

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

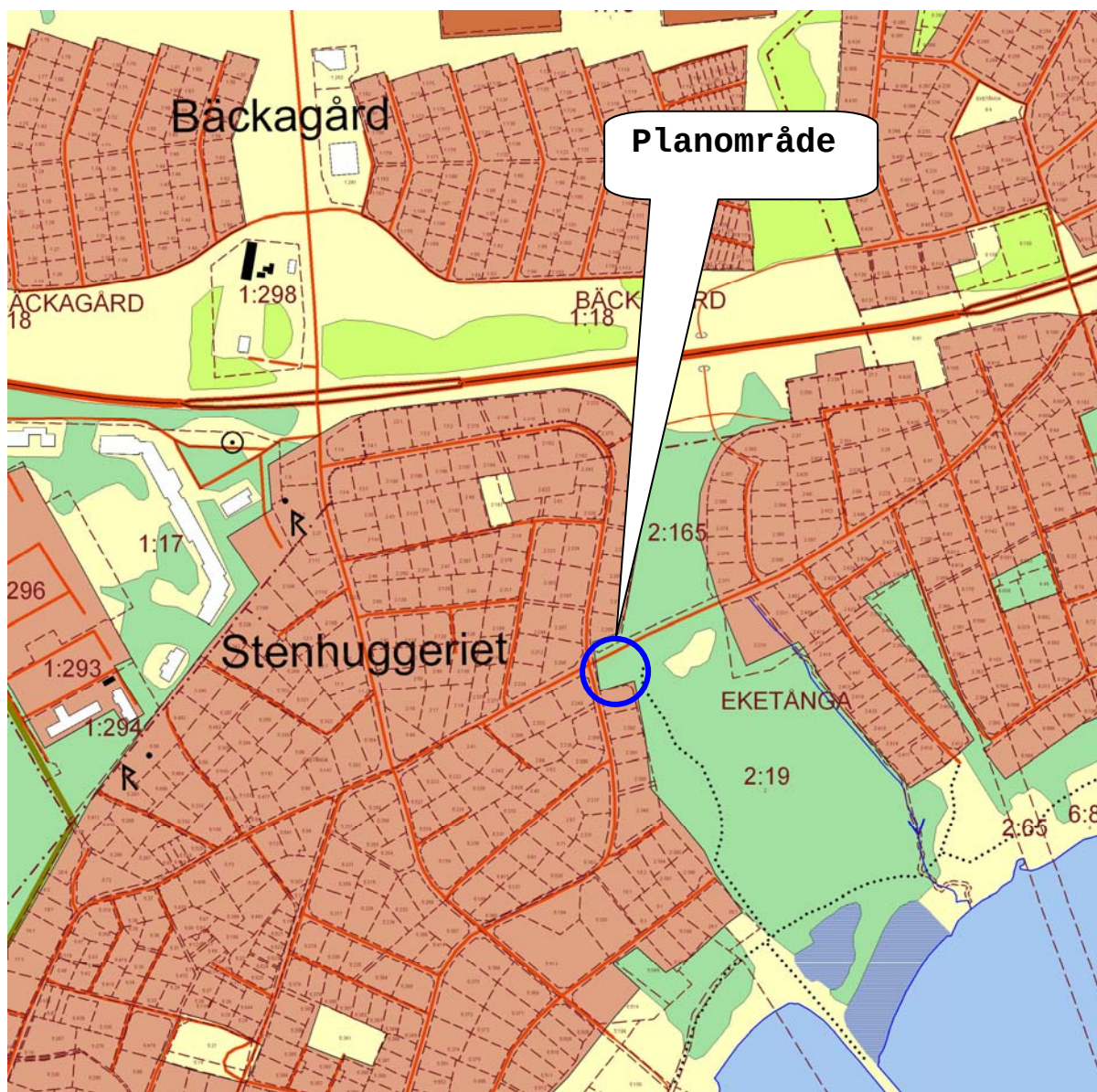
Plan E 273 K

Detaljplan för

EKETÅNGA 2:19, del av (vid Svanhallavägen)

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 2010-03-24



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 273 K
Detaljplan för
EKETÅNGA 2:19, del av. (Vid Svanhallavägen.)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2010-03-24

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Fastighetsägarförteckning
- Gällande detaljplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en exploatering av marken för uppförande av småhus.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljöbedömning, inte har upprättats. Se behovsbedömning av miljöbedömning.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen betydande ökning av trafiken i området och därför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom centrala delarna av Eketånga och gränsar i väster till Svanhallavägen och i norr till Stenhuggerivägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,2 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Halmstad, ÖP 2000, antagen av kommun fullmäktige 2002-04-25, anger området för pågående användning befintlig bebyggelse.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan, **696**, fastställd enligt regeringsbeslut 1985-04-11. I detaljplanen är området utlagd som park eller plantering.

