca 382 m². Detta planförslag innebär att hela fastigheten Haverdal 39:1 planläggs för bostadsändamål. Därmed övergår ett ca 973 m² stort område från allmän plats , park-/vägmark, till privat kvartersmark för bostadsändamål.



Fastigheten Haverdal 39:1. Foto från tomtens sydvästra hörn.

Utnyttjandegrad

För kvartersmarken medger den nu gällande detaljplanen fristående bostadsbyggnader i 1 våning (största byggnadshöjd 4 meter). Minsta tomtstorlek är 900 m² och största byggnadsarea är 250 m² varav 40 m² får utgöras av uthus. Det innebär att den tidigare fastigheten (före avstyckningen 1999) kunde delas i två fastigheter med en byggrätt på 250 m² vardera. Därutöver föreslog planöversynen att ytterligare en bostadstomt med samma rättigheter skulle tillkomma dvs. totalt tre tomter med 250 m² byggrätt. Dagens fastighet är 3636 m², vilket i praktiken innebär att fastigheten skulle kunna delas i 4 tomter. Detta har inte varit den ursprungliga intentionen och innebär också svårigheter med tillfart. Detaljplanen föreslår därför en minsta tomtstorlek på 1000 m², vilket möjliggör att fastigheten kan delas i tre tomter.

För att befintlig bostadbyggnad på 382 m² inte ska bli planstridig anger detaljplanen största tillåtna byggnadsarea i andel av fastighet - 25 %, dock maximalt 400 m².

De bestämmelser som finns för kvartersmarken i övrigt överförs i huvudsak från den gällande detaljplanen till den nya. Det innebär att marken får bebyggas med friliggande enbostadshus i en våning med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter (2,5 m. för komplementbyggnader).



Exempel på hur fastigheten kan delas till en tomt med befintligt bostadshus samt en ny tomt på ca 1000 m². Möjlighet finns även att dela fastigheten i tre tomter. (Obs! Kartan är inte skalenlig).

GATOR OCH TRAFIK

Fastigheten har sin tillfart via Skeevägen. I gällande detaljplan finns en redovisad vändplan i slutet av Skeevägen. Denna är inte byggd. Delar av den yta som idag redovisas som vägmärk kommer enligt förslaget att övergå till kvartersmark för bostäder. Vändplatsen föreslås därför i ett nytt läge några meter mot sydväst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt till befintligt elnät. Vid en eventuell avstyckning av ytterligare en/två fastigheter ska dessa anslutas till det kommunala VA-nätet samt till befintligt el-nät. Hanteringen av hushållsavfall sköts av HEM och bygger på källsortering.

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet inom planområdet ska tas omhand lokalt inom tomtmarken på respektive fastighet. Detta kan t ex göras genom utkastare från tak till t ex. gräsmatta eller genom anläggande av en s.k. stenkista. Fastigheten tar idag hand om dagvattnet lokalt genom utkastare till gräs- och grusytor inom tomten.

Genom tomten har Skanova en jordkabel. Det finns ingen ledningsrätt för ledningen. Om ledningen skulle behöva flyttas får Skanova och fastighetsägaren komma överens om detta. Ledningens ungefärliga läge redovisas som en upplysning på plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
1:a kvartalet 2015	Samråd
2:a kvartalet 2015	Granskning
3:e kvartalet 2015	Antagande
3:e kvartalet 2015	Laga kraft

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	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme och bredband	EON
Tele	Skanova
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats. För skötsel av vägar och allmän plats i området ansvarar Haverdals strands vägförening.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet innefattas av fastigheterna Haverdal 39:1 och Haverdal 26:1. Haverdal 39:1 är i privat ägo och Haverdal 26:1 ägs av kommunen. I detaljplanen ges fastigheten Haverdal 39:1 möjlighet att styckas i tre stycken fastigheter.

Servitut

Inga servitut eller ledningsrätter berörs av planändringen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Haverdal 26:1 ingår i Haverdal GA:5 som förvaltas av Haverdal Strands vägförening. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av den allmänna platsen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Då mark som tidigare varit planlagd för väg tas i anspråk för kvartersmark innebär detaljplanen att den planlagda, men aldrig genomförda, vändplatsen vid Skeevägen flyttas något mot sydväst. Utbyggnad av vändplatsen ska initieras och bekostas av fastighetsägaren till Haverdal 39:1.

