

ANTAGANDEHANDLING

Plan E 171 K
Detaljplan för
Advokaten 16
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 9 april 2003

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Särskilt utlåtande
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Minnesanteckningar från informationsmöte angående enskild avloppsledning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Dokumentation, rörinspektion
- Ombyggnad av VA-ledning, förfrågningsunderlag, WSP 2003-01-22
- PM åtgärder för VA-ledning på Advokaten 16, WSP 2003-01-22
- Åtagande i samband med utbyggnad av fastighet Advokaten 16 gällande ombyggnad av avloppsledning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd har särskilt utlåtande över inkomna synpunkter tillkommit.

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. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra detaljplanen så att den inrymmer en tillbyggnad av bostadshuset på fastigheten Advokaten 16 i enlighet med inkommen ansökan från fastighetsägaren. Enligt gällande detaljplan får marken ej bebyggas.

Behovsbedömning av MKB enligt PBL 5 kap 18§

Ställningstagande

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

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Advokaten 16, som ligger utmed Söndrumsvägen, i den östra ytterkanten i en kedjehusrad.

Markägoförhållanden

Fastigheten Advokaten 16 är i privat ägo.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

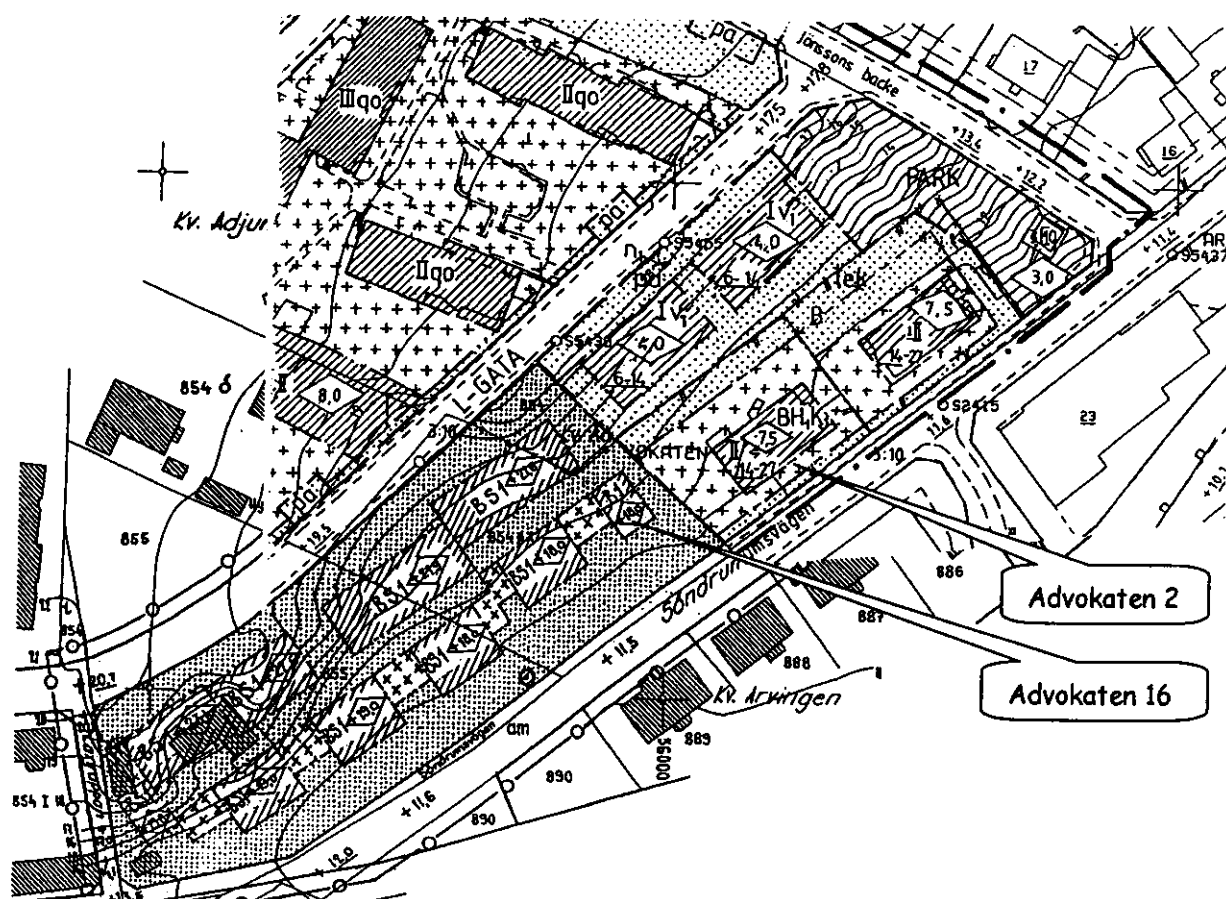
I Översiktsplan 2000 är områdets pågående markanvändning befintlig bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Gällande plan, nr 362, fastställd av länsstyrelsen den 29 mars 1961, anger användning för bostadsändamål, sammanbyggda hus. Angränsande plan, för bland annat Advokaten 2, nr 842, laga kraft den 27 februari 1992, avser bostadsändamål och i vissa delar, där byggnadsnämnden prövar lämpligt, även handel och kontor.