Förordnande

I gällande detaljplan omfattas viss del av den allmänna platsmarken (vägar och grönområden) av förordnande enligt byggnadslagen § 113. Området för föreslagen detaljplan omfattas inte av förordnandet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beredningsutskott har 2008-02-19, § 50, gett byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva planläggning för bostadsändamål för del av Eketånga 2:19 och 2:165, avseende 1, 3 och 4 enligt ansökan.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2008-03-26, § 104, gett byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva planläggning för bostadsändamål för del av Eketånga 2:19 och 2:165.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Norr och öster om bostadstomten föreslås naturområde med planbeteckningen **NATUR₁**, naturområde där gång- och cykelväg får finnas, i planbestämmelserna.

Befintlig "naturstig" är belägen på föreslagen tomtmark. "Naturstigen" föreslås får en ny sträckning norr och öster om tomten på en sträcka av c:a 50 meter.

Tillgängligheten till grönområdet österut kvarstår.

Norr om tomten, söder om bussgatan planeras en framtida gång- och cykelväg.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområde

För planområdena föreslås planbeteckningen **B**, bostäder, boendeservice samt hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande.

Enbostadshus, fristående, endast en huvudbyggnad. I huvudbyggnaden får inredas en mindre komplementlägenhet om högst 40 m².

Högsta byggnadshöjd och taknockshöjd för huvudbyggnad är 3,5 respektive 6,5 m. Vid beräkning av byggnadshöjd skall hänsyn inte tas till mindre takkupor om dessa upptar maximalt 1/3 av byggnadens längd.

För garage/carport och förråd är högsta byggnadshöjd och taknockshöjd 3,0 respektive 4,0 m.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns. Garage/carport Och förråd skall placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns. Detta gäller även vid sammanbyggnad med huvudbyggnaden. Garage/carport skall placeras minst 6,0 m från gata.

Högsta byggnadsarea inklusive garage/carport och förråd samt inglasat uterum är 300 m², vilket motsvarar byggrätten för angränsande tomter inom gällande detaljplan. Minsta tomtstorlek är 800 m², vilket motsvarar minsta tomtstorlek för angränsande tomter inom gällande detaljplan.

Endast källarlösa hus.

Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten.

Marklov krävs för fällning av träd med diameter större än 10 cm 1 m över mark, planbeteckningen **n** i planbestämmelserna.

För tomten kan anslutning ske till va-ledningar i Svanhallavägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av planförslaget har samråd skett med nedanstående:

Karl-Henrik Widén	byggnadskontoret
Maria Carlsson	byggnadskontoret
David Högborg	fastighetskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emil Berger

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 273 K
Detaljplan för
EKETÅNGA 2:19, del av. (Vid Svanhallavägen.)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2010-03-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen har upprättats som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 28 §.
Planen är av begränsad omfattning och får anses sakna större betydelse för allmänheten då endast mindre del ianspråk tas.

Tidplan	<u>Planprocessen</u>		
	Samrådsbeslut i BN	oktober	2009
	Samråd	dec./jan.	2009-2010.
	Antagande i BN	mars	2010
	Laga kraft tidigast	april	2010

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
Enskilt huvudmannaskap gäller men omfattar en mindre del i planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för planens upprättande regleras i plankostnadsavtal som upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, sökanden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
David Högberg	Fastighetskontoret
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Karl- Henrik Widén	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emil Berger

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 273 K
Detaljplan för
EKETÅNGA 2:19, del av. (Vid Svanhallavägen.)
Söndrum, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 14 oktober 2009

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra en exploatering av marken för uppförande av småhus..

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET Områdets känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning	X					X	Området är utlagt för allmän platsmark, parkmark.
Översiktsplan	X			X			Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen	X			X			Inga fornminnen finns inom området.
Landskapsbild	X			X			Landskapsbilden påverkas ej av föreslagen planändring.
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Detaljplanen ger marginell ökning av fordonstrafiken. Marginell ökning av utsläpp.
Störningar -buller	X			X			Planändringen medför marginell ökning av fordonstrafik och därmed marginell ökning betr. buller. Störning från busstrafiken på bussgatan kan förekomma.
Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 273 K
Detaljplan för
EKETÅNGA 2:19, del av. (Vid Svanhallavägen)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2010-03-24.

----- SÄRSKILT UTLÅTANDE -----

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Planförslaget handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget finns endast vid detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-10-14 § 345, genomförts under tiden 8 december 2009 - 22 januari 2010.
Samrådsmöte har ej hållits.

Informationsmöte har hållits på Rådhuset, 16 december Kl. 17-19

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Teknik- och fritidsförvaltningen

Park/Natur

”Planen anger enskilt huvudmannaskap för den del som får beteckningen allmän platsmark NATUR. Kostnaden för nydragning av gång- och cykelstig i stenmjöl uppgår till 20 kkr och förutsätts bekostas av den enskilda markägaren.”

VA-försörjning

”Fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen. Dagvattnet måste därför omhändertas inom fastigheten på ett sätt så att det inte medför olägenhet för omgivningen.”

Kommentar:

Park/Natur

Kostnaden för nydragning av gc-stig betalas av exploatören, det regleras i exploateringsavtal.

VA

Plankartan och planbeskrivningen har justerats beträffande att dagvatten skall omhändertas inom fastighet.

Kommunala lantmäterimyndigheten

”Genom avstyckning bildas ett olämpligt hack fastighetsgränsen mellan Eketånga 2:19 och 2:393 i anslutning till planområdet i söder. Det vore lämpligt att utöka planområdet med denna del och genom fastighetsreglering överföra den triangelformade markbiten till Eketånga 2:393.”

Kommentar:

Planområdet har utökats och innefattar markområdet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Halmstad Energi & Miljö AB

”Befintlig högspänningskabel följer Eketångavägen, TF har gatubelysningskabel i samma stråk.”

Kommentar:

Kabelstråket går i Lokalgata samt Natur. Kablarna kommer att vara tillgängliga även i fortsättningen.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kommunstyrelsen	Skanova
Räddningsnämnden	Hemvårdsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Handikapprådet
Socialnämnden	Länsstyrelsen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Eva och Torvald Ripa, Eketånga 2:391

”Som sakägare motsätter vi oss bestämt den föreslagna förändringen vilken i högsta grad skulle inverka på vår boendemiljö.”

Sakägarna delar inte Byggnadskontorets bedömning att påverkan på landskapsbilden, påverkan på miljön, påverkan på människors hälsa och säkerhet samt att ett genomförande av planen inte medför betydande påverkan på miljön och människors hälsa.

Sakägarna protesterar även mot beslutsgången av ärendet.

”Frågan om förtättningsmöjligheter i Söndrum bör först ses över i en utredning om helheten. Inga detaljplaner skall föregå denna utredning och några ”genvägar” i detta fall kan vi inte acceptera.”

Kommentar:

Byggnadskontoret bedömning att exploateringen av en tomt längs Svanhallavägen inte innebär någon stor påverkan på landskapsbilden, miljön eller människors hälsa och säkerhet står fast. En ytterligare tomt i ett bostadsområde anses inte ha någon stor påverkan på omgivningen.

På uppdrag från Kommunstyrelsen har Byggnadskontoret prövat möjligheten till ändrad markanvändning för att möjligt göra exploatering av en villatomt. Bedömningen har då varit att det är lämpligt med exploatering. Någon utredning för att sådant litet område är inte aktuellt.

Mikael Gudmundsson, Eketånga 2:253

Sakägaren anser att ett genomförande av planen skulle innebära ett omfattande ingrepp i landskapsbilden och en oacceptabel påfrestning för de boende i området, naturen och djurlivet. Ett förslag som minskar tillgången på naturmark nära människors boendemiljö går

emot all logik. Då befolkningen har ökat i Stenhuggeriet borde det vara tvärtom anser sakägare.

Sakägaren är också kritisk till beslutsgången i ärendet och vill att det ska presenteras en utredning där tungt vägande skäl för beslutet att ändra gällande detaljplan tydligt ska redovisas.

Kommentar:

Se kommentar till skrivelse från Eva och Torvald Ripa.

Ewa och Paul Degerlund, Eketånga 2:392

Sakägarna ifrågasätter starkt ärendets uppkomst med hänvisningar till tidigare beslut om användningen av marken. Sakägarna påpekar vikten av att nuvarande markanvändning inte ändras då området är av stor betydelse för de närboendes rekreationsmöjligheter samt att landskapsbilden drastiskt kommer att förändras. Man ifrågasätter beslutsgången i ärendet som sådant.

Kommentar:

Se kommentar till skrivelse från Eva och Torvald Ripa.

Curt och Siri Carlsson, Eketånga 2:212

Sakägarna motsätter sig ändringen av markanvändning genom upprättande av ny detaljplan. Sakägarna anser att en exploatering enligt detaljplaneförslaget skulle medverka till minskad användning av grönområdet öster om planområdet.

”Om tänkt bebyggelse sker så försvinner i första hand den välkomnande entrén till vildmarken, den amputeras av ett troligen gigantiskt hus, som visuellt och känslomässigt kommer ligga som ett obehagligt lock, ett lås, över en idyll.”

Kommentar:

Byggnadskontoret bedömning att exploateringen av en tomt längs Svanhallavägen inte innebär någon stor påverkan på landskapsbilden, miljön eller människors hälsa och säkerhet står fast. En ytterligare tomt i ett bostadsområde anses inte ha någon stor påverkan på omgivningen.

Byggrätten på den föreslagna tomten är lika stor som på kringliggande tomter d.v.s. 300 m². Huset kommer alltså inte att kunna bli märkvärt större än något av de hus som ligger intill.

Bengt och Yvonne Pergler, Eketånga 2:206

Sakägarna motsätter sig ändringen av markanvändning genom upprättandet av ny detaljplan samt Byggnadskontorets ställningstagande att planen inte skulle medföra någon betydande påverkan på miljön eller människors hälsa. Sakägarna anser att en exploatering av marken medför negativ påverkan på landskapsbild, miljö, tillgänglighet och i förlängningen människors hälsa och att den skulle ge en hög skadenyttokvot. Man anser att värdet av naturområdet inte har vägts in i den föreslagna detaljplanen och att en särskild miljöbedömning ska upprättas.