Fastighetsägaren till Haverdal 39:1 initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen. Om vägföreningen av någon anledning behöver omprövas med anledning av exploateringen eller utbyggnad av vändplats ska detta initieras och bekostas av fastighetsägaren till Haverdal 39:1.

Fastighetsägaren bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Kommunen står för plankostnaderna.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

ÖVRIGA FRÅGOR

Området berörs av förordnande enligt § 113 Byggnadslagen. Kommunen ansöker i samband med planprocessen om upphävande av förordnandet.

Medverkande tjänstemän

- Frida Guntell, mark- och exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för Haverdal 39:1

Haverdal , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1095 K

Normalt förfarande, KS 2013/0544
Kommunfullmäktige 2015-09-29

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger vid Skeevägen i Haverdal. Planarbetet syftar till att anpassa detaljplanen efter befintlig avstyckning av fastigheten Haverdal 39:1.

Fastigheten stämmer idag inte överens med bestämmelserna i gällande detaljplan. Delar av den privatägda fastigheten, ca 973 m², ligger på mark som enligt gällande detaljplan utgör allmän plats, parkmark/vägmärk. Därutöver är befintlig byggnad planstridig vad gäller storlek och placering. Denna detaljplan föreslår användningen bostäder för hela fastigheten. Detaljplanen föreslår en minsta tomtstorlek på 1000 m², vilket möjliggör att fastigheten kan delas i tre tomter. För att den äldre, befintliga bostadbyggnaden på 382 m² inte ska vara planstridig föreslår detaljplanen en största tillåten byggnadsarea i andel av fastighetsarea - 25%, dock maximalt 400 m². Byggnaderna ska vara friliggande och får uppföras i 1 våning med en byggnadshöjd på 4 meter.

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. Fortsatt följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Marken inom planområdet är idag ianspråktagen som en privat bostadstomt. Ca 973 m² är dock planlagd som allmän platsmark, park/vägmärk. Den del av fastigheten som redan är planlagd för bostadsändamål är bebyggd med ett bostadshus omfattande ca 382 m².

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är Haverdal en av de utpekade utvecklingsorterna i stråket längs norra kusten. Ortterna inom detta stråk föreslås främst växa inom befintliga tätortsgränser genom olika typer av förtätning. Ett gröonstråk norr om fastigheten är utmarkerat som viktigt att bevara, med hänsyn till ortens karaktär och som ett viktigt promenadstråk. Planförslaget innebär inte att detta stråk skärs av. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