Uppdrag

Byggnadsnämnden gav den 15 maj 2002 byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Advokaten 16 (och upprätta plankostnadsavtal).



Utdrag ur gällande detaljplaner.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Bebyggelsen består av två rader suterränghus i en sluttning mellan Hyltegatan och Söndrumsvägen. Husen är vitmålade tegelhus. Byggnaderna är uppförda i mitten av 1960-talet, efter ritningar av Gösta Fredblad och Hugo Höstrup (1961). Karaktären och stilen är ännu väl sammanhållen och tydlig.

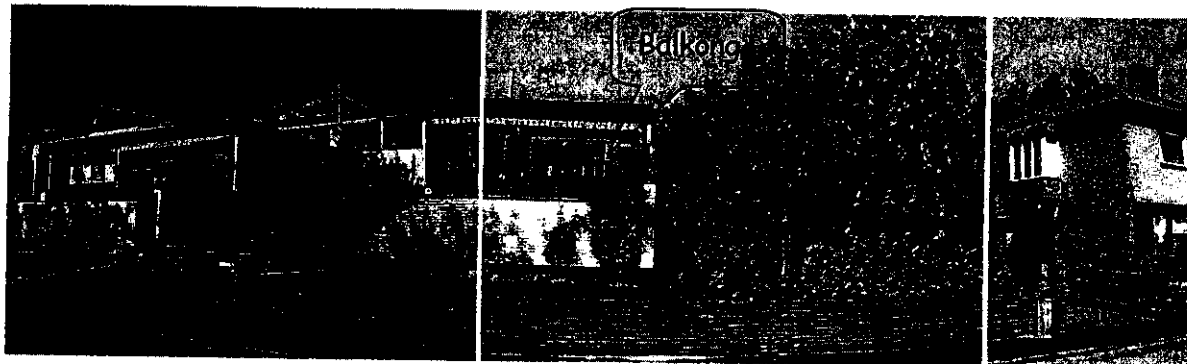
Husen ut mot Söndrumsvägen är i två plan med en muromgärdad gård närmast fasaden. Tomten fortsätter sedan, utan mur, fram till gatan. På Advokaten 16 har en balkong byggts till på andra våningen, vilken går ut en bit över den muromgärdade gården. (Se bilden nedan)

Tillbyggnaden

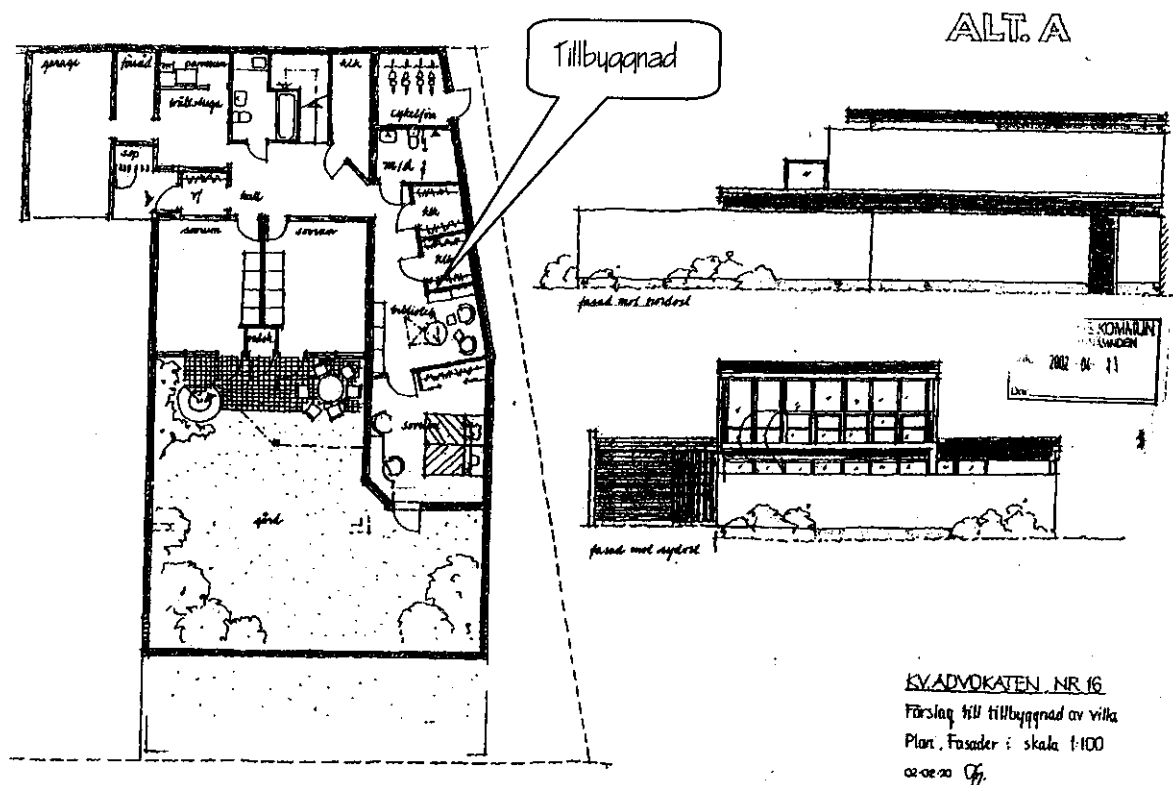
En ändring av detaljplanen rörande fastigheten Advokaten 16 utgår från en skiss av Mats Bjärud (se sid 4), på hur utbyggnaden kommer att utformas. Enligt denna rör det sig om en våning utmed östra delen av tomten. Utbyggnaden följer tomtens sneda gräns. Tillbyggnaden kommer i norra delen av tomten att ligga ca 1 meter från tomtgräns och i den södra delen 2 meter. Fasaden mot norr och nordost görs fönsterlösa och i brandklass EI60.

