

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 180

Detaljplan för del av

LUREN (del av HALMSTAD 10:21 och 10:22)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 12 maj 2004

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Minnesanteckningar från samrådsmötet
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheterna Halmstad 10:21 och 10:22 är obebyggda. Gällande detaljplan medger handel och bostäder. Större delen av kv Luren utgör villabebyggelse. Förutom att gatan är utbyggd finns VA-serviser till två tomter. Syftet med planändringen är att det kan bli två nya tomter för styckebyggda hus.

PLANDATA

Planområdet ligger i stadsdelen Furet, ca 2 km nordost om centrum och beläget i korsningen Furuvägen – Granegatan. Detaljplanen omfattar ca 950 m² mark.

Markägoförhållanden

Halmstad 10:21 och 10:22 ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

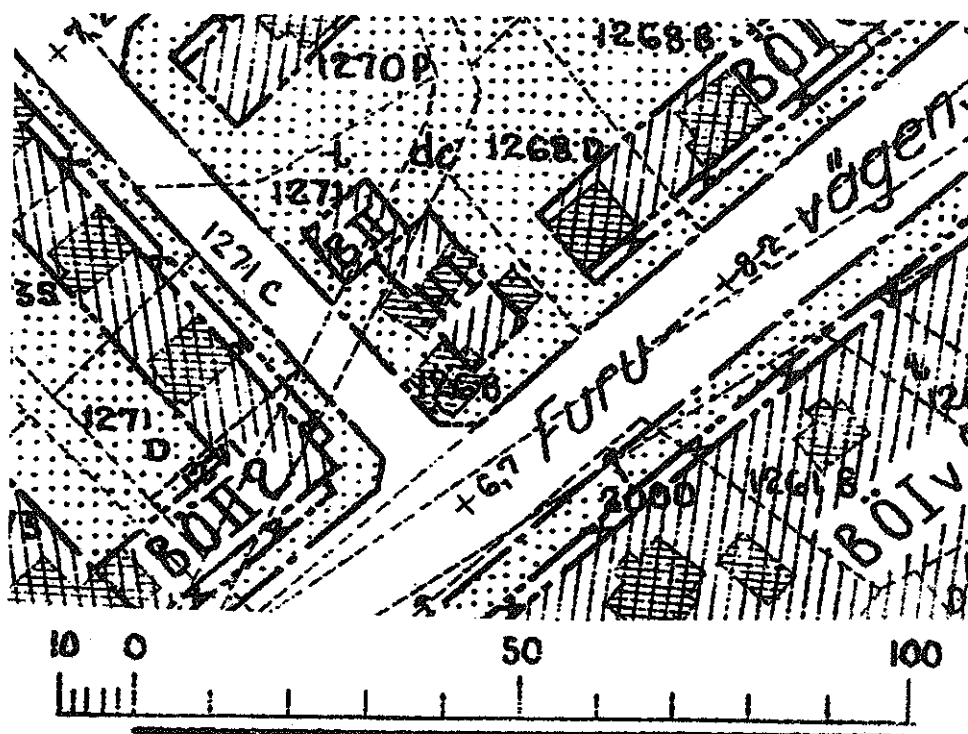
Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med översiktsplan (ÖP 2000), antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39.

Gällande detaljplan

Planområdet berörs av detaljplan för område vid Folkparken, antagen 1947-12-30 (MLU 200). *Se bild nedan.*

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Skala ca 1:1000

Gällande tomtindelning

Planområdet berörs av tomtindelning för kv Luren, antagen 1955-12-17.

Denna föreslås upphävas för tomten 12 i samband med antagandet av denna detaljplan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2003-01-21 § 24 beslutat, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Halmstad 10:21 och 10:22.

Byggnadsnämnden har 2003-02-12 § 35, uppdragit åt byggnadskontoret, att ändra detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär endast måttlig förändring av nuvarande mark-

användning varför varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning anses vara behövlig.

Bebyggelseområdet

Planområdet är obebyggt och används idag som parkering/uppställningsplats. Gällande planbestämmelser inrymmer både handels- och bostadsändamål.

Inom planområdet föreslås två tomter, minst 450 m² stora, som bebyggs med villor. Maximal byggnadsyta på tomterna föreslås bli 160 m².

