

PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-SLÄ1 och 1380K-Ä1 Johansfors
samhälle

Drared 1:6



SLÄTTÅKRA, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/13

Standardförfarande, KS 2023/00144
Antagen av kommunstyrelsen 2024-11-05
Laga kraft 2024-11-28

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se



INNEHÅLL

INLEDNING.....	3
PLANPROCESSEN	3
PLANHANDLINGAR.....	3
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BAKGRUND OCH UPPDRAG	3
PLANDATA	4
MILJÖBEDÖMNING.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER....	8
GENOMFÖRANDE.....	10

INLEDNING

PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd endast avser att möjliggöra fler lägenheter inom befintlig bebyggelse på nuvarande fastighet Drared 1:6.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-SLÄ1 och 1380K-Ä1
- Samrådsredogörelse
- Ursprunglig detaljplan med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning med genomförandebeskrivning och ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Samhällsutvecklingsavdelningen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra fler lägenheter inom befintlig byggnad när det gäller detaljplan 1380K-SLÄ1 och 1380K-Ä1 på nuvarande fastighet Drared 1:6.

Förändringen till en mer flexibel detaljplan som inte reglerar maximala antalet lägenheter föreslås ske genom en ändringsplan.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2022-10-12 KSU § 176 i uppdrag att utreda planändring på nuvarande fastighet Drared 1:6 så att detaljplanen tillåter fler lägenheter inom befintlig byggnad på fastigheten. Förändringen till en mer flexibel detaljplan som inte reglerar maximala antalet lägenheter föreslås ske genom en ändringsplan. Dock är det redan idag en ändringsplan varför det är mycket viktigt att ändringen sker på ett sådant sätt att lagens krav på tydlighet likväl upprätthålls.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

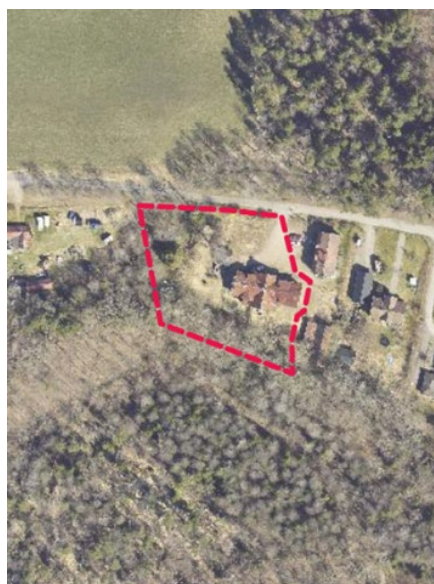
Planområdet Drared 1:6 ligger i småorten Johansfors ca 4 km norr om Oskarström. Fastigheten är 4182 kvm. Fastigheten nås via Draredsvägen.



Johansfors, norr om Oskarström

Markägförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.



Nuvarande fastighet Drared 1:6

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljö bedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser möjliggöra fler lägenheter inom befintlig fastighet.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

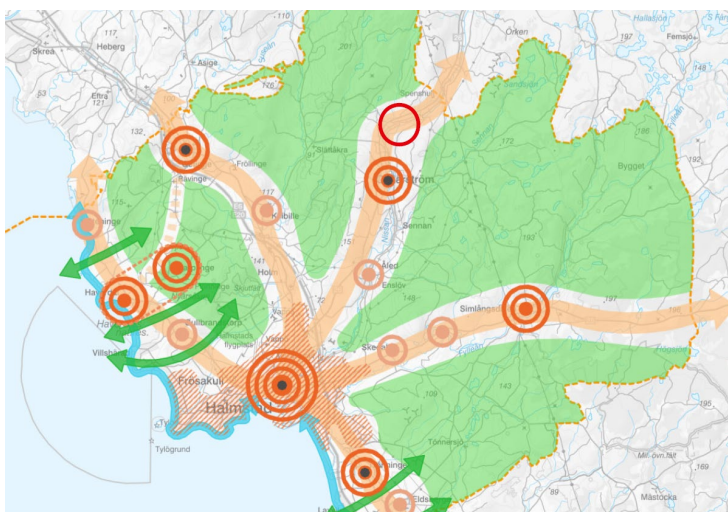
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 anges planerad utveckling av Johansfors i utvecklingsstrategin för Nordöstra stråket: "Johansfors och Nissaström bibehåller sin storlek och karaktär. Viss förtätning av kan bli aktuellt."

Detaljplaneändringen bedöms förenlig med gällande översiktsplan Framtidsplan 2050.



Johansfors ligger norr om Oskarström i nordöstra stråket, ovan inringat i rött.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan nummer 1380K-Ä1. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar. Fastigheten omfattas av en byggnadsplan från 1960, 1380K-SLÄ 1. Användningen av fastigheten reglerades i denna till "allmänt ändamål" eftersom det har bedrivits skolverksamhet på fastigheten. 1993 togs en ändringsplan fram, 1380K-Ä1. Ändringsplanen syftade bland annat till att den aktuella fastigheten Drared 1:6 och grannfastigheten Drared 1:127 som tidigare varit skola skulle avstyckas och säljas, vilket sedan skedde etappvis. Användning ändrades därför 1993 till: BC1S1 "Området får användas endast för bostäder, samlingslokaler, skola och daghem samt där byggnadsnämnden prövar lämpligt även hantverk". Samtidigt reglerades utnyttjandegrad till: "Området får indelas i högst två fastigheter. Endast en huvudbyggnad med högst 4 lägenheter, får uppföras per fastighet. Största byggnadsarea inklusive uthus, carport och garage 450 kvm, dock högst 1/3 av fastighetsarean. Minsta tomtstorlek för enbostadshus 800 kvm, för tvåbostadshus 1200 kvm, för tre- eller fyrbostadshus 2500 kvm.

Aktuellt område för ändringen är markerad med röd linje.



Detaljplan 1380K-SLÄ1 och 1380K-Ä1 Johansfors samhälle

Kommunala handlingsprogram

Av Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 framgår att förtätning ska prioriteras samt "I alla orter ska befintligt bostadsutbud kompletteras med utgångspunkt att öka valmöjligheterna". I "Justerad förteckning sidan 15-17 från Handlingsprogram för bostadsförsörjning" beslutade av kommunstyrelsen 2022-01-25 §22 finns inga objekt i Johansfors medtaget. Dock avser ansökan inte heller någon tillkommande bebyggelse.

Riksintresse

Riksintresse för naturvård finns ca 700 meter sydost om planområdet Havstenshult. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väg, väg 26, finns ca 400 meter öster om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väderradar finns ca 3 km söder om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Inom planområdet saknas andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, tex Natura 2000.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Inom planområdet är all mark sedan tidigare detaljplanlagd och bebyggd som kvartersmark, BC₁S₁q = bostäder, samlingslokaler, skola och daghem samt där byggnadsnämnden prövar lämpligt även hantverk.



Tidigare skolbyggnad på fastighet Drared 1:6

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Vatten, spill- och dagvatten

Inom området finns allmänt system utbyggt för dricksvatten och spillvatten.

Halmstads kommuns verksamhetsområde för dagvatten innefattar inte Johansfors.

BEBYGGELSE

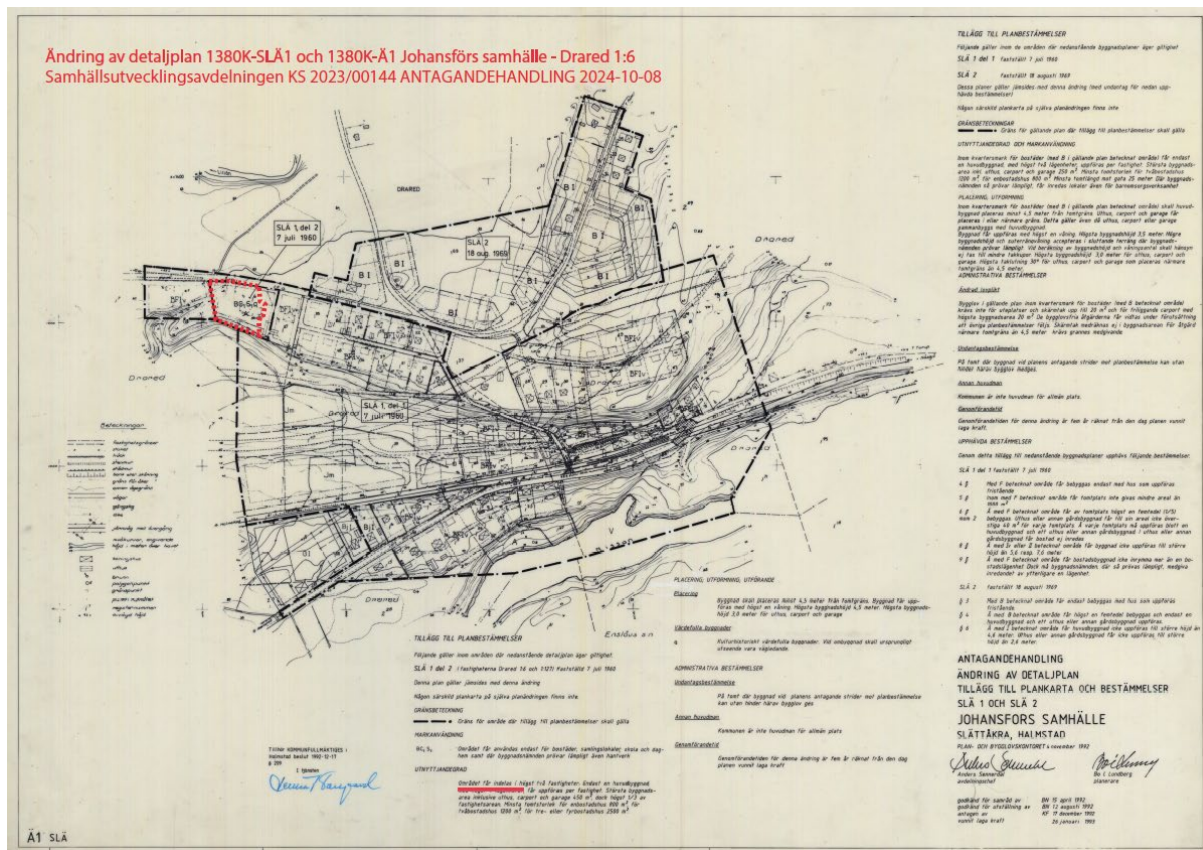
Byggnaden på fastigheten är en kulturhistorisk värdefull byggnad. Det är en äldre skolbyggnad som tillmäts särskilt kulturhistoriskt värde. I bebyggelseinventeringen har byggnaden klass B. Byggnaden är skyddad med lilla q i gällande detaljplan, kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Det innebär att byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och inte får förvanskas. Den befintliga utformningen och detaljer ska bibehållas. Vid ombyggnad skall det ursprungliga utseende när det gäller skolbyggnadens karaktär och kulturhistoriska värden vara vägledande - både exteriört och interiört, som fasadmaterial i trä – träpanel, takform – sadeltak samt taktäckningsmaterial – plåt.



Planområdet nuvarande fastighet Drared 1:6

Ändrad planbestämmelse

För nuvarande fastighet Drared 1:6 tas skrivelsen ”med högst 4 lägenheter” bort som planbestämmelse när det gäller B₁, för att möjliggöra fler lägenheter i befintlig byggnad. Se ändrad plankarta nedan.



Föreslagen ändring av detaljplan

Markanvändning

Ändringen innebär inte någon förändring av gällande användning utan bostäder, samlingslokaler, skola och daghem samt där byggnadsnämnden prövar lämpligt även hantverk kvarstår.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Allmänt

Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunens plan för energi och klimat (2021) anger mål och riktlinjer för ett stabilt och hållbart energisystem.

Det är positivt ur dagvattensynpunkt att ändra planbestämmelsen till att tillåta fler lägenheter i befintlig byggnad istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnationen tagit mer mark i anspråk.

Hanteringen av avfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsförordningen i Halmstad Kommun och Avfall Sveriges råd och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelse om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Det är obligatorisk med hämtning fastighetsnära av restavfall (brännbart, hushållsavfall), matavfall och förpackningar och ska realiseras mellan 2024-2027.

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

SAMMANFATTNING

Genom planändring tillåter detaljplanen fler lägenheter i nuvarande byggnad på fastigheten Drared 1:6. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplanerna för 1380K-SLÄ1 och 1380K-Ä1 för Johansfors stationssamhälle gäller fast med ändrat planbestämmelse för nuvarande fastighet Drared 1:6.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
Sommaren 2023	Samråd
Hösten 2023	Granskning
Vintern 2024	Antagande
Vintern 2024	Laga kraft

Genomförande

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart den ändrade planbestämmelsen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Genomförande, drift

Allmänt VA-nät

Laholmsbuktens VA

El

Eon

Bredband

Halmstad stadsnät

Kvartersmark

Fastighetsägaren till Drared 1:6

Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren till Drared 1:6. Ändringen omfattar inte någon allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till nuvarande fastighet Drared 1:6 bekostar upprättande av detaljplan och tillhörande utredningar. Detta är reglerat i upprättat plankostnadsavtal mellan ägaren till nuvarande fastighet Drared 1:6 och kommunen.

Samtliga nybyggnationer, ombyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

Anna Persson

Planchef

Planingenjör