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 planområdet 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.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Planförslaget innebär att ca 973 m ² allmän platsmark övergår till kvartermark. Naturområdet är emellertid redan ianspråktaget som tomtplats och bedöms inte ha någon större betydelse för upplevelsen och tillgängligheten till naturområdet i övrigt. Planförslaget bedöms inte strida emot Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	X				X	Planområdet berörs av följande riksintressen: <u>Riksintresse för friluftslivet.</u> Kuststräckan Skrea strand - Tylösand är av riksintresse för friluftslivet. Interesseaspekterna för riksintresset är bad, båtsport, fritidsfiske, cykling samt natur- och kulturstudier. <u>Riksintresse enligt 4 kap. Miljöbalken.</u> Hela kustområdet i Halland är av riksintresse enligt 4 kap. Miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms i detta fall ha en liten påverkan på de värden som utgör grunden för riksintressena. Marken (ca 973 m²) är idag ianspråktagen som tomtplats och upplevs inte som allmänt tillgänglig. Norr om fastigheten finns en bäck och på andra sidan av denna bäck går ett promenad- och rekreationstråk genom naturområdet. Det finns ingen förbindelse mellan det aktuella området och stråket då bäcken ligger som en barriär däremellan. Den föreslagna kvartersmarken kommer således inte att påverka tillgängligheten till stråket.
Intressen för totalförsvaret	X				X	Planområdet ligger inom den zon där Försvarsmakten vill att samråd angående hinderfrihet ska ske. Inom dessa områden får inga höga objekt tillkomma som kan påverka Försvarsmaktens verksamhet och ärenden som kan inkräkta på områdenas hinderfrihet ska remitteras till Försvarsmakten. Planförslaget innebär inte att något högre hus får tillkomma och påverkar således inte hinderfriheten.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strandskydd etc.	x				x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Angränsande till planområdet i nordväst finns en bäck. Eftersom ny detaljplan nu tas fram återinträder strandskyddet. Denna detaljplan innebär att strandskyddet inom planområdet upphävs igen. Detta gäller för hela planområdet. Det särskilda skäl som åberopas enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken är följande: <i>18 c § 1. området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</i>
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
		x			x	<u>Naturresevat</u> Nej.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Nej.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Några kända fornlämningar finns inte i området. Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med länsstyrelsen.
Kulturrehistorisk miljö		x			x	Det finns inga byggnader/miljöer av utpekad kulturrehistoriskt värde inom planområdet.
Naturområde i kommunens översiktsplan, naturvärden, rödlistade arter	x				x	I kommunens förslag till ny översiktsplan (antagandehandling, 2014-06-17) redovisas ett grönstråk norr om fastigheten som viktigt att bevara med hänsyn till ortens karaktär och och som ett viktigt promenadstråk. Planförslaget innebär inte att detta stråk skärs av.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Planområdet ligger inte i närheten av några störande verksamheter eller i anslutning till någon större, väg med mycket trafik eller farligt godstranporter.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Någon risk för skred, ras eller översvämning bedöms inte föreligga i området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark och radon		x			x	Inga kända markföroreningar finns inom eller i anslutning till planområdet. För området föreligger normal radonrisk.
Landskapsbild		x			x	Möjlighet till ytterligare en bostadstomt med en byggrätt på ca 250 m ² tillkommer. Som högst blir exploateringen 25 % av fastighetsytan. Tomten ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och får uppföras i en våning med största byggnadshöjd 4 meter. Detta bedöms inte påverka landskapsbilden i någon större omfattning.

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	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft, buller eller vatten.
Nationella miljömål	Ett genomförande av detaljplanen bedöms, pga sin ringa omfattning, inte ha någon påverkan på uppfyllandet av de nationella miljömålen.

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	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge några betydande miljöeffekter inom planområdet eller dess omgivning.
Effekternas sannolikhet	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge några betydande miljöeffekter inom planområdet eller dess omgivning.
Effekternas betydelse och komplexitet	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge några betydande miljöeffekter inom planområdet eller dess omgivning.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge några betydande miljöeffekter inom planområdet eller dess omgivning.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Haverdal 39:1

Haverdal , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1095 K

Normalt förfarande, KS 2013/0544
Kommunfullmäktige 2015-09-29

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

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 2015-01-20 § 9 genomförts under tiden 27 januari - 2 mars 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Samtliga inkomna yttranden samt kommentarer till dessa finns redovisade i Samrådsredogörelse, 2015-03-31.

Efter samrådet gjordes följande ändringar i planhandlingarna till följd av inkomna skrivelser:

- Planbestämmelsen angående strandskydd ändrades så att strandskyddet upphävs även för allmän plats, lokalgata, dvs. inom hela planområdet.
- Planbeskrivningen kompletterades med information om att dagvatten ska tas hand lokalt inom tomtmarken.
- Under samrådet framkom att delar av det område där kommunen föreslagit att förordnande enligt § 113 byggnadslagen ska upphävas aldrig fastställts. Ett förslag om förordnande fanns, men överklagades av markägaren varvid Kungl. Maj:t beslutade att inte fastställa förordnandet annat än för vägmärken. Det område där kommunen föreslår att förordnande enligt § 113 BL ska upphävas ändrades således i omfattning. Texten i planbeskrivningen angående förordnandet justerades i enlighet med detta.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-04-14 § 103 genomförts under tiden 23 april - 20 maj 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.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under granskningstiden har Skanova inkommit med synpunkter på förslaget. I övrigt har inga statliga, kommunala eller övriga remissinstanser framfört några invändningar emot detaljplanen. Inga berörda sakägare har inkommit med skrivelser under granskningstiden. Inga justeringar av planförslaget har gjorts till följd av granskningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har ingen erinran mot detaljplanen. I övrigt har inga yttranden från statliga myndigheter inkommit under granskningstiden.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

Inga kommunala remissinstanser har inkommit med invändningar emot detaljplanen under granskningstiden.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA

Skanovas uttalande från samrådet kvarstår:

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som de vill få införd i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

