

ANTAGANDEHANDLING
 Plan Å18
 Ändring av detaljplan för
FAMMARP 4:5 – 4:18
 Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 januari 2004

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till ändringen hör följande handlingar:

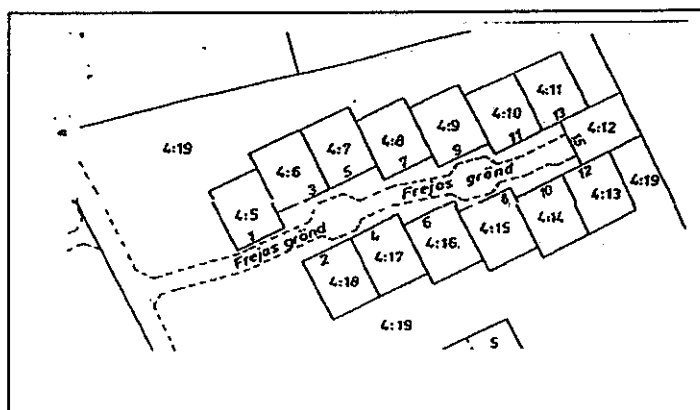
- Detta tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Ändring av planbestämmelser
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten för fastigheterna Fammarp 4:5 – 4:18 med nuvarande största tillåtna byggyta på 120 m² till 250 m².

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i nordöstra delen av Frösakull. Området där ändringen görs innefattar tomtplatser utmed Frejas gränd.



Utdrag ur registerkartan.

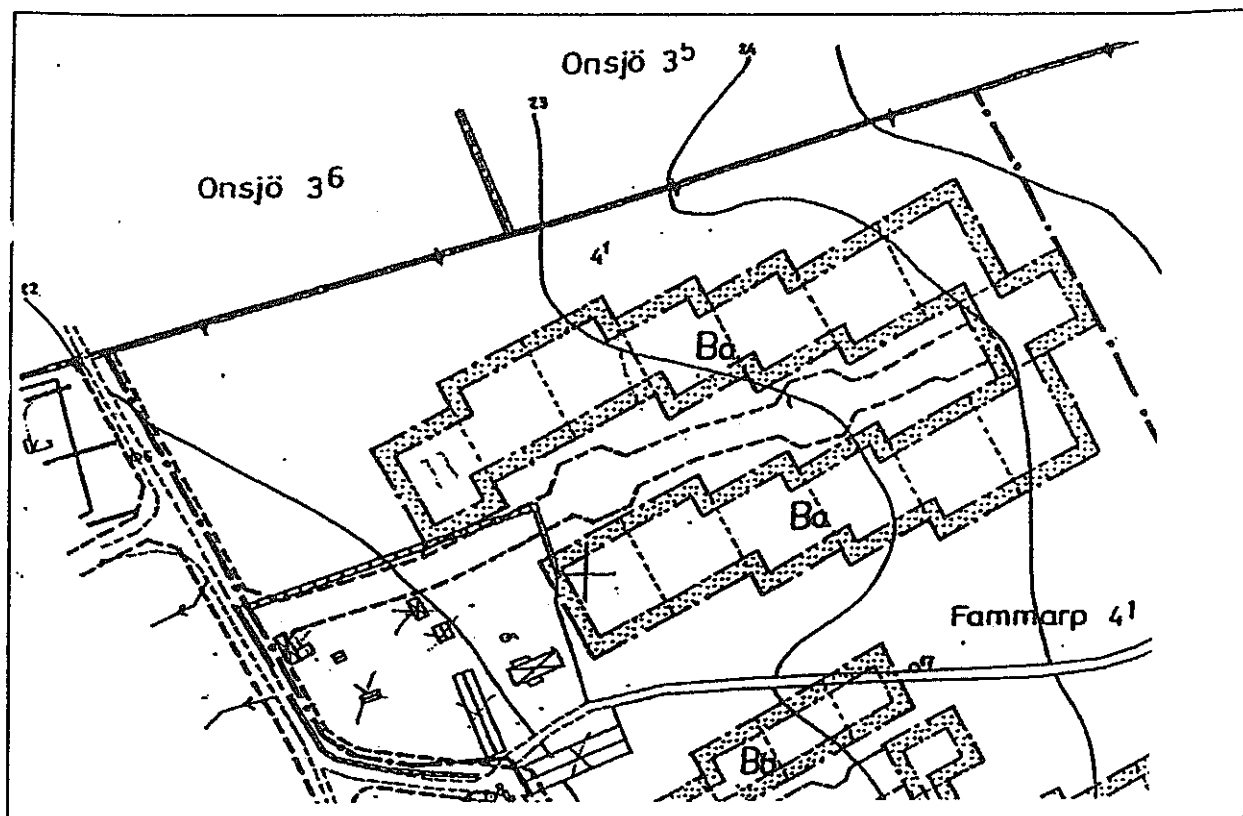
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter är privatägda.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan (detaljplan) Sön 83+105: Förslag till utökning av byggnadsplan för del av fastigheten Fammarp 4:1. Fastställd 1971 (SÖN 83) och 1974 (SÖN 105). Genomförandetiden har gått ut.