Taket föreslås vara platt (likt de befintliga taken) och totalhöjd/byggnadshöjd ca 3,5 meter. Muren kring den lilla gården kommer att flyttas fram mot gatan ca 4 meter, i linje med muren på fastigheterna Advokaten 19 och 20. I stil följer den det befintliga formspråket i området. Färgsättning och material skall också anpassas och underordnas de befintliga byggnaderna.

Angränsande fastighet åt öster är Advokaten 2 ett tvåvåningshus i gult tegel. I bottenvåningens västra del finns lokal för verksamhet (handel/kontor). Övriga huset innehåller lägenheter. I tomtgräns mot Advokaten 16, ut mot gatan finns en asfalterad parkeringsyta. Avståndet mellan de befintliga huvudbyggnaderna är idag ca 16 meter. Med en tillbyggnad enligt skissen blir avståndet ca 11 meter.



Vy från Söndrumsgatan. Från vänster till höger; Advokaten 17, Advokaten 16 och Advokaten 2.



Skiss på tänkt tillbyggnad, plan och fasad. (~ skala 1: 250)

Teknisk försörjning

En enskild avloppsledning från Advokaten 6-15 går genom Advokaten 16, ungefär vid gavelfasaden. Fastigheterna Advokaten 6-15 har här servitut för enskild vattenledning och avloppsledning. Planförslaget med utbyggnad av bostadshuset innebär att ledningen överbyggs inom fastigheten Advokaten 16.

För att utreda ledningens kondition har en filmning av ledningen gjorts (november 2002). Denna visar att ledningen genom Advokaten 16 är i gott skick, men med några frätskador och rotinträngningar.

För att ytterligare utreda ledningen har WSP, på uppdrag av fastighetsägaren, gjort en utredning och ett PM för hur ledningen bör hanteras. I PM'et (2003-01-22) föreslås att ledningen grävs fram och höjdbestäms i samband med grundläggningen av tillbyggnaden. En ny ledning föreslås läggas ner med 2 nya brunnar uppströms respektive 1 brunn nedströms tillbyggnaden. Genom föreslagna åtgärder fås en kortare och rakare ledning med bättre flödeskapacitet. Den nya ledningen är mindre känslig för deformationer än den befintliga och man säkerställer att tillbyggnaden inte viktbelastar ledningen med för liten täckning. Livslängden på ledningen förlängs och de nya brunnarna underlättar framtida tillsyn och underhåll.

Planen förses i denna del med planbestämmelsen att byggnation och grundläggning ska ske så att utförande och underhåll av ledningen inte påverkas och att ledningen inte skadas.

Medverkande tjänstemän

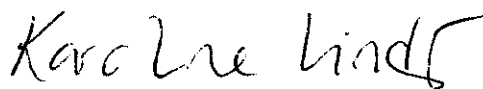
Gunnar Carlén
Ingemar Trönnér
Alf Bengtsson
Carl-Åke Agne

Byggnadskontoret, bygglovhandläggare
Byggnadskontoret, byggnadsinspektör
Byggnadskontoret, VVS-inspektör
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2003-04-09

§... 20

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003-05-08



Plan E 171 K
Detaljplan för
Advokaten 16
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 9 april 2003

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär reglering av tillbyggnadsmöjlighet för en bostadsfastighet inom tidigare detaljplanelagt område.