Kommentar

Ledningen har inte säkrats genom ledningsrätt. Om ledningen behöver flyttas får en överenskommelse göras mellan Skanova och fastighetsägaren. Om Skanova kan påvisa att det finns en rättighet eller ett avtal för ledningens läge åligger det markägaren att stå för kostnaderna för en eventuell flytt.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Länsstyrelsen
- Laholmsbuktens VA
- Räddningstjänsten
- Haverdalsstrands vägförening
- E.ON Elnät Sverige AB
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Byggnadskontoret
- Miljö- och hälsoskyddskontoret

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit från berörda sakägare under granskningstiden.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

HAVERDAL 39:1

Samhällsbyggnadskontoret , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1095 K

Normalt förfarande, KS 2013/0544
Samhällsbyggnadskontoret 2015-03-31

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 2015-01-20 § 9 genomförts under tiden 27 januari - 2 mars 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

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

Länsstyrelsen
LBVA
Skanova
E.on Elnät

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådet har följande ändringar gjorts till följd av inkomna skrivelser:

- *Planbestämmelsen angående strandskydd har ändrats så att strandskyddet upphävs även för allmän plats, lokalgata, dvs. inom hela planområdet.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med information om att dagvatten ska tas hand lokalt inom tomtmarken.*
- *Under samrådet har framkommit att delar av det område där kommunen föreslagit att förordnande enligt § 113 byggnadslagen ska upphävas aldrig fastställts. Ett förslag om förordnande fanns, men överklagades av markägaren varvid Kungl. Maj:t beslutade att inte fastställa förordnandet annat än för vägmarken. Det område där kommunen föreslår att förordnande enligt § 113 BL ska upphävas har således ändrats i omfattning. Texten i planbeskrivningen angående förordnandet har justerats i enlighet med detta.*

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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.

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer 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

- Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med uppgifter om hur dagvattenhanteringen ska ske för fastigheten.
- Strandskyddet bör även upphävas inom allmän plats, lokalgata.
- Detaljplanen får inte antas innan ansökan om förordnande beslutats.

Kommentar

Detaljplaneområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planbeskrivningen kompletteras med information om att dagvatten ska tas hand lokalt inom tomtmarken.

Planbestämmelsen angående strandskydd ändras så att strandskyddet upphävs även för allmän plats, lokalgata, dvs. inom hela planområdet.

Detaljplanen kommer inte att antas innan ansökan om förordnande beslutats.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LBVA

Dricks- och spillvatten

Detaljplaneområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Befintlig fastighet är ansluten och ny fastighet föreslås få servisanslutningar.

Dagvatten

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

Kommentar

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med information om att dagvatten ska tas omhand lokalt inom tomtmarken.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår av den karta som bifogats samrådsunderlagen. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt att få införas i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Kommentar

Ledningen har inte säkrats genom ledningsrätt. Om ledningen behöver flyttas får en överenskommelse göras mellan Skanova och fastighetsägaren. Om Skanova kan påvisa att det finns en rättighet eller ett avtal för ledningens läge åligger det markägaren att stå för kostnaderna för en eventuell flytt.

E.ON ELNÄT

E.ON Elnät uppger att de har en servicekabel till befintlig byggnad. Under förutsättning att serviskabeln inte byggs över och kan vara kvar i nuvarande läge utan kostnader för E.ONs del har E.ON Elnät inget att erinra. E.ON uppger om att eventuella kostnader för ombyggnation eller flytt av deras anläggningar bekostas av den som så begär.

Kommentar

Detaljplanen innebär ingen förändring av byggrätten inom det område där servisleddningen är placerad. Vid om- till- och nybyggnader ska hänsyn alltid tas till befintliga serviskablar/ledningar.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningstjänsten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga yttranden har inkommit från sakägare.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-10-30

Dnr KS 2013/0544

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 29 september 2015, § 91 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HAVERDAL 39:1, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1095 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 5 oktober 2015.

Länsstyrelsen har den 15 oktober 2015 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 28 oktober 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 30 oktober 2015.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Alla Byggnadskontoret

SHBK Plan och Mex

Magnus Kristiansson, Vallgatan 25, 302 42 Halmstad

Haverdalsstrands vägförening, c/o Monika Nylander, Blåklintsvägen 14, 305 71 Haverdal