Fammarp 4:5 – 4:18 (Ba-området). Utdrag ur gällande plan SÖN 83+105.
Skala ca 1:2000.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden ger 2002-05-15 § 178 byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna Fammarp 4:5 – 4:18 efter att en ansökan om planändring för de 14 enbostadshusen på Frejas gränd i Frösakull inkommit från Mikael och Helén Nilsson, Fammarp 4:7, samt ytterligare tre fastighetsägare på Frejas gränd. Möjlighet önskas att bygga ut med minst 120 m² upp till totalt ca 250 m².

Bakgrund

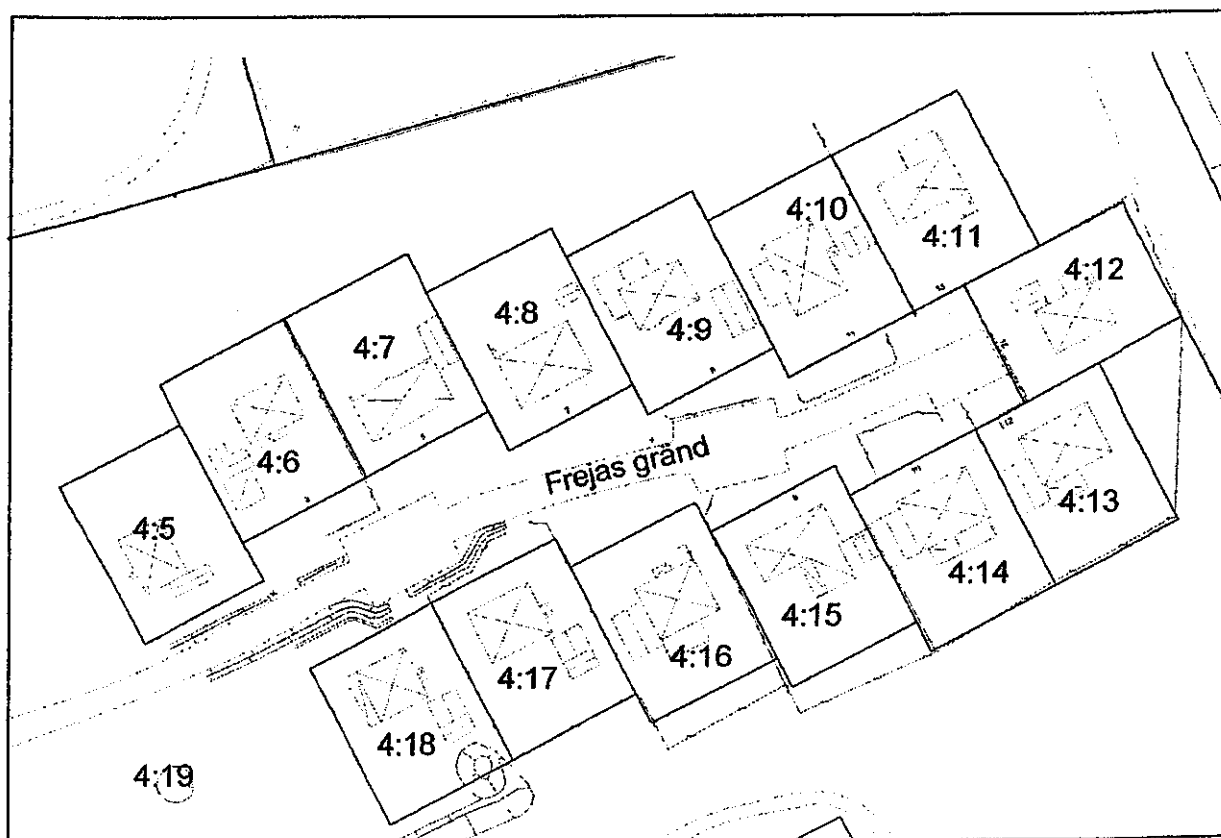
Byggnadsplan SÖN 83 fastställdes 1971 av länsstyrelsen. Planen ändrades gällande Ba-området, nuvarande Fammarp 4:5 - 4:18 1974, (SÖN 105), där byggrätten utökades från 60 till 120 m². Övriga bestämmelser från SÖN 83 lämnades oförändrade.

