

Plan E 134
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
VRENNINGE 4:4, 4:69 och 4:76
Sennan, Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 9 december 1998

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Till planärendet hör följande handlingar:
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Grundkarta i skala 1:1000 (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Referat från samrådsmöte, daterat 1998-10-05
- Särskilt utlåtande, daterat 1998-12-09

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vrenninge 4:4 och 4:76 är bebyggda med två gamla skolhus, "Småskolan" (4:4) och "Gamla skolan" (4:76). Vrenninge 4:69 är bebyggt med ett c:a 25 år gammalt enbostadshus. Enligt stadsbyggnadskontorets uppgifter har "gamla skolan" under några års tid använts som bostad. "Småskolan" har tills helt nyligen använts av barnomsorgen men avses nu användas för bostad i kombination med ateljé. I gällande byggnadsplan, fastställd 1954-04-24, är fastigheterna avsedda för allmänt ändamål (skola). Syftet med denna plan är att anpassa bestämmelserna till nuvarande och planerad användning. Utöver användningen av fastigheterna som bostäder föreslås de även kunna användas för lägenhetsdaghjem, boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning. Verksamheterna får inte störa intilliggande bostadsbebyggelse.

Skolbyggnaderna har ett historiskt värde och är ett värdefullt inslag i samhället. I planförslaget ha de erhållit bestämmelser som förutsätter att de bevaras.

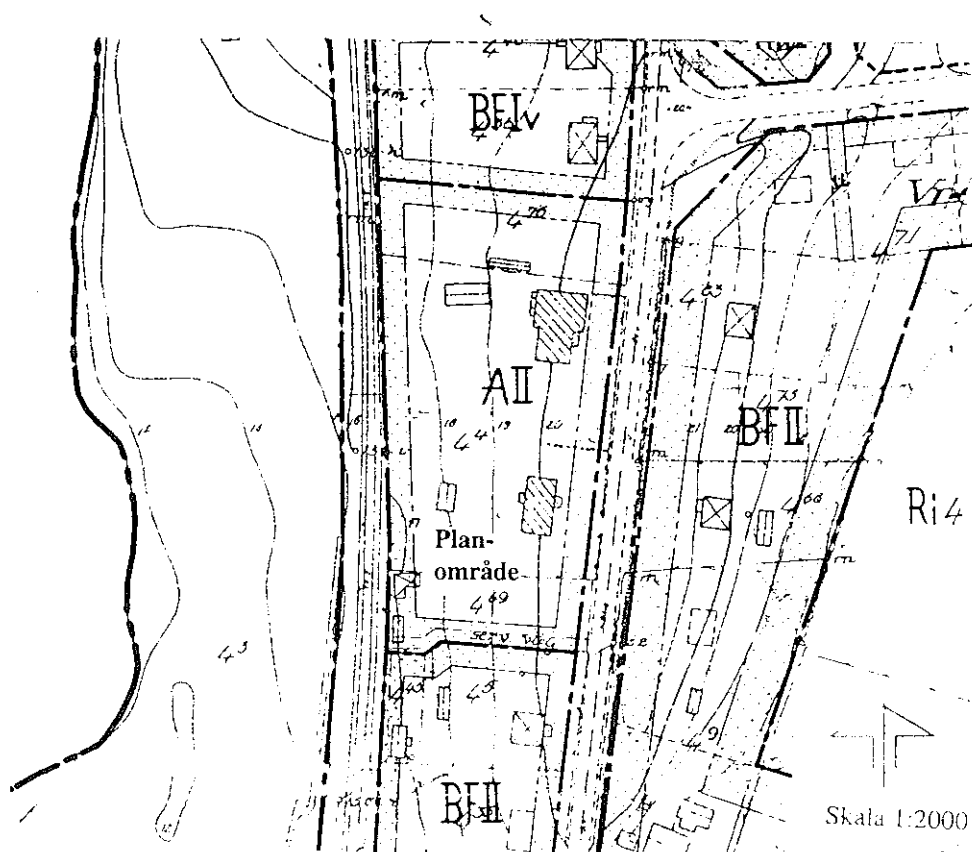
PLANDATA

Planområdets areal är ca 0,6 ha. Det är beläget i Sennan mellan Oskarströmsvägen och järnvägen Halmstad - Nässjö ca 13 km nordost om Halmstads centrum.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23, upptar markområdet för allmän tätortsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen (byggnadsplanen) för SENNANS STATIONSSAMHÄLLE, fastställd 1954-04-24 reglerar planområdet för allmänt ändamål. Aktuell plansituation framgår nedan.



Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 98-04-07 §135 uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen från allmänt ändamål till bostadsändamål så att Vrenninge 4:4 kan säljas och användas som bostad likt övriga ingående fastigheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär endast måttlig förändring av nuvarande markanvändning. Varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har därför framtagits.

Bebyggelseområdet

Planförslaget innebär att Vrenninge 4:4, 4:69 och 4:76 kan användas för bostäder samt lägenhetsdaghjem, boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande. Huvudbyggnaderna föreslås kunna inrymma högst två lägenheter vardera. Med beaktande av boende- och kulturmiljön föreslås ingen ytterligare delning av tomterna.

Vrenninge 4:4 och 4:76 är bebyggda med två gamla skolhus, "Småskolan" (4:4) och "Gamla skolan" (4:76). Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och har dessutom ett symbolvärde. De påminner om den tid då de tjänade som samhällets skola. Vrenninge 4:4 är mer i sitt ursprungliga skick än 4:76. Byggnaderna bör dock ses i ett sammanhang. Därför föreslår planförslaget att byggnaderna och dess kringmiljö bevaras. Deras yttre form och karaktär får heller inte förvanskas. Ursprungligt utförande, material och färgsättning skall vara vägledande vid exteriör förändring. Bygglov krävs för omfärgning och underhållsåtgärder.

Vrenninge 4:69 är som tidigare nämnt bebyggt med ett enbostadshus. Planförslaget medger tillbyggnad av bostadshuset mot väster. Vidare kan huset förses med tak som lutar 45°. Detta ger möjlighet att inreda vinden som bostadsrum.

Fastigheterna Vrenninge 4:5 och 4:45 har rätt till 3 ms angöringsväg i söder. Rätten är servitutsreglerad. I planförslaget har den y-betecknats.

Järnvägsbuller berör planområdet. Stadsbyggnadskontoret har i en översiktlig beräkning bedömt att den ekvivalenta ljudnivån framför huvudbyggnaden inom Vrenninge 4:76 är 56 dBA. Maximala nivå är 86 dBA. Vid ombyggnad till skarvfria skenor beräknas ljudnivån minska 3 dBA. I samråd med banverket föreslås bestämmelser som föreskriver att efter om- eller tillbyggnad av huvudbyggnad mot järnvägen får maximal ljudnivå inomhus från denna inte överstiga 50 dBA.

Vatten, avlopp, el och gas

Planområdet är anslutet till kommunal Va-anläggning. Vrenninge 4:4 och 4:76 har på grund av lutningsförhållanden gemensam spillvattenledning. I samband med lantmäteriförättning 1995-08-24 (N1H 95104) bildades en gemensamhetsanläggning för ledningen. Fastigheterna har separata vattenanslutningar.

El- och naturgasledningar är framdraget till området. Sydkraft AB i Halmstad ansvarar för drift och underhåll av ledningsnätet för el medan Sydgas AB för naturgasledningarna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Skyddsområde

Planområdet är beläget inom det inre skyddsområdet för kommunens huvudvattentäkt.