Bebyggelsen i området är framför allt villabebyggelse i varierande stil.

TRAFIK

Trafikbuller

Stadskontorets samhällsbyggnadsenhet har översiktligt beräknat trafikbuller på Furuvägen. För den närmaste tomten har den ekvivalenta ljudnivån beräknats till 57 dB(A) och den maximala till 76 dB(A).

Naturvårdsverkets riktlinjer, antagna av riksdagen mars 1997, anger 55 resp 70 dB(A). Normalt bör värdena inte överskridas. Dock skall hänsyn tas till vad som är tekniskt och ekonomiskt försvarbart.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Teknisk försörjning

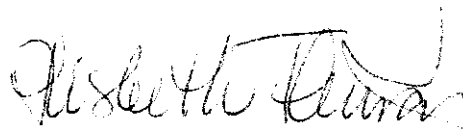
Planområdet är anslutet till kommunal el och VA-anläggning.

Genomförandetid

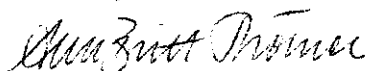
Planens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

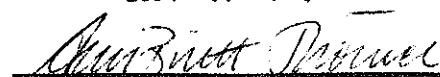

Lisbeth Thurnäs

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut. 2004-05-12
§ 14.3
i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-06-09



**ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

Plan E 180

Detaljplan för del av

LUREN (del av HALMSTAD 10:21 och 10:22)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 12 maj 2004

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN

mars 2004

Antagande i BN

maj 2004

Laga kraft (tidigast)

juni 2004

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsbildning bildas två tomter för småhusbebyggelse.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR SOM SÄRSKILT BÖR BEAKTAS

Tomten närmast Furuvägen bör planeras med hänsyn till bullerstörningar från Furuvägen.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

Lisbeth Thurnäs

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-06-09

Annika Thurnäs

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut 2004-05-12

143

I tjänsten

Annika Thurnäs

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 180

Detaljplan för del av

LUREN (del av HALMSTAD 10:21 och 10:22)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-05-12

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-03-10 §77 genomförts under tiden 17 mars –19 april 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte i Rådhuset, 31 mars 2004. Mötet bevistades av 9 personer. Synpunkterna som framfördes överensstämmer i huvudsak med det som nu inkommit. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

Under samrådet har framförts synpunkter på tomtstorlek, byggnadsarea och bullernivå. Föreslagen exploatering avviker inte från omgivande bebyggelse, varför synpunkterna föreslås lämnas utan åtgärd. Vad avser buller har planförslaget redaktionellt ändrats med bestämmelser om skydd mot störning. Bestämmelsen om korsprickad mark har kompletterats. Kompletteringarna kräver inget förnyat samråd. Planförslaget föreslås antas.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Yttrandet citeras: "Planförslaget innebär att två små tomter för friliggande hus tillskapas i ett utsatt trafikläge och i anslutning till parkering för den närliggande butiken. Om den tillåtna bygggrättens yta om 160 m² illustreras blir det inte mycket kvar runt huskropparna för utevistelse. På angränsande Luren 11 finns dessutom ett inglasat uterum nära inpå Halmstad 10:21. Mot denna bakgrund bör tomtstrukturen och kvarterets karaktär inte brytas genom en förtätning. Tomtindelningen bör därför behållas som den är."

***Kommentar:** Tomtstorleken, ca 470 m² bedöms vara tillräcklig i detta cenrumnära läge. Föreslagen bygggrätt, 160 m², motsvarar ca 1/3 av tomtarean, vilket möjliggör godtagbar exploatering. Tomter inklusive bebyggelse i intilliggande kvarter är varierande. Föreslagen exploatering är ingen avvikelse från detta. Vidare har diskuterats områdets utbyggnad med flerbostadshus. Detta anses inte vara lämpligt med hänsyn till tomtstorleken.*

Fastighetskontoret har uppmärksammats på att parkeringsplatsen mitt emot planområdet upplevs oordnad och bör snarast åtgärdas. I övrigt föreslås synpunkterna inte föranleda någon åtgärd.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL.

Hyresgästföreningen

Föreningen anför att Halmstad är i skriande behov av bostäder och med anledning därav föreslås att marken bebyggs med flerbostadshus..

*Se kommentarerna av lantmäterimyndighetens synpunkter.
Fler nya områden för hyresbostäder planläggs för närvarande.
Synpunkterna föreslås inte föranleda någon åtgärd.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller att trafikbuller från Furuvägen inte bör överstiga 55 dB(A). I övrigt ingen erinran.

***Kommentar:** Stadskontorets samhällsbyggnadsenhet har översiktligt beräknat den ekvivalenta ljudnivån till 57 dB(A) och den maximala till 76 dB(A). Planförslaget har kompletterats med bestämmelser om skydd mot störning.
Synpunkterna har föranlett ändring av planförslaget. Ändringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.*

Tekniska nämnden

I yttrandet påtalas att tomtmarken innehåller gatubelysning som måste flyttas. I övrigt inga synpunkter.

***Kommentar:** Kopia av yttrandet har översänts till fastighetskontoret för åtgärd. I övrigt ingen planteknisk åtgärd.*

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Fastighetsnämnden

Stadskontoret, samhällsbyggnad

Energiverken

TeliaSonera

Räddningsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Carina Larsson, Luren 11

I skrivelsen framhålls att kvarteret innehåller 11 småhus/villor med tomtarealerna 535-1319 m². Vidare framhålls att enligt fastighetsdeklarationen är normaltomten 800 m². Carina Larsson motsätter sig därför förslaget med två tomter med en byggnadsyta på 160 m². Kvarterets öppna karaktär, vilket möjliggör odling inom Luren 11, föreslås behållas. Planförslaget bör redovisa endast en tomt med byggnadsyta 160 m². Med hänsyn till den oordnade parkeringen mitt emot anses att ett helhetsgrepp bör tas för hela kvarteret. Slutligen föreslås att planområdet införlivas med Luren 11.

Kommentar: Se lantmäterimyndighetens yttrande.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte orsaka några betydande olägenheter med skuggning av Luren 11.

Synpunkterna föreslås inte föranleda någon åtgärd.

Anna o Milan Tepic, Lövsångaren 8, Ritva o Torsten Björkman, Lövsångaren 12

Fastighetsägarna är positiva till planförslaget men uppmärksammar den oordnade parkeringsplatsen. Vidare påpekas att detta medför problem för angöring av Lövsångaren 12.

Kommentar: Parkeringsplatsen bör ordnas och utfarten för Lövsångaren 12 skall säkerställas. Kopia av yttrandet har översänts till fastighetskontoret för de åtgärder som skrivelsen kan medföra. I övrigt se kommentarer av lantmäterimyndighetens yttrande.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Av ovan framgår att föreslagen tomtstorlek, byggnadsarea och bullernivån har ifrågasatts. Vidare har påpekats att oordnad uppställning förekommer på parkeringsplatsen mitt emot planområdet, vilket bl a medför angöringsproblem för Lövsångaren 12.

Tomtstorlek och byggnadsarea har ingående studerats/diskuterats. Tomter och intilliggande bebyggelse är varierande. Föreslagen exploatering är ingen avvikelse. Synpunkterna föreslås lämnas utan åtgärd.

Fastighetskontoret har uppmärksammat på parkeringsproblemen inom Lövsångaren.

Tomten närmast Furuvägen kan vara trafikbullerstörd. Planförslaget har därför kompletterats med bestämmelser om skydd mot bullerstörning. Bestämmelsen om tillåten bebyggelse på korsprickad mark har förtydligats. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd. Planförslaget föreslås antas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som framfört synpunkter som endast delvis eller inte beaktats

Anna och Milan Tepic	Lövsångaren 8	Granegatan 14	302 44 Halmstad
Ritva och Torsten Björkman	Lövsångaren 12	Furuvägen 45B	302 44 Halmstad
Carina Larsson	Luren 11	Volrat Thamsg. 7D	412 60 Göteborg

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 12 maj 2004 § 143 beslutat anta ett förslag till detaljplan för LUREN, (del av HALMSTAD 10:21 och 10:22), Martin Luther, Halmstad. Kommunens aktbeteckning är E 180. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 19 maj 2004.

Länsstyrelsen har den 28 maj 2004 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 9 juni 2004.

Byggnadskontoret den 14 juni 2004.



Lisbeth Thurnäs

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten