

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 221 K
Detaljplan för
SKÄRKERED 2:29, del av.
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 24 januari 2007

----- PLANBESKRIVNING -----

HANDLINGAR:

Tilldetaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:2000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Bilaga 1. Illustrationskarta skala 1:1000
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Miljöteknisk undersökning, WSP 2007-01-22

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av klubbhus på norra delen av fastigheten.

Klubbhuset för golfklubben som var uppförd på södra delen av fastigheten Skärkered 2:29, byggrätt enligt gällande detaljplan, har brunnit ner.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, Hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte har upprättats.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen trafikökning i området och därför inte några ökade negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.
Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 12 km öster om Halmstad, mellan riksväg 25 och Fylleån i anslutning till Bäckavattnets golfbana.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,56 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom området är privatägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Översiktsplan för Halmstad, ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25.

Området berörs i sin helhet av riksintresse för friluftsliv, FN 12, och riksintresse för naturvård, NN 18.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan **849 SNÖ**, laga kraft vunen 1993-02-25.

Området är i detaljplanen utlagt som område för golfbanor, planbeteckningen **Y** i planbestämmelserna.

Byggrätt för föreningslokaler, restaurant är i planen utlagt på södra delen av fastigheten Skärkered 2:29 planbeteckningen **C** i planbestämmelserna.

Klubbhus som var uppförd på denna del av fastigheten har brunnit ner.

Genomförandetiden för planen har gått ut.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 18 oktober 2006 beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan samt översända förslaget till berörda sakägare och kommunala nämnder för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Området är obebyggt och marken lutar svagt mot norr.

Förorenad mark

Länsstyrelsens inventering av förorenade områden, 2004-06-28, omfattar även fastigheten Skärkered 2:29, där fastigheten fått klassningen riskklass 2.

Motiveringen till den klassningen är att det funnits industri med beredning och färgeri vilket sannolikt innebar att stora mängder farliga kemikalier har hanterats i cirka 40 år. AB Marbäcks textilindustri bedrev verksamhet med spinneri och färgeri på fastigheten mellan år 1938 och 1978.

Provtagning, för att påvisa att marken inte är förenad har skett och redovisats i: Rapport Miljöteknisk Markundersökning, WSP 2007-01-22.

Rapporten sammanfattar att utifrån en bedömning baserad på Naturvårdsverkets generella riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning med Grundvattenskydd har de nu genomförda undersökningarna inte påvisat något efterbehandlingsbehov vid undersökt del av fastighet.

Geotekniska förhållanden

I samband med upprättande av detaljplan 849 har översiktlig geoteknisk bedömning av marken utförts av Geokonsult, Rydström- Stjernkvist, Helsingborg. De geotekniska förhållandena beträffande bärighet och stabilitet har ansetts goda.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelseområde

För planområdet föreslås planbeteckningen C1, föreningslokaler, restaurang etc. i planbestämmelserna. Högsta byggnadshöjd är 7,0 m och största byggnadsarea är 600 m².

Beträffande disponering av området se illustrationskarta i skala 1:1000.

Gator och trafik

Anslutning sker till enskild väg söder om planområdet.

Parkering anordnas i östra delen av området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp anslutes till befintlig enskild anläggning.

El

Elluftledning, 0,4 kv. finns i södra delen av planområdet.

Området för luftledning ges planbeteckningen I, marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning, i planbestämmelserna.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

John Lindau	Lindau Arkitektkontor
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret
Arne Hansson	Miljö- och hälsoskyddskontoret

Revidering

Planförslaget har kompletterats med rubriken förorenad mark
 Provtagning har skett och undersökningarna har inte påvisat något efterbehandlingsbehov vid undersökt del av fastighet.