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	13 november 2002
Antagande i BN	9 april 2003
Laga kraft (tidigast)	maj 2003

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till dess begränsade omfattning.

Ansvarsfördelning

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

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

Avtal

Karin Odin Liljedahl och Sten Liljedahl har undertecknat ett åtagande angående ombyggnaden av den enskilda avloppsledningen genom fastigheten Advokaten 16. Åtagandet innebär en försäkran att ombyggnaden av ledningen sker i enlighet med den av WSP genomförda utredningen.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan byggnadsnämnden och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

En enskild avloppsledning från Advokaten 6-15 går genom Advokaten 16, ungefär vid gavelfasaden. Fastigheterna Advokaten 6-15 har här servitut för enskild vattenledning och avloppsledning. Planförslaget med utbyggnad av bostadshuset innebär att ledningen överbyggs så att utförande och underhåll inte påverkas inom fastigheten Advokaten 16 (i enlighet med WSP's utredning).

Medverkande tjänstemän

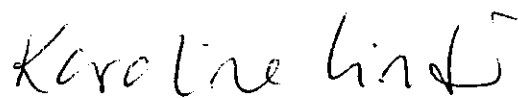
Thomas Högborg

Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



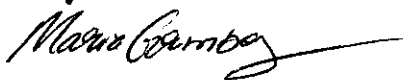
Karoline Lindén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut.....2003-05-08.....

§.....80.....

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003-05-08



Plan E 171 K
 Detaljplan för
Advokaten 16
 S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 9 april 2003

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-11-13 §402 genomförts under tiden 29 november 2002 –9 januari 2003. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset, byggnadskontoret, den 11 december 2002. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

Under mötet framkom oro avseende avloppsledningens säkerställande. Därför **förlängdes** samrådstiden till den 12 mars 2003 för innehavarna av servitutet genom Advokaten 16. En utredning avseende avloppsledningen gjordes av WSP på uppdrag av exploatören. En reviderad planbeskrivning utifrån resultatet av utredningen översändes till servitutsägarna och ett **informationsmöte** angående utredningen av avloppsledningen hölls på byggnadskontoret den 27 februari 2003. Inbjudna till informationsmötet var de berörda servitutsägarna.

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

Samtliga yttranden har inkommit från de 8 berörda remissinstanserna. Samtliga utan erinran.

Från berörda sakägare har två skrivelser inkommit med synpunkter på förslaget.

Yttranden utan erinringar

Länsstyrelsen	Räddningsnämnden
Lantmäterimyndigheten i Hstd kommun	Skanova Networks AB
Energiverken	Tekniska nämnden
Landsantikvarien	Stadsbyggnadskontoret

Skrivelser från sakägare

Per Åke Andersson, Advokaten 2

Motsätter sig att marken längs tomtgränsen inom Advokaten 2 punktprickas.

Kommentar:

Punktprickningen av området 1 meter in på Advokaten 2 har tagits bort ur planen. Planförslaget omfattar därefter endast Advokaten 16. Generellt ges inte bygglov för garage/uthus närmare än en meter från tomtgräns med hänsyn till skötsel och takutsprång.

Christina Eklund, Advokaten 9

Framför att det vid genomförande av detaljplaneändringen och beviljande av byggnadslov ska framgå att fastigheten Advokaten 16 är belastad av servitut och att utnyttjandet av detta inte får påverkas.

Kommentar:

Detta framgår av samtliga planhandlingarna (detaljplanekartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen).

Övriga synpunkter

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

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför följande mindre revideringar och kompletteringar

- Plankartan justeras så att punktprickning av del av Advokaten 2 tas bort.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av utredningen av avloppsledningen.

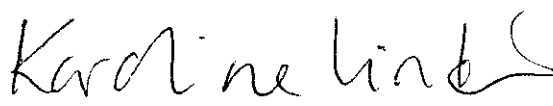
Kvarstående anmärkningar

Inga kvarstående anmärkningar.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 9 april 2003, § 80, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Advokaten 16, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E171K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 april 2003.

Länsstyrelsen har den 5 maj 2003 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 8 maj 2003**.

Byggnadskontoret den 20 maj 2003.



Anders Sennerdal

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor (Annika Svensson)
Byggnadskontoret, bygglov och adm (e-post)
Byggnadskontoret, Ann-Britt T (e-post)
Stadskontoret, Koppang (e-post)
Stadskontoret, registrator (e-post)
Akten

avsl
plan/lagakbev