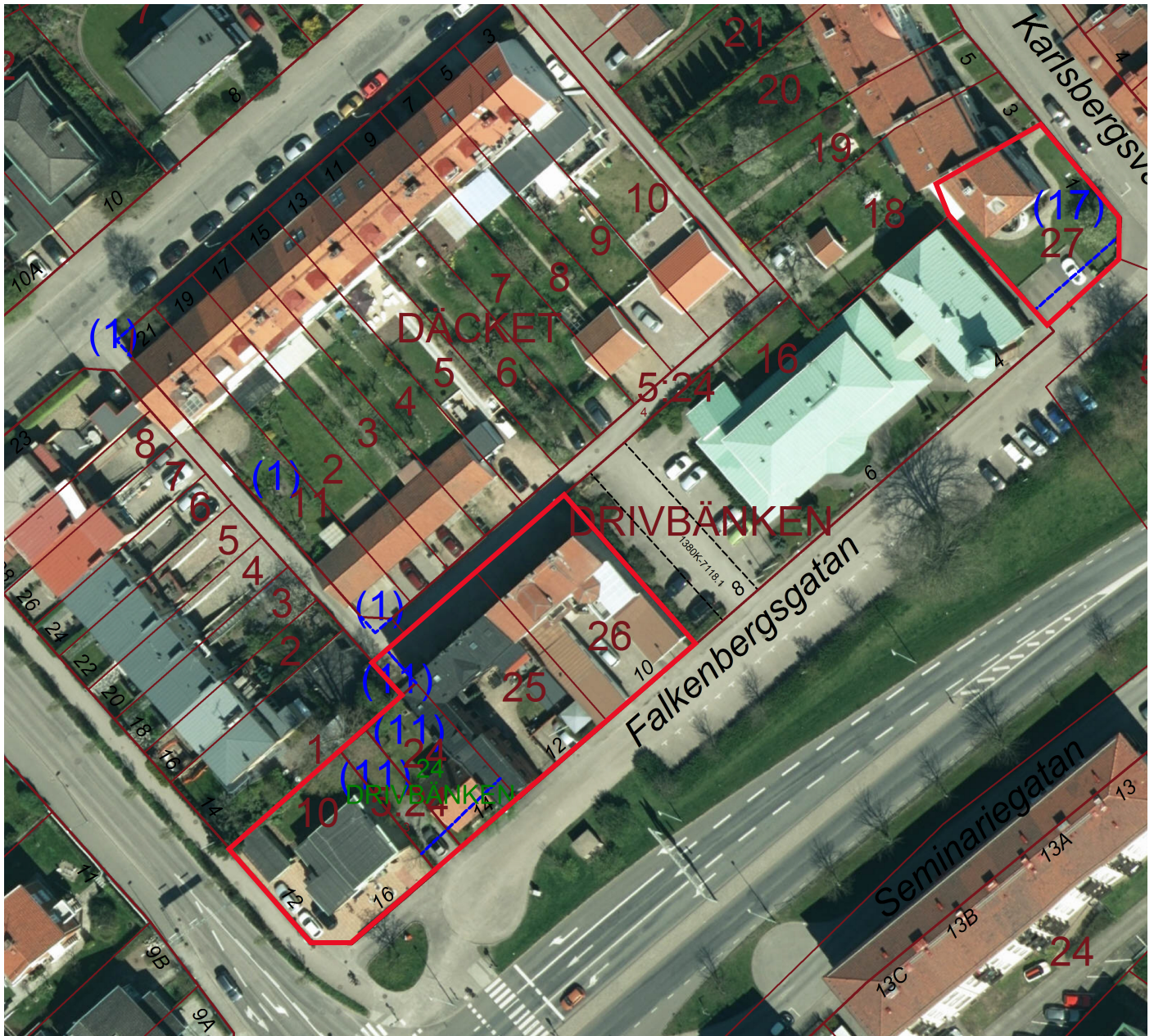


ÄNDRING AV DETALJPLAN 1380K-690

Tillägg till planbeskrivning till stadsplan 690 för

DRIVBÄNKEN 24 m. fl.