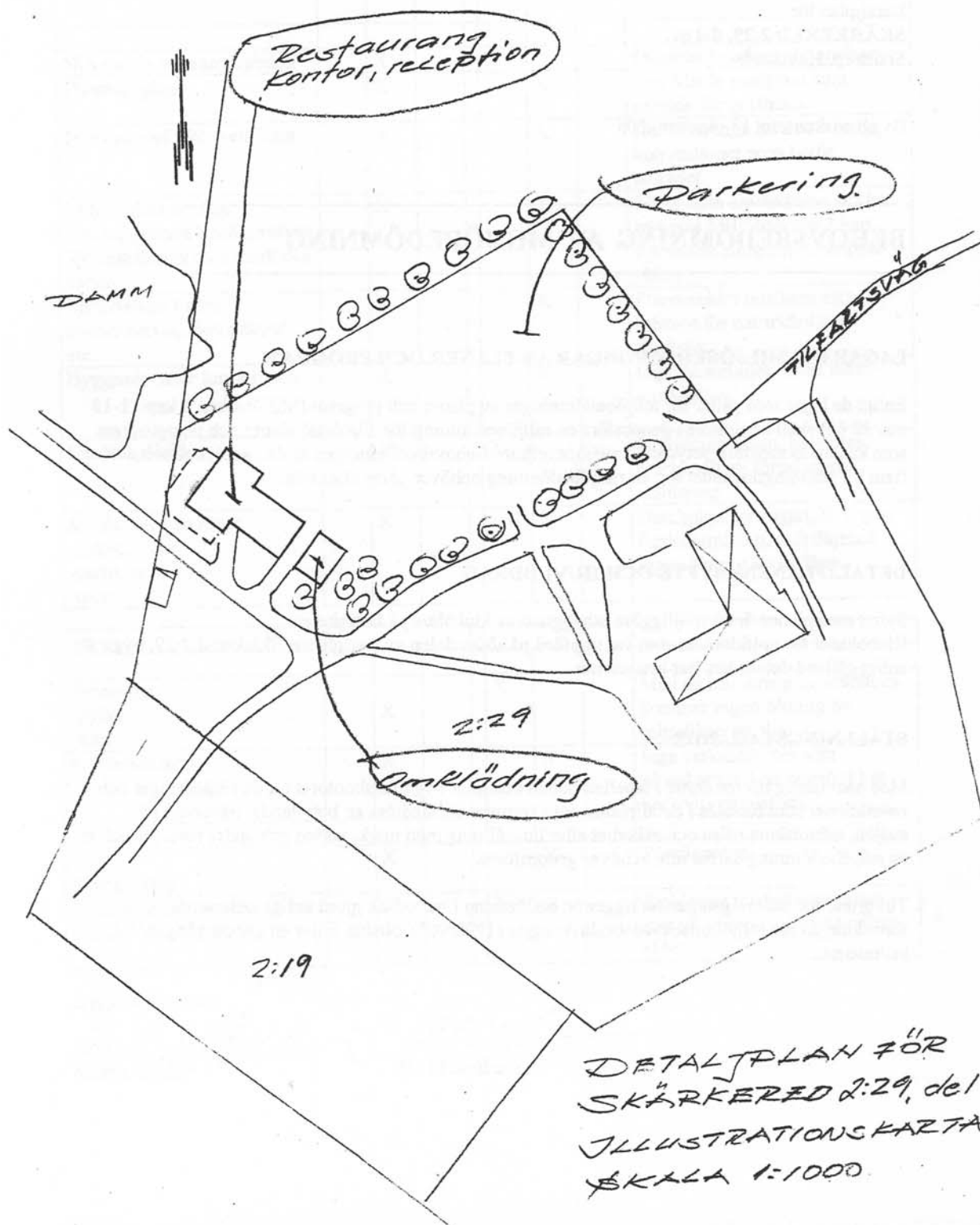
Planförslaget kompletteras i södra delen med planbeteckningen I, marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning, och gäller för elluftledning 0,4 kv.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

BIL. 1



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 221 K
Detaljplan för
SKÄRKERED 2:29, del av
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 24 januari 2007

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 28 §.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	oktober	2006
Samråd	nov./dec.	2006
Beslut i BN	januari	2007
Laga kraft tidigast	februari	2007

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget omfattar del av fastigheten Skärkered 2:29.
Ingen fastighetsbildning är behövlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Upprättande av detaljplanen regleras i planavtal upprättat mellan kommunen, byggnadsnämnden och Bäckavattnets golfklubb.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

John Lindau	Lindau Arkitektkontor
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 221 K
Detaljplan för
SKÄRKERED 2:29, del av.
Snöstorp, Halmstads

Byggnadskontoret 24 januari 2007

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

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 utbyggnad av klubbhus på fastigheten. Klubbhuset för golfklubben som var uppförd på södra delen av fastigheten Skärkered 2:29, byggrätt enligt gälland detaljplan, har brunnit ner.

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 golfbanor.
Översiktsplan		X			X		Området är markerat som område för golfbana.
Internationella konventioner		X			X		Det finns inga internationella konventioner som berör området
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 etc.		X			X		Planområdet omfattar riksintresse för naturvård och filuftsliv.
Byggnads- eller fornminnen		X			X		Inga fornminnen finns inom området.
Landskapsbild		X		X			Landskapsbilden påverkas marginellt av föreslagen etablering
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon		X			X		Detaljplan ger ingen ökning av fordonstrafiken, och därmed ingen ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt		X		X			Med en etablering av klubbhus kommer ingen ökning av biltrafiken att ske.
Förorenad mark		X			X		Marbäcks textilindustri bedrev verksamhet med spinneri och färgeri mellan år 1938-1978 Provtagning, för att påvisa att marken inte är förorenad har skett och något efterbehandlingsbehov föreligger ej.
Olycksrisker		X			X		Föreligger ej.
Störningar från verksamheter vid klubbhuset		X		X			Etablering med uteservering kan till viss del påverka närområdet.

Revidering

Behovsbedömningen har kompl. med uppgifter om förorenad mark.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 221 K
Detaljplan för
SKÄRKERED 2:29, del av.
Snöstorp, Halmstad.

Byggnadskontoret 24 januari 2007.

----- SÄRSKILT UTLÅTANDE -----

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen. PBL, 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 18 oktober 2006 genomförts under tiden 30 november 2006 – 8 januari 2007.

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Samrådsmöte har ej hållits.

Yttranden har inkommit från:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
EON, Sverige AB

YTTRANEN FRÅN KOMMUNALA OCH STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontorets synpunkter:

”Med anledning av att Bäckavattnets golfklubb ansöker om bygglov för nybyggnad av klubbhus på fastigheten Skärkered 2:29 hos byggnadsnämnden vill miljö- och hälsoskyddskontoret påminna om länsstyrelsens inventering av förorenade områden. Inventeringens syfte är att riskklassa misstänkta förorenade områden. 2004-06-28 inkom från länsstyrelsen en inventering av fastigheten Skärkered 2: 29.

AB Marbäcks textilindustri bedrev verksamhet med spinneri och färgeri på fastigheten mellan år 1938 och år 1978. Bäckavattnets golfklubb har fått ta del av inventeringen samtidigt som miljö- och hälsoskyddskontoret.”

”Riskklassningen sker i klasserna 1-4. Riskklass 1 innebär mycket stor risk för människor och/eller riskklass 4 innebär liten risk för människor och miljö. Objektet Skärkered 2:29 har fått riskklass 2 enligt fas 1 i inventeringen. Motiveringen till den klassningen är att det funnits industri med beredning och färgeri vilket sannolikt innebar att stora mängder farliga kemikalier har funnits i ca 40 år.”

”Grävarbete kan medföra att eventuella föroreningar i marken sprids ex genom damning eller att skyddande skikt punkteras. Hantering av förorenade massor klassas som miljöfarlig verksamhet. Efterbehandling är anmälningspliktigt enligt 28 § örordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. För objekt som placeras i riskklass 2 har miljö- och hälsoskyddskontoret bedömt att det oftast inte finns skäl att omgående kräva provtagning och sanering. Däremot bör verksamhetsutövaren förvissa sig att marken inte är förorenad innan något arbete som innebär grävning påbörjas. Det kan exempelvis ske genom miljöteknisk undersökning av marken, dvs provtagning av mark och vatten (metaller, klorerade lösningsmedel, samt textiltypiska föroreningar), eller om det är känt var på fastigheten kemikalier hanterades påvisa att sådan mark inte är förorenad. Sådana undersökningar bör göras av sakkunnig person.”

”I aktuellt fall anser hälsoskyddskontoret att undersökningar av mark och vatten bör göras. För att veta var man ska ta prov bör den historik som finns i länsstyrelsens inventering förbättras.”

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge yttrande i enlighet med miljö- och hälsoskyddskontorets synpunkter.”

Kommentar:

Provtagning för att påvisa att marken inte är förorenad har utförts av konsultfirma WSP i: Rapport, Miljöteknisk markundersökning, Bäckavattnets golfklubb-Skärkered 2:29, dat. 2007-01-22. Rapporten sammanfattar att utifrån en bedömning baserad på Naturvårdsverkets generella riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning med Grundvattenskydd har de nu genomförda undersökningarna inte påvisat något efterbehandlingsbehov vid undersökt del av fastighet.

Yttrandet översändes till Bäckavattnets golfklubb och byggnadskontorets bygglovavdelning för kännedom.

E.ON, Sverige AB

”I Planområdets östra kant har E:ON Elnät en 10 KV kabel, en markbelägen transformatorstation och en stolptransformator. Vidare finns en 0,4 kV luftledning i södra delen, se karta.

”Enligt starkströmsföreskrifter får byggnader inte uppföras närmare än 5,0 m från en markbelägen transformatorstation och 15 meter från en stolptransformator. Vi förutsätter att ovanstående beaktas i detaljplanen.”

”E.ON förutsätter att eventuella ombyggnader av våra anläggningar bekostas av den som så begär.”

Kommentar *För den södra luftledningen, 0,4 kv, föreslås planbeteckning L, marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning, i planbestämmelserna.
Kopia på yttrandet översändes till Bäckavattnets golfklubb för kännedom.*

YTTRANDE UTAN ERINNINGAR

Telia Sonera	Tekniska kontoret
Länsstyrelsen	Räddningstjänsten
Lantmäterimyndigh.	Kommunstyrelsen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit från sakägare.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslår godkänna föreslagna revideringar, upprättad behovsbedömning av miljöbedömning och upprättat särskilt utlåtande samt att anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Det finns inga kvarstående anmärkningar

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 24 januari 2007 § 11 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SKÄRKERED 2:29 del av, Snöstorp, Hamstad**. Kommunens aktbeteckning är E 221 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 februari 2007.

Länsstyrelsen har den 16 februari 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 22 februari 2007**.

Byggnadskontoret den 22 februari 2007

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

KLM, B Johansson

Nybyggnadskartor, P-G Olsson

Bygglov och adm. M Bjellvi, N Källqvist, M Grimberg

Planavd. A Sennerdal

Planhandläggaren

Stadskontoret, S Koppang

Stadskontoret, registrator

Fastighetskontoret, registrator

Tekniska kontoret, registrator