Utredningen Halmstads Kustzon, planbestämmelser för bostadsbebyggelse godkänd av kommunfullmäktige 1977-05-26, § 127, föreslår maximal byggnadsrätt på 150 m² för bostäderna vid Frejas gränd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gällande detaljplan från 1974 (SÖN 105) medger en byggrätt på 120 m² gällande tomterna Fammarp 4:5 – 4:18. Tomterna är ca 800 m² stora. I denna ändring av detaljplan (Ä18) föreslås byggrätten utökas från 120 till 250 m². Övriga planbestämmelser i SÖN 105 ses över och kommer istället att gälla i plan Ä18.

Lov för större byggnadsarea än vad gällande detaljplan anger har för flera av fastigheterna getts som dispens eller mindre avvikelse. Största byggnadsarea som medgetts är 215 m², bygglov 1999 för Fammarp 4:14.



Utdrag ur kartprogrammet Kartago. Skala 1:1500.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2004-01-21

§ 2

i tjänsten

Maria Linder

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-02-19

Maria Linder

ANTAGANDEHANDLING

Plan Å18
Ändring av detaljplan för
FAMMARP 4:5 – 4:18
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 januari 2004

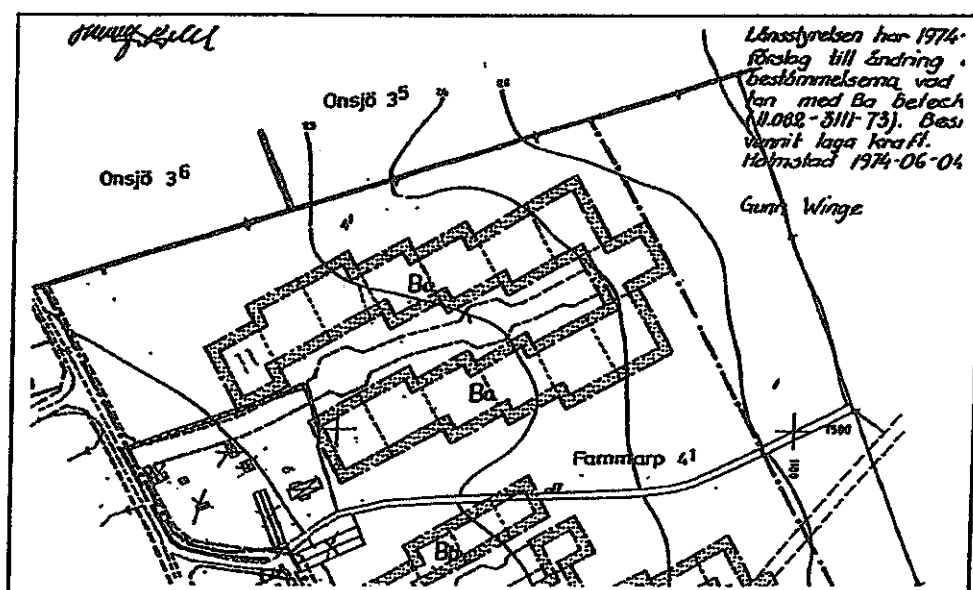
ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för fastigheterna 4:5 – 4:18 inom stadsplan (detaljplan) SÖN 83+105:

Plan Å18 ersätter SÖN 105 och kommer att gälla jämsides med SÖN 83.

Någon särskild plankarta för bestämmelseändringen finns inte upprättad.

Ändringen gäller inom på byggnadsplan 83+105 markerat område. Se nedan.



SAMTLIGA BESTÄMMELSER UPPHÄVS:

§1. Byggnadsplaneområdets användning.

Byggnadsmark.

Med Ba betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§2. Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§3. Byggnadssätt.

Med Ba betecknat område får endast bebyggas med fristående hus, avsedda att huvudsakligen användas såsom fritidsbostäder.

§5. Byggnadsyta å tomtplats

a) inom med Ba betecknat område får av varje tomtplats högst 120 m² bebyggas.

§5. Byggnadsyta å tomtplats

- a) inom med Ba betecknat område får av varje tomtplats högst 120 m² bebyggas.