Väster, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1116 K

Begränsat förfarande KS 2016/00121
Antagen av kommunstyrelsen 2017-09-05
Laga kraft 2017-10-05

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
8	TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER
8	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar för ändring av detaljplan 1380K-690:

- Detta tillägg till planbeskrivning med behovsbedömning av miljöbedömning, 2017-08-08
- Tillägg till planbestämmelser till stadsplan 690 för Drivbänken 24 m. fl., 2017-08-08
- Samrådsredogörelse, 2017-08-08
- Fastighetsförteckning, 2016-10-31

Tilläggen skall adderas till följande handlingar:

- Planhandlingar för Stadsplan 690 (plannummer 1380K-690) för kvarteret Drivbänken, Däcket m.m., S:t Nikolai (laga kraft 1981-10-30).

TILLÄGGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med tillägget är att upphäva tomtindelningar (numera fastighetsindelningsbestämmelser) som gäller för fastigheterna Drivbänken 24, 25, 26, 27 och 10 i stadsdelen Väster.

Huvuddrag

Kommunen vill sälja del av Halmstad 5:24 i kvarteret Drivbänken för att denna ska läggas till fastigheten Drivbänken 24. Fastighetsbildning kan inte ske då den strider mot gällande tomtindelning, som i sin tur inte överensstämmer med kvartersgränsen enligt gällande plan. Mot denna bakgrund föreslås genom detta tillägg att gällande fastighetsindelningsbestämmelser för aktuella delar av kvarteret Drivbänken upphävs.

TILLÄGGETS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2016-04-26 § 116 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom tillägg till gällande stadsplan pröva ett upphävande av gällande tomtindelningar för delar av kvarteret Drivbänken.

Samråd har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-11-29 § 278 genomförts under tiden 5 december 2016 - 10 januari 2017.

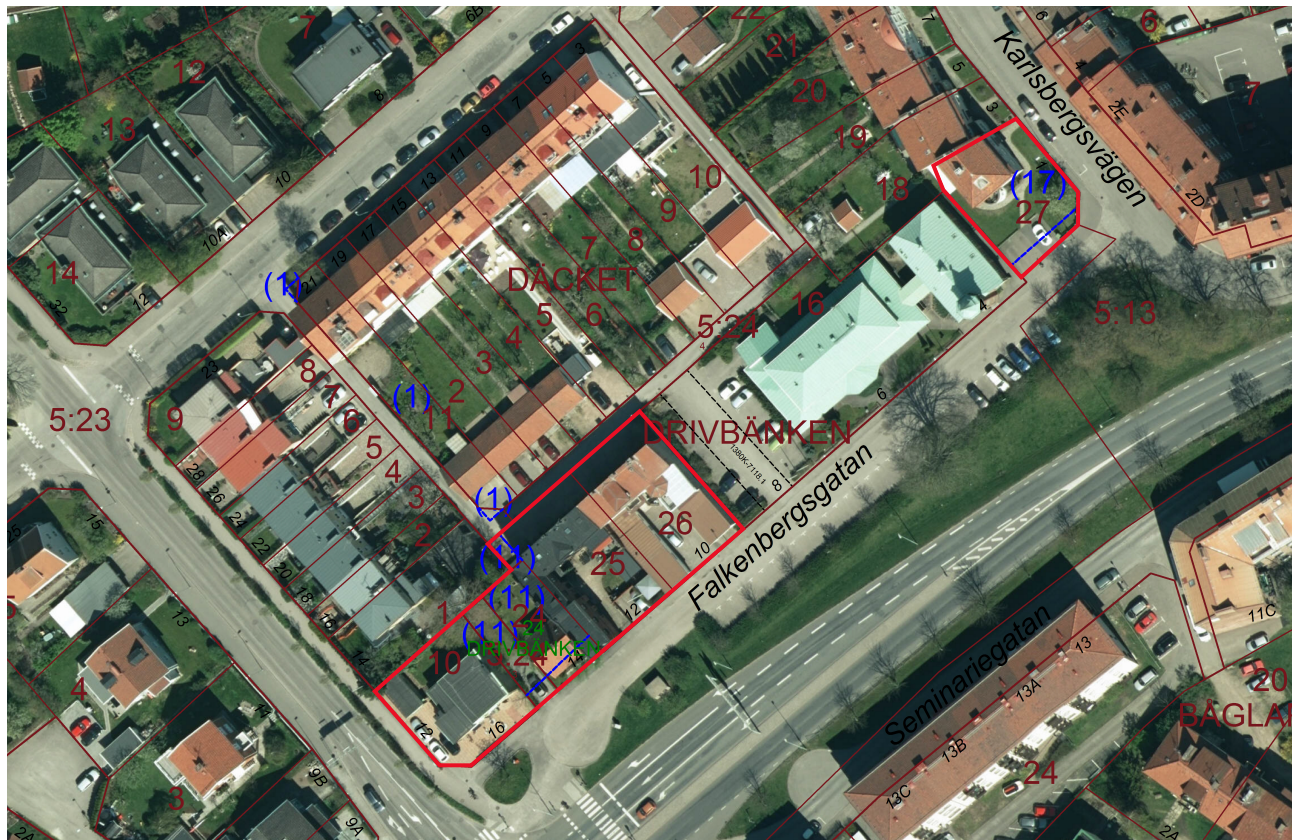
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Kvarteret Drivbänken är beläget 600 meter från Halmstad centrum. De fastighetsindelningsbestämmelser som upphävandet avser gäller två separata delar i kvarteret Drivbänken (i fortsättningen även refererade till som "aktuella delar" eller "området"). De aktuella delarna gränsar i nordväst till fastigheterna Drivbänken 1, i norr till del av Halmstad 5:23 samt del av Halmstad 5:24 och i nordöst till Drivbänken 18 (se bild på nästa sida). I öster avgränsas de av Karlsbergsvägen. I söder gränsar området till Falkenbergsgatan och i väster till Fogdegatan. Delarna av kvarteret omfattar tillsammans 2 092 m² (1685 m² respektive 407 m²).

Markägförhållanden

Fastigheterna Drivbänken 24, 25, 26, 27 och 10 är i privat ägo och delar av fastigheterna Halmstad 5:23 och Halmstad 5:24 ägs av Halmstads kommun.



Ovan: Aktuella delar av kvarteret drivbänken (markerade i rött) i förhållande till omgivande fastigheter och gator.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Inga miljömål bedöms varken direkt eller indirekt beröras av detta tillägg.

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.

I detta tillägg bedöms det av följande skäl inte behövas någon vidare process med miljökonsekvensbeskrivning:

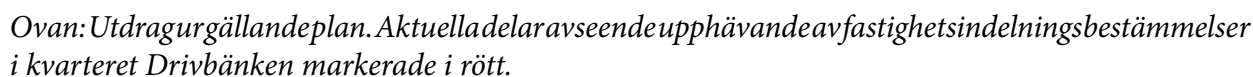
- Tillägget till gällande stadsplan är av ringa omfattning. Effekten av att ta bort tomtindelningar i gällande stadsplan för kvarteret Drivbänken medför en förbättring genom att anordna utfart på del av fastigheten Halmstad 5:24 för fastighet Drivbänken 24. Denna ändring bedöms inte

- Tillägget till gällande stadsplan bedöms inte påverka riksintresse, skyddsområde, naturreservat eller andra överordnade intresse som kan anses vara betydande.
- Tillägget till gällande stadsplan anses utgöra en juridisk formalitet som inte kommer att medföra några direkta, fysiska förändringar.

Ett genomförande av tillägg till gällande stadsplan 690 för delar av kvarteret Drivbänken anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

PLANER OCH PROGRAM

I kommunens gällande översiktsplan, Framtidsplan 2030 (laga kraft 2015-01-15), är området utpekade som bebyggelse, oförändrad markanvändning. Tillägget är förenligt med översiktsplanens intentioner.



Gällande detaljplaner

Tillägget avser gällande ändring av stadsplanen för kvarteren Drivbänken, Däcket m.m., S:t Nikolai (laga kraft 1981-10-30). Plannumret är 1380K-690, så kallad stadsplan 690. Gällande plan har ingen genomförandetid kvar.

Inom aktuella delar av kvarteret medger gällande plan för fastigheterna Drivbänken 24, 25 och 26 "BSII"; bostäder/sammanbyggda hus i två våningar, ej högre än 7,0 meter. För fastigheten Drivbänken 27 gäller "Bq", vilket innebär bostadsändamål. "Bq" innebär även att befintlig byggnad ej får ändras så att dess yttre form och allmänna karaktär förvanskas. För fastigheten Drivbänken 10 gäller "BII" som tillåter fristående hus i två våningar.

För del av fastigheten Halmstad 5:24 gäller prickmark i norr och mark där uthus och dylikt undantagsvis får uppföras enligt stadsplan 690. Planen syftar till att ta bort tomtindelningar. Kvarterets befintliga struktur förändras inte.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar)

Tomtindelning betraktas idag som fastighetsindelningsbestämmelser och är en del av gällande detaljplan enligt plan- och bygglagen.