Bygglovplikt

Med hänsyn till rådande kulturmiljö föreslås inga bygglovbefriade åtgärder utöver vad som föreskrivs i plan- och bygglagens 8 kap 4 § (PBL 8:4).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande förvaltningar och tjänstemän:

Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret

Rune Blomberg
Carl-Åke Agne och Lars Thronell

Emma Pihl, fysisk planerare och praktikant på byggnadskontoret, har upprättat planhandlingarna sommaren 1998 i samråd med Bo Magnusson.

Ann-Iréne Kleinfeld på byggnadskontoret har svarat för uppritning av planförslaget och även deltagit i dess formella handläggning.

Byggnadskontoret

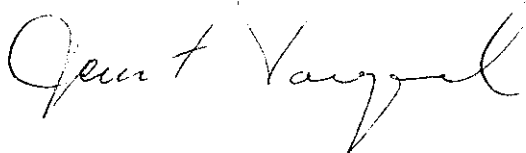

Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1999-01-07


Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 1998-12-07
§ 416
I tjänsten



Plan E 134
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
VRENNINGE 4:4, 4:69 och 4:76
Sennan, Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 9 december 1998

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Vrenninge 4:4 och 4:76 är bebyggda med två gamla skolhus, "Småskolan" (4:4) och "Gamla skolan" (4:76). Vrenninge 4:69 är bebyggt med ett c:a 25 år gammalt enbostadshus. Enligt stadsbyggnadskontorets uppgifter har "gamla skolan" under några års tid använts som bostad. "Småskolan" har tills helt nyligen använts av barnomsorgen men avses nu användas för bostad i kombination med ateljé. I gällande byggnadsplan, fastställd 1954-04-24, är fastigheterna avsedda för allmänt ändamål (skola). Syftet med denna plan är att anpassa bestämmelserna till nuvarande och planerad användning. Utöver användningen av fastigheterna som bostäder föreslås de även kunna användas för lägenhetsdaghem, boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning. Verksamheterna får inte störa intilliggande bostadsbebyggelse.

Skolbyggnaderna har ett historiskt värde och är ett värdefullt inslag i samhället. I planförslaget ha de erhållit bestämmelser som förutsätter att de bevaras.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samråds-skedet.

Varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har framtagits. Behov av dessa utredningar inte ansetts behövliga. Planförslaget innebär endast måttlig förändring av nuvarande markanvändning.

Tidplan

Samråd
Antagande av byggnadsnämnden
Laga kraft tidigast

september - oktober 1998
november 1998
december 1998

Genomförandetid

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

Plangenomförande

Gällande detaljplan förutsätter breddning av Oskarströmsvägen. En gång- och cykelväg mellan Halmstad och Oskarström diskuteras. Breddning har inarbetats i nu aktuellt planförslag. Den nybildade fastigheten Vrenninge 4:76 gränsar av denna anledning inte Oskarströmsvägen. En smal remsa av Vrenninge 4:4 finns mellan 4:76 och gatan. Vid försäljning av 4:4 skall remsan kvarstå i kommunens ägo. Vrenninge 4:4 och 4:76 har gemensam spillvattenledning. Vid bildandet av 4:76 inrättades en gemensamhetsanläggning för ledningen.

Vrenninge 4:4 och 4:76 föreslås regleras som bevaransvärd bebyggelse. Avtal erfordras mellan fastighetsägare och kommunen (PBL 14:8) vari fastighetsägarna förbinder sig att inte ställa ersättningsanspråk för fastighetsunderhåll.

Vrenninge 4:69 förutsätts också avstå mark för breddning av Oskarströmsvägen. Fastigheten berörs av 3,0 m brett servitut för tillfart till Vrenninge 4:5 och 4:45. I planförslaget har rättigheten y-betecknats.

Genomförandekostnader

Planområdet är utbyggt. Planens genomförande medför inga kommunala investeringar. Kostnader för detaljplanearbetet finansieras genom intäkter från försäljning av Vrenninge 4:4 och 4:76.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten
Stadsbyggnadskontoret

Thomas Högberg
Rune Blomberg

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1999-01-07

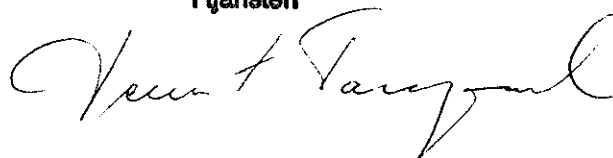

Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut. 1998-12-09

S. 476

I tjänsten



Plan E 134
Detaljplan för
VRENNINGE 4:4, 4:69 och 4:76
Sennan, Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 9 december 1998

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planändringen har handlagts som enkelt planförfarande.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 1998-09-09 § 315 genomförts under tiden 16 september - 19 oktober 1998. (Ärendet har därefter vilat i avvaktan på samråd med Banverket). Berörda sakägare jämte remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga planhandlingar översänts till dem. Förslaget har även funnits tillgängligt på byggnadskontoret. Vidare anordnades den 30 september ett samrådsmöte i Sennans g:a skola. Mötet bevisades av 12 närboenden. Mötesreferatet är daterat 1998-10-05.

Sakägarna har avstått från att yttra sig. Sydgas AB och Banverket har synpunkter på planförslaget. Övriga remissinstanserna har inte haft någon erinran. Synpunkterna från Sydgas AB innebär endast mindre redaktionell ändring av planförslaget utan att något förnyat samråd behöver tagas. Banverkets synpunkter har föranlett ytterligare samråd med dem. Med anledning av synpunkterna föreslås planförslaget kompletterats med bestämmelse som reglerar att maximal ljudstörning inomhus från järnvägen. Efter om - eller tillbyggnad av bostadsdel får inte maximala ljudnivån överstiga 50dBA. Banverket och berörda sakägare har underrättats om revideringen. Banverket har underhand godkänt revideringen.

Planförslaget föreslås antas

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen ingen erinran.

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH HYRESGÄSTER

Inga skrivelser har inkommit.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M. FL.

Sydgas AB påtalar att det är bolaget som ansvarar för områdets naturgasförsörjning och inte som angivits i planbeskrivningen Sydkraft AB.

Kommentar

Synpunkterna föreslås tillgodoses genom ändring av planbeskrivningen.

Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.

Landsantikvariern har ingen erinran. Vidare påtalas vikten av att äldre, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bebyggelsemiljöer med offentlig karaktär får skyddsbestämmelser i detaljplan på sådant sätt som föreslås.

Banverket framhåller att bebyggelsen är belägen inom störningszonen för såväl buller som markvibrationer från järnvägen Halmstad - Nässjö. Med hänsyn härtill anser verket att ändring av ändamålet från allmänt till bostäder inte kan betraktas som måttlig förändring av nuvarande markanvändning varför planförslaget borde kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning. Slutligen påtalas att Banverket / Naturvårdsverket som bullerpolicy anger att ljudnivån för bostäder inte får överstiga 45 dB(A).

Kommentar

Vrenninge 4:4 och 4:76 är bebyggda med två gamla skolhus, "Småskolan" (4:4) och "Gamla skolan" (4:76). Vrenninge 4:69 är bebyggt med ett c:a 25 år gammalt enbostadshus. Enligt stadsbyggnadskontorets uppgifter har "gamla skolan" under några års tid använts som bostad. "Småskolan" har tills helt nyligen använts av barnomsorgen men avses nu användas för bostad i kombination med ateljé. I gällande byggnadsplan, fastställd 1954-04-24, är fastigheterna avsedda för allmänt ändamål (skola). Syftet med denna plan är att anpassa bestämmelserna till nuvarande och planerad användning. Utöver användningen av fastigheterna som bostäder föreslås de även kunna användas för lägenhetsdaghem, boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning. Verksamheterna får inte störa intilliggande bostadsbebyggelse.

Skolbyggnaderna har ett historiskt värde och av den anledningen erhållit bevarandebestämmelser.

I norr och söder gränsar området till bostadsbebyggelse. Ur denna synpunkt innebär detaljplaneförslaget ingen drastisk förändring av pågående markanvändning. Praktiskt sett innebär förändringen att de båda skolhusen får användas för bostad och på så sätt kan få en fortstätt funktion i samhället vilket lovordas av landsantikvarien.

Synpunkterna har föranlett ytterligare samråd med banverket. Detta har föranlett att planförslaget föreslås kompletteras med planbestämmelse som föreskriver att efter om- eller tillbyggnad av huvudbyggnad mot järnvägen får maximal ljudnivå inomhus från denna inte överstiga 50 dBA.

Banverket har underhand godkänt förslaget till revidering. Berörda sakägare har underrättats om den. Planförslaget kan därmed antas.

SJ Fastighetsdivisionen ingen erinran men förutsätter att Banverket hörts.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL UTAN ERINNINGAR

Hyresgästföreningen	Renhållningsbolaget
Energiverken	Servicenämnden
Barn- och ungdomsnämnden	Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen / stadsbyggnadskontoret	Telia AB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Vägverket
Kultur- och fritidsnämnden	Sydskraft AB
Räddningsnämnden	Socialnämnden

SAMMANFATTNING

Som framgår ovan innebär synpunkterna från Sydgas AB och Banverket att planförslaget föreslås kompletteras. För tillgodoseende av Sydgas ABs synpunkter föreslås mindre redaktionella ändringar såsom komplettering av planbeskrivningen med uppgift om att Sydgas AB ansvarar för naturgasdistributionen. Banverkets synpunkter föreslås tillgodoses så till vida att planförslaget föreslås kompletteras med planbestämmelse som föreskriver att efter om- eller tillbyggnad av huvudbyggnad mot järnvägen får maximal ljudnivå inomhus från denna inte överstiga 50 dBA.

Efter genomförda kompletteringar kan planförslaget antas.

UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDEBESLUT

Berörda sakägare har underhand beretts tillfälle att taga del av föreslagen revidering. Ändå skall de formellt underrättas om antagandebeslutet och hur detta kan överklagas.

Vrenninge 4:4, Kerstin Svensson, Glimmervägen 4, 302 59 Halmstad

Vrenninge 4:69, Nils-Olof Knutsson, Box 129, 313 02 Sennan

Vrenninge 4:76, Ulrica och Michael Stode, Box 177, 313 02 Sennan

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Bo Magnusson

Utdrag ur primärkartan
kompletterad och inventerad
med avseende på plan, byggnader
och fastighetsindelningen.
1998-09-01

Kenneth Bengtsson
Kenneth Bengtsson
Ingenjör

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefrist
Genomförandefristen är 5 år från den dag
planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap
Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats.

Skyddsområde
Planområdet är beläget inom det inre skyddsområdet
för kommunens huvudvattenföret.

UPPLYSNINGAR
Till planen hör:
- plananta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustratörskarta

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns (ritad 3 mm utanför planområdet)

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersskiss

Bastäder, lägenhetsdaghem, badeservice, hantverk och kontor.

Verksamheterna får inte vara störande

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med förråd och garage

Marken skall vara tillgänglig för gemensam spårvagnsledning

Marken skall vara tillgänglig för angränsning av Vrenninge 4:5 och 4:45

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högst två lägenheter per tomt. Området får inte delas i fler tomter

Huvudbyggnaden får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 m.

Högsta byggnadshöjd är 3,5 m. Vid beräkning av byggnadshöjd skall

hänvisning inte tas till mindre takkupper

Högsta byggnadshöjd för förråd, garage eller carport är 3,0 m

Högst en våning

Byggnaden skall väl anpassas till omgivande värdefull bebyggelse

Fasaderna skall utföras av trä

Värdefull byggnad enligt PBL 3 KAP 12. Byggnaden får inte rivas

Dess yttre form eller allmänna karaktär får inte förändras. Vid

eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material

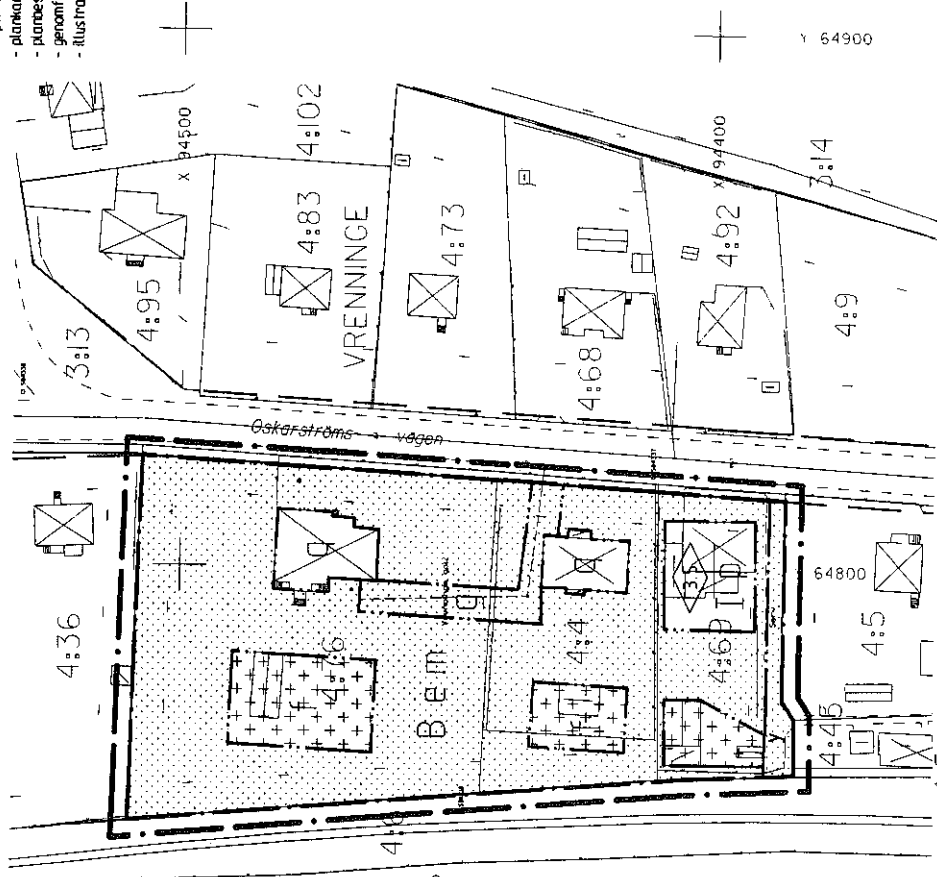
och färgsättning vara vägledande. Bygglös krävs för omfångning och

underhållsgårdar.

Vid op- eller tillbyggnad av huvudbyggnaden skall fasad utföras så

att huvudfasaden från järnvägsstråka inte överstiger

maximalt 50 dbA.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

VRENNINGE 4:4, 4:69 OCH 4:76

Sennan, Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 9 december 1998

Anders Sennan
Anders Sennan
Ba Magnusson

godkänd för samråd av BN 9 september 1998
anlagan av 9 december 1998
vunnit laga kraft 7 januari 1999

Skala 1:1000

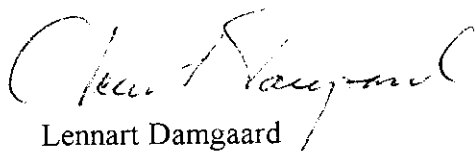
E 134

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 9 december 1998, § 416, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Vrenninge 4:4, 4:69 och 4:76, Enslöv, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 134E. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 december 1998.

Länsstyrelsen har den 18 december 1998 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 7 januari 1999**.

Byggnadskontoret



Lennart Damgaard
kommunsekreterare

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Länsstyrelsen
Akten

plan/lagakbev