§6. Byggnads höjd.

Å med Ba betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

NYA BESTÄMMELSER:

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartermark

Ba Bostäder. Boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som inte är störande eller trafikallstrande.

Friliggande enbostadshus med endast en huvudbyggnad per tomt.

I bostadshuset får dock inredas en mindre komplementbostad om högst 40 m².

Största byggnadsarea inkl. komplementbostad, förråd, carport och garage är 250 m².

Minsta tomtstorlek är 700 m².

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt.

Tillhörande förråd, garage eller carport får dock placeras intill 1,0 meter från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs med huvudbyggnaden.

Garage eller carport skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot gata.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter, högsta nockhöjd 8,0 meter.

Högsta byggnadshöjd för förråd, carport och garage 3,0 meter, högsta nockhöjd 5,0 meter.

Mindre takkupor får utgöra max 1/3 av fasadlängden. Dessa räknas då inte in i byggnadshöjden.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Punktprickad mark får inte bebyggas.

UNDANTAGSBESTÄMMELSER

Åtgärder som utförts på dispens före 1987-07-01 i strid mot en avstycknings- byggnads eller stadsplan, eller som genom planändring blivit planstridiga, skall inte utgöra hinder mot ny åtgärd som följer bestämmelserna i denna detaljplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för denna ändring är fem år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Byggnadskontoret

Anders Semmerdal

Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut.....2004-01-21.....

§.....2.....

i tjänsten

Magnus Brander

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-02-19

Magnus Brander

ANTAGANDEHANDLING

Plan Ä18

Ändring av detaljplan för

FAMMARP 4:5 – 4:18

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 januari 2004

TILLÄGG TILL 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.

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

Tidplan

Samrådsbeslut i BN	maj -03
Antagande i BN	jan -04
Laga kraft (tidigast)	feb -04

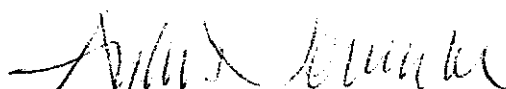
Genomförandetid

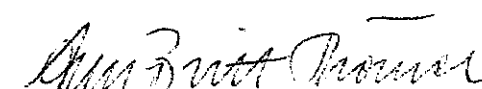
Planens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för planändringen kommer att regleras genom att planavgift tas ut vid bygglovärenden inom fastigheterna Fammarp 4:5 – 4:18.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

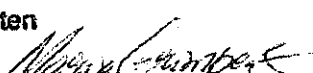

Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2004-01-21...

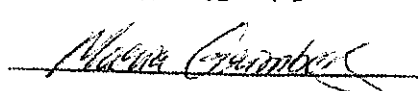
§ 2

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-02-19



Plan Ä18
Ändring av detaljplan för
FAMMARP 4:5 – 4:18
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 januari 2004

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-05-14 §112 genomförts under tiden 10 november – 8 december 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 på byggnadskontoret den 19 november 2003. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från de 5 berörda remissinstanser.

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

Yttranden från statliga och kommunala myndigheter.

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

Tekniska nämnden framför följande:

Med hänvisning till tekniska nämndens begäran att kommunstyrelsen skall utreda frågan om dagvattenhanteringen i kustområdet, anser tekniska kontoret tills vidare att det är olämpligt att utöka bygggrätterna i aktuellt område.

Kommentar: Samråd angående synpunkter har skett med stadskontorets samhällsbyggnadsavdelning. Den utökning av bygggrätten som denna detaljplan medger bedöms ha en mycket marginell inverkan på dagvattenhanteringen. Detaljplanen föreslås antas.

Yttranden utan erinringar

Stadskontoret, samhällsbyggnad
Frösakulls vägförening

Sammanfattning och ställningstagande

Följande ändring föreslås i planförslaget:

Vid samrådsmötet framfördes av fastighetsägare inom området att den föreslagna bestämmelsen ”Tak skall utgöras av sadeltak” inte överensstämmer med delar av den befintliga bebyggelsen. Bestämmelsen föreslås utgå.

Kvarstående anmärkningar

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Tekniska nämnden (dagvattenhanteringen i kustområdet).

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 21 januari 2004, § 2 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **FAMMARP 4:5 – 4:18, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å 18. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 29 januari 2004.

Länsstyrelsen har den 5 februari 2004 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 19 februari 2004.

Byggnadskontoret den 16 mars 2004.



Anders Sennerdal

Sändlista:

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

plan/lagakbev