För aktuella delar av kvarteret Drivbänken gäller två tomtindelningar:

- "Förslag till tomtindelning för södra delen av kvarteret Drivbänken i Halmstad" (T322), fastställd 1952-06-11 och
- "Förslag till tomtindelning för del av kv. Drivbänken i Halmstad" (T434), fastställd 1957-02-20.



Ovan: Illustration av gällande fastighetsindelningsbestämmelser som föreslås upphävas i jämförelse med nuvarande fastigheter.

Dessa fastighetsindelningsbestämmelser strider mot gällande plan.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser stämmer inte heller med nuvarande fastigheter (se illustration nedan). Tomtindelning T322 gäller för del av Halmstad 5:23, del av Halmstad 5:24 och Drivbänken 10 samt Drivbänken 24 (tomt 10, 11 i T322). Tomtindelning T434 gäller för fastigheterna Drivbänken 25, Drivbänken 26 och Drivbänken 27 (tomterna 12, 13 och 17 i T434).

Begränsat förfarande för att ta bort fastighetsindelningsbestämmelser

Äldre planer som stadsplaner gäller idag som detaljplaner. Dessa äldre planer har inte längre någon genomförandetid kvar. Om detaljplanens genomförandetid har gått ut är det möjligt att använda ett begränsat förfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning. Samråd behöver då inte ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området och beslut om ändring kan tas direkt efter samråd. Det begränsade förfarandet gäller även för äldre fastighetsplaner och tomtindelningar.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inga riksintressen eller förordnanden berörs. Cirka 200 meter sydöst om planområdet finns Halmstads innerstad som är av riksintresse för kulturminnesvärden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Tomtindelningar syftar i regel till att skapa och bevara en bestämd struktur eller sammanhang för ett kvarter. I det aktuella fallet är dock kvarterets struktur i hög grad säkerställd genom andra bestämmelser i detaljplanen. Kvarteret är till största delen utbyggt. En av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som ligger inom kvarteret, på fastigheten Drivbänken 27 (tomt 17), är skyddad genom bestämmelser i gällande detaljplan. Befintlig bebyggelse är en byggnad med byggnads-, arkitektur- och samhällshistoriskt värde, klass B enligt Kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Inom aktuella delar av kvarteret finns även flera byggnader av historiskt värde, utpekade av Kulturmiljö Halland. För fastigheterna Drivbänken 24, 25 och 26 gäller det byggnader med byggnads- och samhällshistoriskt värde klass C. Kulturmiljövärdena bedöms inte påverkas av att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs och av att fastighetsbildningsåtgärder möjliggörs.

Kvarteret Drivbänken ingår i "Galgberget - Radioplan" som finns med i kulturmiljövårdsprogrammet "Halmstad - bygd att bevara" från 1992. I programmet beskrivs Galgberget - Radioplan bland annat som ett "område med bostadsbebyggelse från senare delen av 1800-talet och fram till mitten av 1900-talet samt lasarett och naturpark". I området Galgberget - Radioplan finns bebyggelse som anses framhäva de mindre bemedlades bostadsförhållanden vid 1800-talets slut. I kulturmiljövårdsprogrammet uppges också att Galgberget - Radioplan genom egnahemsbebyggelse och stora villor speglar flykten från stenstaden. Galgberget - Radioplan visar också stenstadens påbörjan till utbredning utanför stadskärnan.

I föreliggande ärende bedöms sammanhanget för aktuella delar av kvarteret Drivbänken vara säkerställt till följd av bestämmelser enligt gällande plan. Därtill är ett upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelser att föredra då konsekvensen av att upphäva gällande tomtindelning,

som strider mot planen, blir att fastighetsbildning möjliggörs i enlighet med gällande plan. Aktuella bestämmelser enligt tomtindelningarna T322 och T434 föreslås därför upphävas.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Genom detta tillägg till stadsplan 690 för kvarteren Drivbänken, Däcket m.m., S:t Nikolai (laga kraft 1981-10-30) upphävs de bestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för tomterna 10 och 11 enligt "Förslag till tomtindelning för södra delen av kvarteret Drivbänken i Halmstad" (T322), 1952-06-11. Därtill upphävs de bestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för tomterna 12, 13 och 17 enligt "Förslag till tomtindelning för del av kv. Drivbänken i Halmstad" (T434), 1957-02-20. Lagstöd: PBL 4 kap. 18 §.

Utöver denna ändring innebär planändringen ingen förändring i plankartan med gällande bestämmelser.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid

December 2016

September 2017

Oktober 2017

Planprocessen

Samråd

Antagande

Laga kraft

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gällande tomtindelning för tomterna 10 och 11 i "Förslag till tomtindelning för södra delen av kvarteret Drivbänken i Halmstad" (T322), fastställd 1952-06-11, och tomterna 12, 13 och 17 i "Förslag till tomtindelning för del av kv. Drivbänken i Halmstad" (T434), fastställd 1957-02-20, upphävs genom detta tillägg. Då dessa tomtindelningar upphör görs vissa fastighetsbildningsåtgärder möjliga. Tillägget möjliggör bland annat att del av den kommunala fastigheten Halmstad 5:24 kan överföras till fastigheten Drivbänken 24.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Kostnader förknippade med eventuella fastighetsbildningsåtgärder bekostas av den/de fastighetsägare som har nytta av åtgärden. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut eller ledningsrätt bekostas av ägaren till anläggningen/ledningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Helena Lundberg, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Lasse Sabell, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Henrik Gustavsson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Sonja Hellgren, förrättningslantmätare, Byggnadskontoret

KÄLLOR

- SFS 1931:142 (Stadsplanelag)
- SFS 2010:900 (Plan- och bygglag)
- <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/aldre-planer1/>
- <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/detaljplaneprocessen/ta-bort-bestammelser-om-fastighetsindelning/>

Samhällsbyggnadskontoret

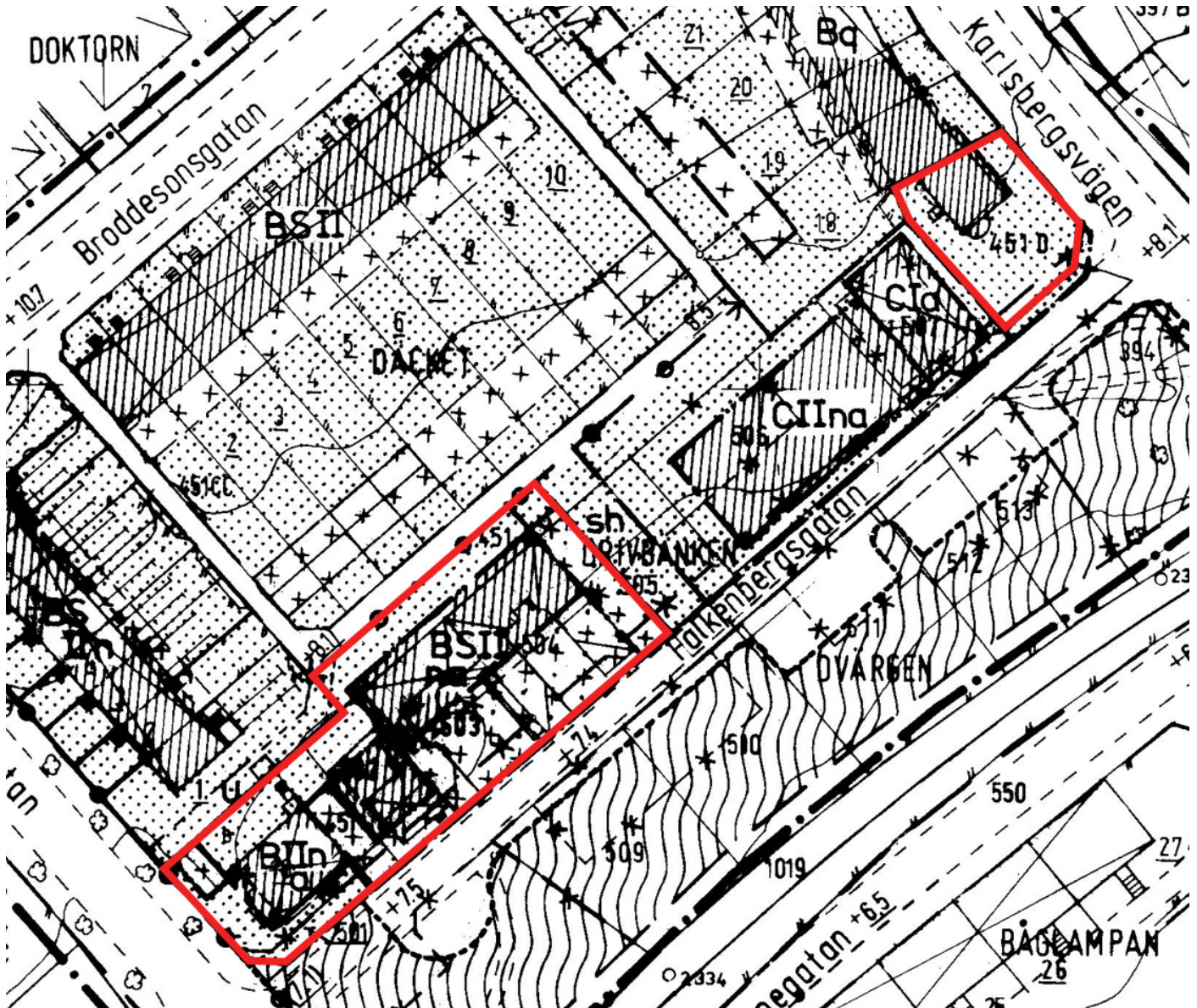
Annika Hansson
Tillförordnad planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1380K-690

Tillägg till planbestämmelser till stadsplan 690 för

DRIVBÄNKEN 24 m. fl.



Väster, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1116 K

Begränsat förfarande KS 2016/00121
Antagen av kommunstyrelsen 2017-09-05
Laga kraft 2017-10-05

Ändring av detaljplan 1380K-690

Förslag till ändring av stadsplanen för
KVARTEREN DRIVBÄNKEN, DÄCKET M M

S:t Nikolai

Halmstad

uppgjort i november 1980, reviderat i mars 1981

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- 3 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader samt mindre utbyggnader till byggnader inom angränsande byggnadszon uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN SOPHÄMTNING

- 1 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 2 mom På med sh betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för allmän sophämtning.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där markens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- b) På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

2 mom Byggnadshöjd

- a) På med I, eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 6,0 och 7,0 meter.
- b) Inom med C betecknat område får för mindre byggnadsdel medgivas den större höjd som byggnadsnämnden prövar lämplig.
- c) Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

3 mom Taklutning

På med n betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

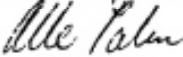
6 § UTFARTSPÖRBUD

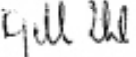
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

7 § UNDANTAGSBESTÄMMELSER

På tomt som vid planens fastställelse redan är bebyggd får utan hinder av bestämmelserna i 2 § 3 mom samt 5 § till nybyggnad hänförlig åtgärd vidtagas inom befintlig byggnad volym.

Halmstad den 11 mars 1981


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

Genom detta tillägg till stadsplan 690 för kvarteren Drivbänken, Däcket m.m., S:t Nikolai (laga kraft 1981-10-30) upphävs de bestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för tomterna 10 och 11 enligt "Förslag till tomtindelning för södra delen av kvarteret Drivbänken i Halmstad" (T322), 1952-06-11. Därtill upphävs de bestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för tomterna 12, 13 och 17 enligt "Förslag till tomtindelning för del av kv. Drivbänken i Halmstad" (T434), 1957-02-20.

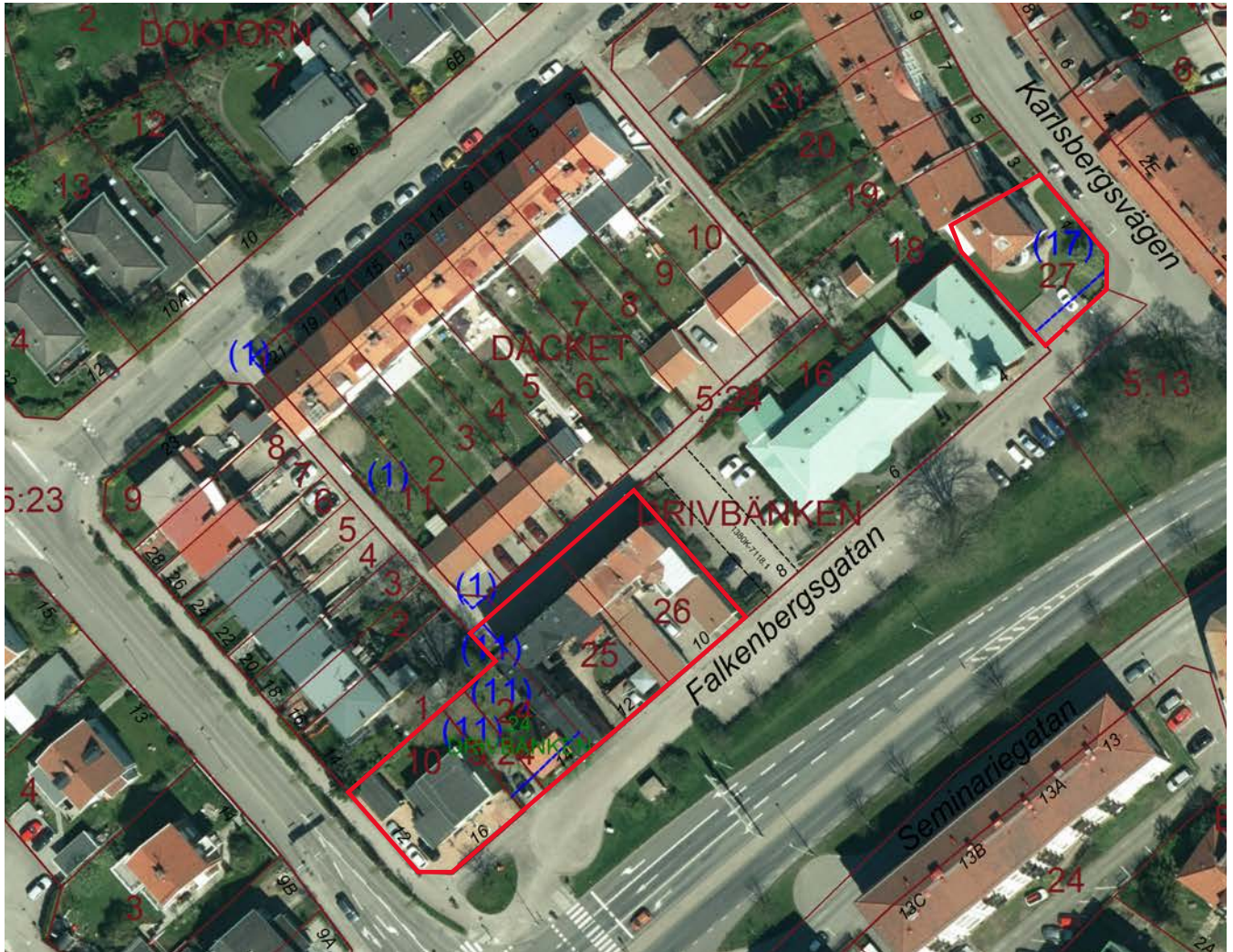
Halmstad den
Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

Tillhörande tillägg till ändring av detaljplan **1380-690** för

Drivbänken 24 m. fl.



Väster, HALMSTADS KOMMUN

Begränsat förfarande, KS 2016/00121
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-08-22

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med begränsat planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-11-29 § 278 genomförts under tiden 5 december 2016 - 10 januari 2017. 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 yttranden som godkänns ändring av detaljplan 1380-690 för Drivbänken 24 m. fl. har inkommit från 4 berörda remissinstanser.

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Byggnadsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga justeringar har gjorts och alla berörda har godkänt ändring av detaljplan 1380-690 för Drivbänken 24 m. fl.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Samtliga yttranden som godkänns ändring av detaljplan 1380-690 för Drivbänken 24 m. fl. har inkommit från 5 berörda sakägare.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Drivbänken 24	Örjan Carlsson, Martina Philip-Carlsson Nicholas John Arbuckle	Kinnareds Berg 202
Drivbänken 25	Hans Loh, Torill Madshus-Loh	Falkenbersgatan 12
Drivbänken 26	Thomas Kristiansson	Falkenbersgatan 10
Drivbänken 27	Lars Johan Marcus Johansson	Gamla Nissastigen 25
Drivbänken 10	Bjarne Lennart Djupfelt	Falkenbersgatan 16

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

Datum
2017-10-05

Dnr
KS 2016/00121

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 5 september 2017, § 211 beslutat anta ett förslag till **Tillägg till ändring av detaljplan 1380-690 för Drivbänken 24 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1116 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 11 september 2017.

Länsstyrelsen har den 20 september 2017 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och ändringen av detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 5 oktober 2017**.

Samhällsbyggnadskontoret den 5 oktober 2017.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla byggnadskontoret
SBK Plan
SBK Mex
SBK Strategi

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se