”Vår uppfattning är att konsekvenserna är så stora och vinsterna så små att förslaget bör hamna direkt i papperskorgen! Kommunen borde istället arbeta för att stärka närnaturområdet.”

Kommentar:

Byggnadskontoret bedömning att exploateringen av en tomt längs Svanhallavägen inte innebär någon stor påverkan på landskapsbilden, miljön eller människors hälsa och säkerhet står fast. En ytterligare tomt i ett bostadsområde anses inte ha någon stor påverkan på omgivningen.

Planen har så liten påverkan att en miljöbedömning, eller MKB, inte är aktuell.

Sture och Anna-Lena Andersson, Eketånga 2:249

”Med denna inläga motsätter vi oss den föreslagna ändringen av detaljplanen.

Denna ändring skulle påverka den landskapsbild där vegetationen på ett naturligt sätt övergår till grönområde med högväxande tallar.

Den gamla väg som sneddar över området och som av hävd använts och dagligen användes för att ta sig vidare till den stig som leder genom grönområdet till Prins Bertils stig och havet skulle försvinna.

Det är av stor betydelse att detta grönområde förblir obebyggt för kommande generationer.

Jag hänvisar vidare till den protestskrivelse dat 090903 med diarie nr KS2004/0695 som redan tillsänts Byggnadskontoret och Kommunstyrelsen.”

Kommentar:

Byggnadskontoret bedömning att exploateringen av en tomt längs Svanhallavägen inte innebär någon stor påverkan på landskapsbilden, miljön eller människors hälsa och säkerhet står fast. En ytterligare tomt i ett bostadsområde anses inte ha någon stor påverkan på omgivningen.

Jan-Åke och Birgitta Johansson, Eketånga 2:393

Sakägarna motsätter sig ändringen av markanvändning genom upprättandet av ny detaljplan och anser att Byggnadskontorets behovsbedömning av miljöbedömning har flera brister inom punkterna ”nuvarande markanvändning” samt ”landskapsbild”.

Sakägarna anser att området har stor känslighet inom båda punkterna och att upplevelsen av naturområdet skulle förloras om området exploateras samt att planförslaget skulle innebära uppenbara försämringar vad gäller möjligheten att använda naturmarken som ligger bakom detaljplaneområdet.

Sakägarna hänvisar vidare till insänd protestskrivelse (diarienummer 2004/0695).

Kommentar:

Se kommentar till skrivelse från Eva och Torvald Ripa.

Göran Pettersson, Eketånga 2:388

Sakägaren motsätter sig ändringen av markanvändning genom upprättandet av ny detaljplan och anser att Byggnadskontorets behovsbedömning av miljöbedömning har flera brister inom punkterna ”nuvarande markanvändning” samt ”landskapsbild”.

Sakägaren anser att området har stor känslighet inom båda punkterna och att en exploatering enligt planförslaget skulle innebära uppenbara försämringar vad gäller möjlighet till användning av naturområdet öster om planområdet samt att det skulle ha stor påverkan på landskapsbilden.

Sakägaren hänvisar också till insänd protestskrivelse (diarienummer 2004/0695).

Kommentar:

Se kommentar till skrivelse från Eva och Torvald Ripa.

Kirsten och Johan Norinder, Eketånga 2:244

Sakägarna motsätter sig ändringen av markanvändning genom upprättandet av ny detaljplan och anser att Byggnadskontorets behovsbedömning av miljöbedömning har flera brister inom punkterna "nuvarande markanvändning" samt "landskapsbild".

Sakägarna anser att området har stor känslighet inom båda punkterna och att en exploatering enligt planförslaget skulle innebära uppenbara försämringar vad gäller möjlighet till användning av naturområdet öster om planområdet samt att det skulle ha stor påverkan på landskapsbilden.

Kommentar:

Se kommentar till skrivelse från Eva och Torvald Ripa.

Anna och Kristian Santesson, Eketånga 2:207

Sakägarna motsätter sig ändringen av markanvändning genom upprättandet av ny detaljplan samt Byggnadskontorets ställningstagande att planen inte skulle medföra någon betydande påverkan på miljön eller människors hälsa. Sakägarna anser att en exploatering av marken medför negativ påverkan på landskapsbild, miljö, tillgänglighet och i förlängningen människors hälsa och att den skulle ge en hög skadenyttokvot. Man anser att värdet av naturområdet inte har vägts in i den föreslagna detaljplanen och att en särskild miljöbedömning ska upprättas.

"Vår uppfattning är att konsekvenserna är så stora och vinsterna så små att förslaget bör hamna direkt i papperskorgen! Kommunen borde istället arbeta för att stärka närnaturområdet."

Kommentar:

Byggnadskontoret bedömning att exploateringen av en tomt längs Svanhallavägen inte innebär någon stor påverkan på landskapsbilden, miljön eller människors hälsa och säkerhet står fast. En ytterligare tomt i ett bostadsområde anses inte ha någon stor påverkan på omgivningen.

Planen har så liten påverkan att en miljöbedömning, eller MKB, inte är aktuell.

Håkan Jarbin, Eketånga 2:209 och Eketånga 2:216

Sakägaren motsätter sig ändringen av markanvändning genom upprättandet av ny detaljplan och anser att Byggnadskontorets behovsbedömning av miljöbedömning har flera brister inom punkterna "nuvarande markanvändning" samt "landskapsbild".

Sakägaren anser att området har stor känslighet inom båda punkterna och att en exploatering enligt planförslaget skulle innebära uppenbara försämringar vad gäller möjlighet till användning av naturområdet öster om planområdet samt att det skulle ha stor påverkan på landskapsbilden.

Kommentar:

Byggnadskontoret bedömning att exploateringen av en tomt längs Svanhallavägen inte innebär någon stor påverkan på landskapsbilden, miljön eller människors hälsa och säkerhet står fast. En ytterligare tomt i ett bostadsområde anses inte ha någon stor påverkan på omgivningen.

BILAGOR

En protestskrivelse inkommen till Byggnadskontoret 2009-09-04, diarienummer Plan 13/08, som flera av sakägarna hänvisar till i sina skrivelser bifogas.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna yttrande har föranlett viss revidering av planförslaget.

- Dagvattenhantering inom fastighet
- Kostnad för omdragning av gc-stig regleras i exploateringsavtal
- Planområdet utökas med ett litet område i sydöst.

Inkomna skrivelser från sakägare har ej föranlett någon revidering av planförslaget.

Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljöbedömning inte gjorts.

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet daterat 2010-03-24 och anta detaljplaneförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- **Eva och Torvald Ripa, Eketånga 2:391,**
- **Mikael Gudmundsson, Eketånga 2:253**
- **Ewa och Paul Degerlund, Eketånga 2:392**
- **Curt och Siri Carlsson, Eketånga 2:212**
- **Bengt och Yvonne Pergler, Eketånga 2:206**
- **Sture och Anna-Lena Andersson, Eketånga 2:249**
- **Jan-Åke och Birgitta Johansson, Eketånga 2:393**
- **Göran Pettersson, Eketånga 2:388**
- **Kirsten och Johan Norinder, Eketånga 2:244**
- **Anna och Kristian Santesson, Eketånga 2:207**
- **Håkan Jarbin, Eketånga 2:209 och Eketånga 2:216**

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emil Berger



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

1 (5)

2010-06-14

403-1982-10
403-1984-10
403-1985-10
403-1986-10
403-1987-10
403-1988-10
403-1989-10
403-1990-10
403-1991-10
403-1992-10
403-1993-10
403-2010-10

Rek m mb
Enligt sändlista

**Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 24 mars 2010,
§ 98, att anta detaljplan för del av Eketånga 2:19, vid
Svanhallavägen, Halmstads kommun.**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avvisar överklagandet från Anna Blomqvist.
Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen (miljödepartementet), se
bifogad bilaga.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Planområdet är beläget cirka 5 km väster om Halmstads centrum i anslutning
till tätortsdelen Stenhuggeriet i Söndrum.

Syftet med planen är att möjliggöra en exploatering av marken för uppförande
av småhus.

Planärendet har handlagts med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 §
plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen har besiktigt planområdet.

Överklagandet

Byggnadsnämndens beslut har överklagats av:

Namn
Eva och Torvald Ripa

Diarenr
403-1982-10

Fastighet
Eketånga 2:391

2010-06-14

403-1982-10
403-1984-10
403-1985-10
403-1986-10
403-1987-10
403-1988-10
403-1989-10
403-1990-10
403-1991-10
403-1992-10
403-1993-10
403-2010-10

Kirsten och Johan Norinder	403-1984-10	Eketånga 2:244
Sture Andersson	403-1985-10	Eketånga 2:249
Göran Pettersson	403-1986-10	Eketånga 2:388
Curt och Siri Carlsson	403-1987-10	Eketånga 2:212
Bengt och Yvonne Pergler	403-1988-10	Eketånga 2:206
Jan-Åke och Birgitta Johansson	403-1989-10	Eketånga 2:393
Kristian och Anna Santesson	403-1990-10	Eketånga 2:207
Ewa och Paul Degerlund	403-1991-10	Eketånga 2:392
Håkan Jarbin	403-1992-10	Eketånga 2:209 och 2:216
Mikael Gudmundsson	403-1993-10	Eketånga 2:253
Anna Blomqvist	403-2010-10	Eketånga 2:208

Enligt 13 kap 5 § plan- och bygglagen får beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, områdesbestämmelser eller en fastighetsplan överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Om bestämmelserna för enkelt planförfarande har tillämpats, får beslutet överklagas endast av den som enligt 5 kap. 28 § har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Anna Blomqvist har under samrådstiden inte framfört några synpunkter i planärendet. Länsstyrelsen avvisar därför överklagandet från Anna Blomqvist.

Övriga klagande finns angivna i kommunens förteckning över de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Klagandena har under samrådstiden skriftligen lämnat synpunkter i ärendet vilka inte har blivit tillgodosedda. Länsstyrelsen anser därmed att klagandena har rätt att överklaga. Överklagandena tas upp till prövning.

De klagande har fört fram sina synpunkter i var sin, likalydande, skrivelse. De klagande gör en annan bedömning av nuvarande markanvändning och förslagets påverkan på landskapsbilden än vad som framgår av kommunens beskrivning i planhandlingarna. Man anser att den förändrade detaljplanen med omvandling av parkmark till byggnadsmark innebär försämringar vad gäller möjlighet till användning av parkmarken i bakomliggande strandskog samt ett

2010-06-14

403-1982-10
403-1984-10
403-1985-10
403-1986-10
403-1987-10
403-1988-10
403-1989-10
403-1990-10
403-1991-10
403-1992-10
403-1993-10
403-2010-10

uppenbart ingrepp i en vacker landskapsbild. Slutligen framför man synpunkter på beslutsgången. Eftersom man anser att en bifogad protestskrivelse med 132 underskrifter pekar på att planärendet inte kan anses sakna större betydelse för allmänheten, tolkar länsstyrelsen yttrandet som att de klagande anser att enkelt planförfarande inte är tillämpligt i ärendet.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan den 14 april 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte ska ske.

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

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte iakttas
- 4 Att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller
- 5 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS AVGÖRANDE

Tillämpliga bestämmelser m.m.

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

I 1 kap 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

I 2 kap 1 § PBL anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

2010-06-14

403-1982-10
403-1984-10
403-1985-10
403-1986-10
403-1987-10
403-1988-10
403-1989-10
403-1990-10
403-1991-10
403-1992-10
403-1993-10
403-2010-10

I 2 kap. 2 § PBL anges att planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens ska främjas.

I 5 kap 28 § PBL anges att s.k. enkelt planförfarande får tillämpas om planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Aktuellt ärende

Plan- och bygglagen bygger bl. a. på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor, som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Länsstyrelsen ändrar normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort.

I fråga om huruvida planförslaget saknar intresse för allmänheten eller inte, sägs i förarbetena till PBL att alla detaljplaner naturligtvis kan sägas ha ett visst intresse, åtminstone för en mindre grupp medborgare. Kravet tar emellertid sikte på en bredare allmänhet, dvs planförslaget får inte ha ett mer allmänt intresse i kommunen. I det aktuella planärendet konstaterar länsstyrelsen att planområdet inte omfattas av några riksintressen samt gör bedömningen att det inte har ett bredare allmänt intresse i kommunen.

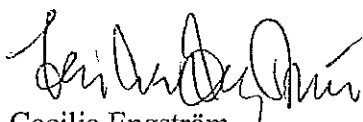
Med hänsyn till de förutsättningar som gäller för området samt ovanstående bedömningar anser Länsstyrelsen att planförslaget har en sådan utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme PBL ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i 1, 2 och 5

2010-06-14

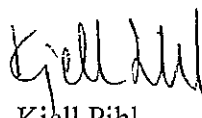
403-1982-10
403-1984-10
403-1985-10
403-1986-10
403-1987-10
403-1988-10
403-1989-10
403-1990-10
403-1991-10
403-1992-10
403-1993-10
403-2010-10

kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte heller kränkas eller förslaget innebära sådana betydande olägenheter att förslaget inte kan godtas. Överklagandena ska således avslås i dessa delar.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström beslutande, planarkitekt Kjell Pihl föredragande samt länsjurist Ulf Havton.



Cecilia Engström



Kjell Pihl

Bilaga

Hur man överklagar

Sändlista (rek m mb)

Eva och Torvald Ripa	Svanhallavägen 7, 302 40 Halmstad
Kirsten och Johan Norinder	Rödhakevägen 6, 302 40 Halmstad
Sture Andersson	Stenhuggerivägen 37, 302 40 Halmstad
Göran Pettersson	Svanhallavägen 4, 302 40 Halmstad
Curt och Siri Carlsson	Rödhakevägen 4, 302 40 Halmstad
Bengt och Yvonne Pergler	Fasanvägen 1, 302 40 Halmstad
Jan-Åke och Birgitta Johansson	Svanhallavägen 3, 302 40 Halmstad
Kristian och Anna Santesson	Fasanvägen 3, 302 40 Halmstad
Ewa och Paul Degerlund	Svanhallavägen 5, 302 40 Halmstad
Håkan Jarbin	Karl XI gata 7, 222 20 Lund
Mikael Gudmundsson	Stenhuggerivägen 39, 302 40 Halmstad
Anna Blomqvist	Stenhuggerivägen 41, 302 40 Halmstad

Kopia (lösbrev)

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterienheten i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet



REGERINGEN

Regeringsbeslut

II:8

2010-11-11

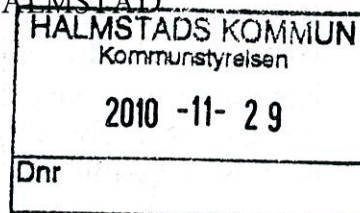
M2010/3191/F/P

Miljödepartementet

Halmstads kommun

Box 153

301 05 HALMSTAD

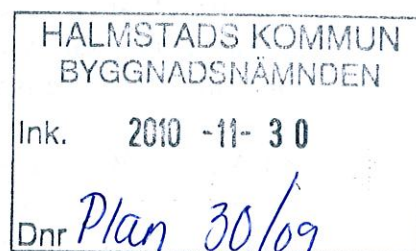


Överklagande i fråga om detaljplan för Eketånga 2:19, del av
(vid Svanhallavägen), Halmstads kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.



Ärendet

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun beslutade den 24 mars 2010 att anta detaljplan för Eketånga 2:19, del av (vid Svanhallavägen) i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Hallands län den 14 juni 2010 det beslut som framgår av *bilagan*.

Anna Blomqvist, Jan-Åke och Birgitta Johansson, Torvald och Eva Ripa, Johan och Kirsten Norinder, Sture Andersson, Göran Pettersson, Curt och Siri Carlsson, Bengt och Yvonne Pergler, Håkan Jarbin, Kristian och Anna Santesson, Ewa och Paul Degerlund samt Mikael Gudmundsson har överklagat länsstyrelsens beslut.

Anna Blomqvist har yrkat att ärendet återförs till kommunen för handläggning med normalt planförfarande. Hon har anfört bl.a. följande. Kommunens motiv för att tillämpa enkelt planförfarande är felaktiga. Detaljplanen är inte av begränsad betydelse. Det parkområde som föreslås bli ändrat till tomtmark har ett stort intresse för allmänheten. Hon vill få prövat om byggandet av en enstaka villa är ett sådant tungt skäl som länsstyrelsen anfört 1976 och 1985 att det motiverar planändring genom enkelt planförfarande. Hennes överklagande kom in till kommunen i rätt tid och gällde inte beslutet i sak utan förfaringsättet, dvs. hon önskade en laglighetsprövning. Därmed anser hon sig vara berättigad att överklaga beslutet.

Jan-Åke och Birgitta Johansson, Torvald och Eva Ripa, Johan och Kirsten Norinder, Sture Andersson, Göran Pettersson, Curt och Siri Carlsson, Bengt och Yvonne Pergler, Håkan Jarbin, Kristian och Anna Santesson, Ewa och Paul Degerlund samt Mikael Gudmundsson har hemställt att planbeslutet upphävs. De har hänvisat till vad de tidigare framfört och anfört bl.a. följande. Kommunens beslut bryter mot den av länsstyrelsen fastställda byggnadsplanen från 1976. Det har inte redovisats något skäl för exploateringen. Hänsyn har inte tagits till föreliggande behov, som beskrivits tidigare då begäran om exploatering har avslagits. Den behovsbedömning av miljöbedömning som genomförts har brister vad gäller nuvarande markanvändning och landskapsbild. Kommunen har undervärderat områdets betydelse som en inbjudande och vacker entré till parken ner mot havet. Denna entré används dagligen av många Halmstadsbor. Sakägarnas framförda synpunkter har inte beaktats. De anser att det vackra området är av betydelse för en bredare allmänhet än sakägarna. Kommunen har felaktigt använt enkelt planförfarande och de önskar en granskning av beslutsgången.

Jan-Åke och Birgitta Johansson, Torvald och Eva Ripa, Johan och Kirsten Norinder, Sture Andersson, Göran Pettersson, Bengt och Yvonne Pergler samt Ewa och Paul Degerlund har därtill påmint om att länsstyrelsen tidigare betonat det stora värdet i det sammanhängande grönområdet och tillgängligheten till området samt att det fordras särskilda skäl för att i gällande detaljplan förändra parkmark till byggnadsmark. De delar den uppfattning som kommunen tidigare företrätt, dvs. att en förändring av gällande detaljplan ska föregås av en ordentligt genomarbetad översiktsplan. De anser att boende i området, som är den allmänhet som berörs, inte fått tillfälle till yttrande eller information.

Curt och Siri Carlsson, Håkan Jarbin, Kristian och Anna Santesson samt Mikael Gudmundsson anser att planen bryter mot översiktsplanen där området är angivet som parkmark.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen prövar först frågan om länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet av Anna Blomqvist är riktigt.

Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det gått honom emot och beslutet kan överklagas. I 13 kap. 5 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad PBL, föreskrivs en begränsning av rätten att klaga. Enligt första stycket i den paragrafen får, om bestämmelserna om enkelt planförfarande har tillämpats, beslutet överklagas endast av den som enligt 5 kap. 28 § PBL har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Enligt 5 kap. 28 § andra stycket ska vid enkelt planförfarande länsstyrelsen och de som anges i 25 § första stycket beredas tillfälle till samråd. När förslag till detaljplan föreligger ska de underrättas om detta och, om de inte

godkänner förslaget, under minst två veckor ha tillfälle att skriftligen lämna synpunkter på förslaget.

Regeringen konstaterar att Anna Blomqvist inte bor i sådan närhet till planområdet att hon har rätt att överklaga planbeslutet. Det har inte heller framkommit att hon på annan grund skulle anses så berörd av beslutet att hon har rätt att överklaga det. Regeringen konstaterar att hon inte heller yttrat sig under samrådstiden. Länsstyrelsens beslut att avvisa hennes överklagande är således riktigt. Hennes överklagande till regeringen bör därför avslås.

Enligt 5 kap. 28 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad PBL, får enkelt planförfarande tillämpas om förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. En översiktsplan anger grunddragen i den avsedda markanvändningen och reglerar inte i detalj avgränsningen mellan olika områdens användning. Frågan om hur områdena slutligen ska avgränsas och disponeras prövas först i samband med att ett område blir föremål för detaljplanläggning. Gällande översiktsplan för Halmstad antogs av kommunfullmäktige 2002. Enligt översiktsplanen finns det behov av ytterligare permanentbostäder i Söndrum-Stenhuggeriet och Jutarum och det finns också utbyggingsmöjligheter. Befintliga bebyggelseområden med i huvudsak oförändrad markanvändning har endast grovt uppdelats i större sammanhängande områden. Området där detaljplaneområdet är beläget är markerat med grå färg som utmärker befintlig bebyggelse. Inriktningen för den gröna strukturen är att rekreationsområden, parker och gröonstråk ska utvecklas till en sammanhängande struktur. Grönstråk av strukturell betydelse har markerats i översiktsplanen. Grönområdet som berörs av den nu aktuella detaljplanen utgör ett sådant stråk.

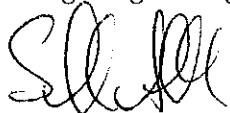
Den nu aktuella detaljplanen möjliggör en exploatering med ett nytt enbostadshus. Norr och öster om bostadstomten föreslås ett naturområde där gång- och cykelväg får finnas. Befintlig stig föreslås få en ny sträckning om ca 50 m. Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 10 cm 1 m över mark. Enligt handlingarna kvarstår tillgängligheten till grönområdet österut. I gällande detaljplan – som vann laga kraft 1985 och vars genomförandetid har gått ut – är området utlagt som parkmark.

Regeringen finner att detaljplanen innebär en begränsad förändring av förhållandet mellan områdets parkmark och kvartersmark som inte påverkar parkens funktion som gröonstråk i den sammanhängande grönsstruktur som enligt översiktsplanen eftersträvas. Enligt regeringens mening kan detaljplanen inte anses vara oförenlig med intentionerna i översiktsplanen och inte bedömas vara av intresse för en bredare allmänhet. Samråd och informationsmöte har hållits med sakägare och andra berörda.

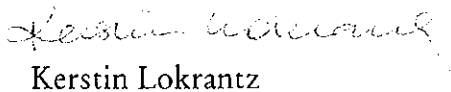
Mot bakgrund av det ovan anförda finner regeringen att tillämpningen av reglerna om enkelt planförfarande kan godtas. Regeringen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen hos kommunen eller länsstyrelsen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att beslutet inte tillkommit i laga ordning.

Vid ärendets prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter som detaljplanen kan medföra för Jan-Åke och Birgitta Johansson, Torvald och Eva Ripa, Johan och Kirsten Norinder, Sture Andersson, Göran Pettersson, Curt och Siri Carlsson, Bengt och Yvonne Pergler, Håkan Jarbin, Kristian och Anna Santesson, Ewa och Paul Degerlund samt Mikael Gudmundsson inte kan vara så betydande att beslutet av det skälet ska upphävas. Vad klagandena anført om den planerade exploateringens påverkan på berört grönområde utgör inte skäl för att regeringen, med anledning av deras överklaganden, ska upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad klagandena anført i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Deras överklaganden bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Kerstin Lokrantz

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Hallands län (handlingar återsänds)

Anna Blomqvist, Stenhuggerivägen 41, 302 40 Halmstad

Jan-Åke och Birgitta Johansson, Svanhallavägen 3, 302 40 Halmstad

Torvald och Eva Ripa, Svanhallavägen 7, 302 40 Halmstad

Johan och Kirsten Norinder, Rödhakevägen 6, 302 40 Halmstad

Sture Andersson, Stenhuggerivägen 37, 302 40 Halmstad

Göran Pettersson, Svanhallavägen 4, 302 40 Halmstad

Curt och Siri Carlsson, Rödhakevägen 4, 302 40 Halmstad

Bengt och Yvonne Pergler, Fasanvägen 1, 302 40 Halmstad

Håkan Jarbin, Karl XI gata 7, 222 20 Lund

Kristian och Anna Santesson, Fasanvägen 3, 302 40 Halmstad

Ewa och Paul Degerlund, Svanhallavägen 5, 302 40 Halmstad

Mikael Gudmundsson, Stenhuggerivägen 39, 302 40 Halmstad

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 24 mars 2010 § 99 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **EKETÅNGA 2:19 del av, Svanhallavägen, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 273 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 april 2010.

Länsstyrelsen har den 14 april 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 14 juni 2010 avslagit överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 11 november 2010 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft 11 november 2010**.

Byggnadskontoret 1 december 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator