

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 28 K
Detaljplan för
SÅNGSPARVEN 1, (ändring inom detaljplan för Brogårds Trädgårdsstad)
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 18 april 2007

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med karta (utdrag ur gällande detaljplan som utgör tillägg till befintlig plankarta.)
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Även tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning

BAKGRUND

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden har hemställt om att detaljplanen för fastigheten Sångsparven 1 ändras så att avstyckning av enskilda tomter möjliggörs. Gällande detaljplan innehåller en s.k. entomtsbestämmelse som omöjliggör en sådan uppdelning.

SYFTE

Syfte med planändringen är att möjliggöra delning av fastigheterna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av miljöbedömning har upprättats.
Planändringen medför ingen ändrad användning av området och ingen nybyggnation som kan påverka omgivningen varför upprättande av miljökonsekvensbeskrivning inte anses erforderlig.

PLANÄNDRINGEN

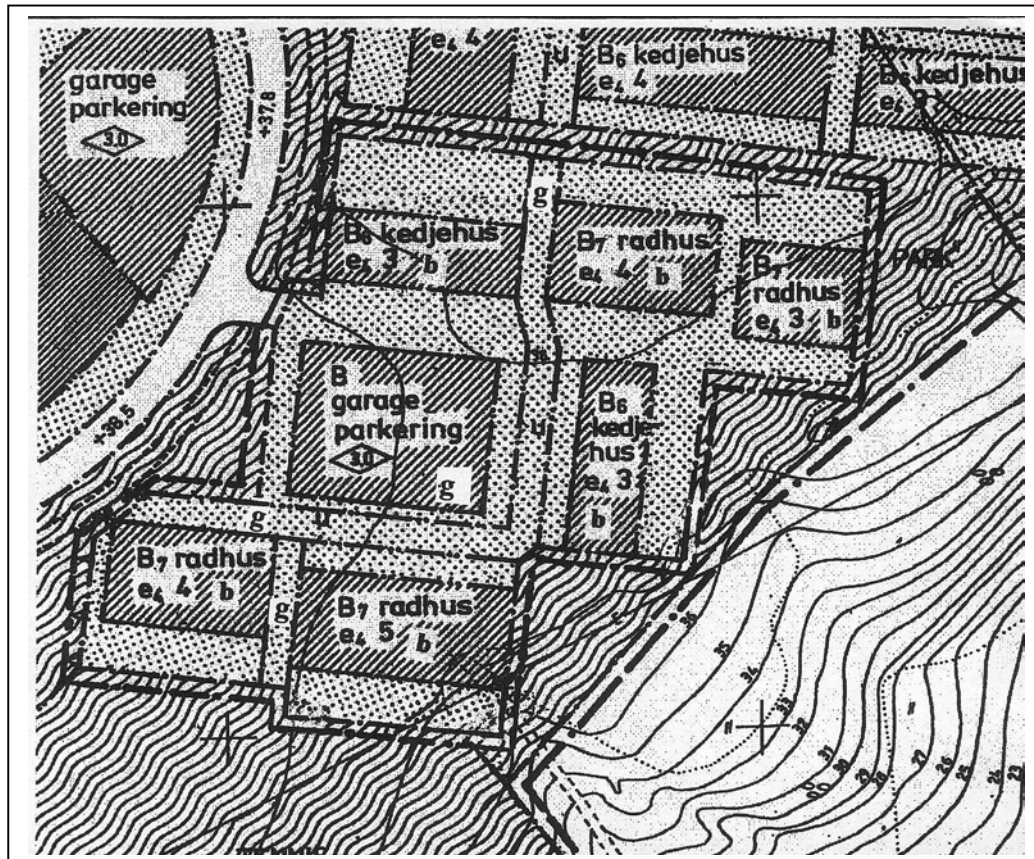
I gällande detaljplan, plan **811 SNÖ**, laga kraft vunen 19 januari 1990, är området avsett för radhus och kedjehus där området inte får indelas i fastigheter.

För planområdet föreslås att planbestämmelsen **e4**, området får inte indelas i fastigheter, utgår så att avstyckning av enskilda tomter möjliggöres.
Vidare föreslås planbeteckningen **g**, gemensamhetsanläggning skall inrättas för garage, parkering, körytor, gångvägar och sophantering mm.

Innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske skall "lägenhetsskiljande" vägg utförd i brandklass E 160 vara uppförd till yttertak, planbeteckningen **b**, i planbestämmelserna.

Planändringen redovisa på utdrag ur gällande detaljplan, plan 811 SNÖ.

Denna plan gäller jämsides med denna planändring.



Utdrag ur gällande detaljplan. Detaljplan 811 SNÖ, laga kraft vunen 19 januari 1990, gäller jämsides med denna ändring.

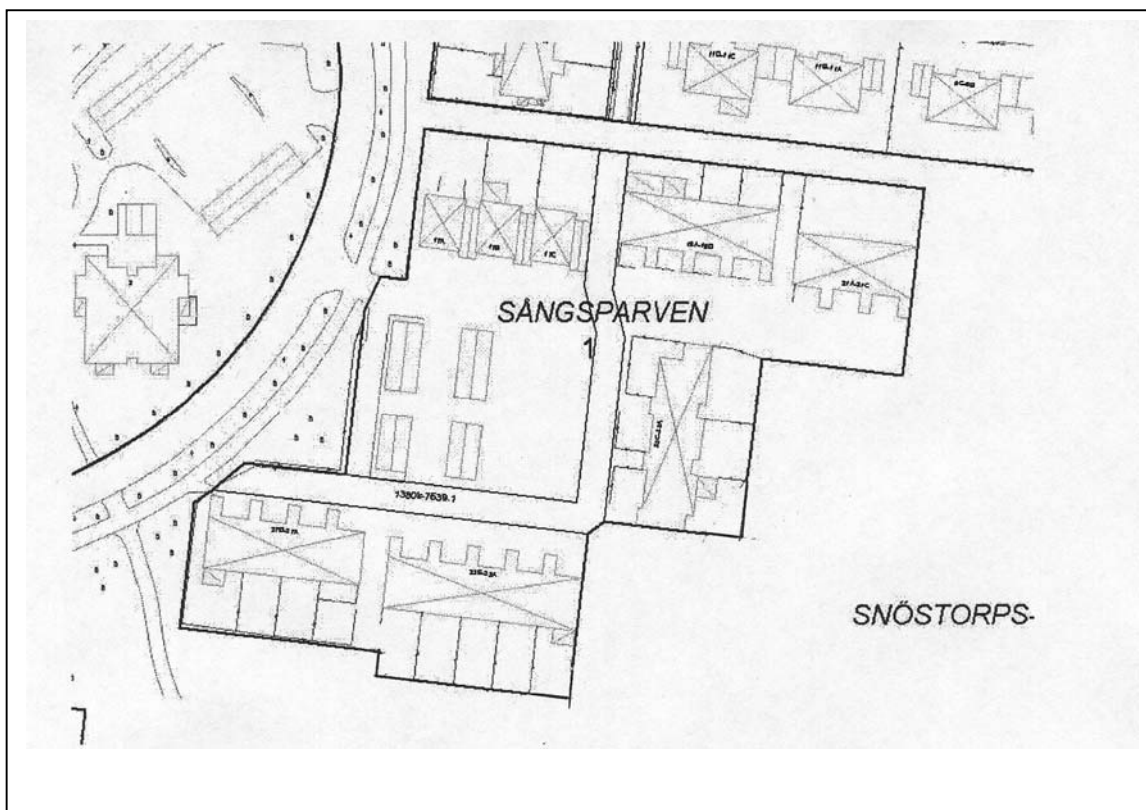
Gräns, streckprickad , ritad 3 mm utanför område där ändring av detaljplanen gäller.

BYGGNADSTEKNISKA FRÅGOR

Kommunala va-ledningar är utbyggda inom området och **u**-områden har utlagts för ledningarna. Varje lägenhet inom området har separata serviceledningar.

Mätpunkter för förbrukning av el och vatten finns för varje hushåll.

Lägenhetsskiljande vägg i byggnaderna är utförda i brandklass E 160 och uppfyller kraven beträffande brand och buller. Väggen skall vara uppförd till yttertak, planbeteckningen **b** i planbestämmelserna, innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske. Efter besiktning har intyg översänts som visar att lägenhetsskiljande vägg i brandklass E 160 är uppförd till yttertak.



Utdrag ur primärkartan med revidering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid Planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Ingemar Trönnér	Byggnadskontoret
Göran Grimsmo	Byggnadskontoret

Revidering

Efter samrådstiden har planförslaget reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med planbeteckningen **g**, gemensamhetsanläggning skall inrättas för garage, parkering, körytor, gångvägar och sophantering mm
- Fastighetsgräns i södra delen har reviderats

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 28 K
Detaljplan för
SÅNGSPARVEN 1, (ändring inom detaljplan för Brogårds Trädgårdsstad)
Snöstorps, Halmstad

Byggnadskontoret 18 april 2007

----- TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING -----

PLANFÖRFARANDE

Planändringen har upprättats som ändring av detaljplan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 12 §.

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL, 5 kap. 28 §.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	januari	2007
Samråd	febr./mars	2007
Antagande i BN	april	2007
Laga kraft tidigast	maj	2007

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning.

Innan fastighetsbildning får ske skall "lägenhetsskiljande" vägg i brandklass E 160 vara uppförd till yttertak, planbeteckningen **b1** i planbestämmelserna.

Gemensamhetsanläggning finns inte redovisad i gällande detaljplan.

En samfällighet är under bildande för att svara för gemensamhetsytor, lekplats garage mm.

Planförslaget kompletteras med planbeteckningen **g**, gemensamhetsanläggning för garage, parkering, körytor, gångvägar och sophantering mm

EKONOMI

Kostnader för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan kommunen, byggnadskontoret, och Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden.

TEKNISKA FRÅGOR

Lägenhetsskiljande vägg i byggnaderna är utförd i brandklass E 160 och uppfyller kraven beträffande brand och buller.

Väggen skall även vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske, planbeteckningen **b1** i planbestämmelserna.

Christian Danälven, har efter besiktning, översänt intyg att lägenhetsskiljande vägg i brandklass E 160 är uppförda till yttertak i fastigheterna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Ingemar Trönnér
Göran Grimsmo

Byggnadskontoret
Byggnadskontoret

Revidering

Efter samrådstiden har planförslaget reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med planbeteckningen **g**, gemensamhetsanläggning skall inrättas för garage, parkering, körytor, gångvägar och sophantering mm.
- Fastighetsgräns i södra delen har reviderats.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 28 K
Detaljplan för
SÅNGSPARVEN 1, (ändring inom detaljplan för Brogårds Trädgårdsstad)
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 18 april 2007

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för Sångsparven 1 inom detaljplan för Brogårds Trädgårdsstad, plan **811 SNÖ**,
Laga kraft vunen 19 januari 1990.

Detaljplanen gäller jämsides med denna ändring.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

UTNYTTJANDEGRAD

e4 området får inte indelas i fastigheter.

NY PLANBESTÄMMELSE

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage, parkering,
körytor, gångvägar och sophantering mm.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnadsteknik

b "Lägenhetsskiljande" vägg i brandklass E 160 skall vara uppförd till yttertak innan
fastighetsbildning genom avstyckning får ske.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Revidering

Efter samrådshöret har planförslaget reviderats enl. nedan:
Planförslaget har kompl. med planbet. **g**, gemensamhetsanläggning.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 28 K
Detaljplan för
SÅNGSPARVEN 1, (ändring inom detaljplan för Brogårds Trädgårdsstad)

Byggnadskontoret 18 april 2007.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Planändringen upprättas som ändring av detaljplan enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 12 §.
Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut genomförts under tiden 5/3-2/4 2007.
Inget samrådsmöte har hållits.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Utan erinran.

Kommunala lantmäterimyndigheten

”Sångsparven 1 skall genom planändring indelas i 22 rad- och kedjehus. Genom dels delningen och dels den ändrade ägandeformen, från bostadsrätt till enskilt ägande, behöver en gemensamhetsanläggning inrättas för den framtida driften och underhållet av anläggningar såsom garage, körytor, parkering, plantering mm.
Inrättande av gemensamhetsanläggning bör konfirmeras i den nu aktuella planändringen genom en särskild planbestämmelse (g) tas in i detaljplanen. Som stöd för den förestående anläggningsförrättningen.”

Kommentar: *Planförslaget kompletteras med planbestämmelsen g, gemensamhetsanläggning skall inrättas för garage, parkering, körytor, gångvägar och sophantering mm.*

YTTRANEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M. FL.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret framför följande:

”Som framgår av planbeskrivningen är vatten- och avloppsledningar utbyggda inom planområdet. Varje bostadsrättslägenhet har separata servisledningar och vattenmätare. För den gemensamma anläggningen med garage och soprum, finns

också separata servisledning med vattenmätare. Tekniska kontoret förslås att den samfällighet, som är under bildande för de gemensamma anläggningarna, kommer att bli abonnent för den anslutna anläggningen. Några förändringar av de allmänna va-ledningarna erfordras inte.

Bostadsrättsföreningen erlägger idag förbrukningsavgifter för dagvatten för hela fastigheten Sångsparven 1. Efter genomförd avstyckning till enskilda tomter kommer brukningsavgiften att fördelas enligt va-taxan på de nybildade tomterna och den bildade samfälligheten.”

Kommentar.

Kopia på skrivelsen översändes till Kommunala Lantmäterimyndigheten och Danälvens Fastighetsförmedling för kännedom.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Fastighetsnämnden

Halmstad Energi och Miljö AB

Telia Sonera

Kommunstyrelsen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit från sakägare.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklagande.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har medfört revidering av planförslaget enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med planbeteckningen **g**, gemensamhetsanläggning skall inrättas för garage, parkering, körytor, gångvägar och sophantering mm, i planbestämmelserna
- Fastighetsgränser i södra delen av området har reviderats.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagna revideringar samt ställa sig bakom upprättat särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 28 K
Detaljplan för
SÅNGSPARVEN 1, (ändring inom detaljplan för Brogårds Trädgårdsstad)
Snöstorp, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 18 APRIL 2007.

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 planen är att möjliggöra delning av fastigheterna.

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	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning		X			X		Området är utlagt för bostadsändamål
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 ingen ökning av nuvarande fordonstrafik. Ingen ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt		X			X		Planändringen medför ingen ökad fordonstrafik och därmed ingen ökning betr. Buller och lukt.
Förorenad mark		X			X		Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker		X			X		Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 18 april 2007 § 191 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SÅNGSPARVEN 1, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å 28 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 april 2007.

Länsstyrelsen har den 11 maj 2007 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 18 maj 2007**.

Byggnadskontoret den 21 maj 2007.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator