

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

SÄDEN 9



SNÖSTORP, HALMSTADS KOMMUN
1098 K

Normalt förfarande, KS 2014/0471
Kommunfullmäktige 2016-05-18
Laga kraft 2016-05-18

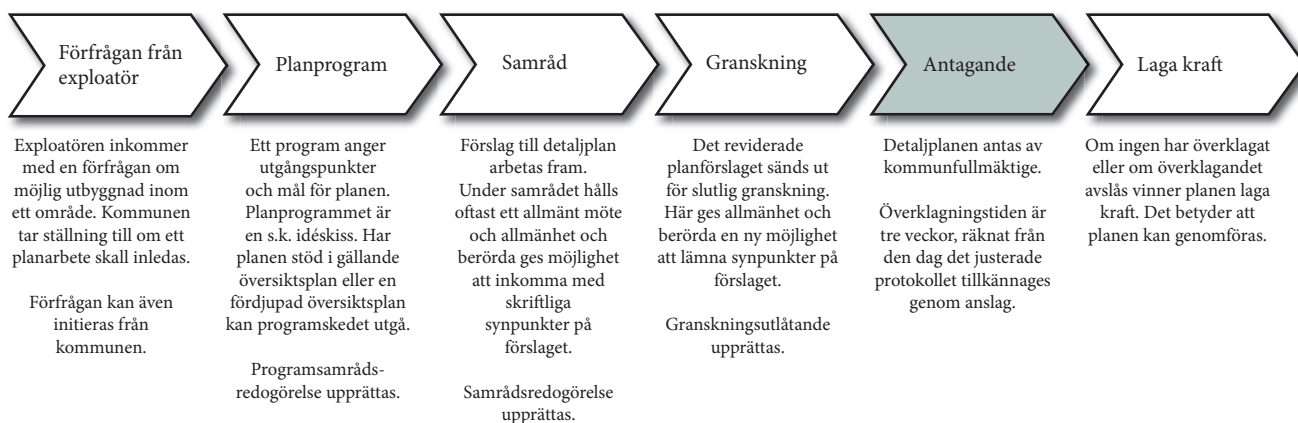
PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen SÄDEN 9 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samråd sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under 1:a kvartalet 2016.



SAMRÅD

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare ges möjlighet att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänds till dem. Handlingarna finns även tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden. Eventuella synpunkter på förslaget ska skriftligen skickas till:

Halmstads kommun
Kommunstyrelsen
Box 153
301 05 Halmstad

Upplysningar i planärendet lämnas av:
Namn: Tina Wagner, planarkitekt
Telefon: 035-13 72 07
E-post: tina.wagner@halmstad.se

INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
8	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
10	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2015-02-10, uppdaterad 2015-05-18)
- Grundkarta, (2015-01-14)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas en planbeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse över inkomna synpunkter och efter granskning tillkommer ett granskningsutlåtande med inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen ska 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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva utökning av användningen att även inrymma förskoleändamål för fastigheten Säden 9, vilken idag är planlagd för bostadsändamål.

Huvuddrag

Användningen regleras som förskola och bostad. I övrigt ges samma bestämmelser som reglerar byggrätt och utformning som gällande detaljplan i omgivningen anger.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2014-10-13 §230 att ge ett positivt planbesked för fastigheten Säden 9 för att pröva fastigheten för bostadsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar fastigheten Säden 9 som är 609 kvm stor, belägen på Fjärilsvägen i Snöstorp, ca 5 km från Halmstads centrum (fågelvägen).

Markägoförhållanden

Fastigheten Säden 9 är i privat ägo. Fjärilsvägen har kommunalt huvudmannskap.

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. Befintlig bebyggelse tas i anspråk för att medge ytterligare en användning, förskola, vilket bidrar med funktionsblandning i området.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagnandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

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 upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I Framtidsplan 2030, ny översiktsplan för Halmstads kommun, antagen juni 2014 nämns förtätning och funktionsblandning som strategier för att skapa ett hållbart samhälle. Planen kan därför anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 523 för Lågagården som vann laga kraft 1975-12-19. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger fristående bostäder.

Enligt gällande detaljplan får bebyggelsen uppföras i en våning med byggnadshöjd på 4,0 meter, samt med 5 graders taklutning. Byggrätten uppgår till max 250 m² per fastighet.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt miljöbalken(MB).

Drygt 150 m från planområdet finns RAMSAR-område för Fylleån.

Drygt 500 m från planområdet ligger närmaste Natura-2000 område, för Fylleån.

Vare sig RAMSAR eller Natura2000 bedöms beröras av genomförande av detaljplanen då planområdet redan är ianspråktaget och ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av en bostadsfastighet.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Ingen del av planområdet är idag allmän plats.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

Området har normallåg radioaktivitet enligt digitaliserad markradonutredning från 1989. Ca 20 m från planområdet anges normalriskområde.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Planområdet ligger precis utanför område ”62. Snöstorp-Skedala” i Kulturmiljövårdsprogram ”Halmstad - bygd att bevara” från 1992.

Parker och torg

Ca 200 m från planområdet, vid Lågagårdsvägen, ligger närmaste allmänna lekplats. Den har nyligen åtgärdats/rustats upp.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i området, inklusive fastigheten Säden 9, består av fristående enbostadshus med garage. Bebyggelsen är uppförd i en våning med sadeltak, dock för lågt för att inreda en vind.

Samhällsservice

I närheten finns ingen direkt service i form av butiker, men goda möjligheter till rekreation t.ex. genom närheten till Fylleåleden och lekplatser.

Närmaste offentlig och kommersiell service är i Vallås centrum, knappt 2 km från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är relativt väl försörjt med gång- och cykelbanor. Det finns separata gång- och cykelbanor nästan hela vägen till Halmstad centrum och Vallås centrum. Endast korta passager sker på mindre trafikerade gator utan separerad gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 40. De två närmaste hållplatserna är lokaliserade till Ljungbygvägen och ligger ca 150 m sydväst, respektive nordost från planområdet. Turtätheten är 2 turer/timma under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger på Fjärilsvägen, vilken är en återvändsgata som försörjer 11 bostadsfastigheter (Säden 9 inräknad).

Gatan är ca 7,5 m bred och asfalterad. Vändplatsen används även som parkering.

Cykel- och bilparkering

Cykel- och bilparkering sker idag på privat mark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Det finns ingen kännedom om att någon av dessa överskrids i aktuellt område.

Störande verksamheter och farligt gods

Väg 25 som ligger ca 80 m från planområdet är utpekad för farligt gods. Enligt "Riskanalys av farligt gods i Hallands Län" representeras användning skola av *tätort*. För *tätort* är det rekommenderade basavståndet till väg 25 100 meter, men det reducerade avståndet kan gå ner till 30 m om förutsättningarna så medger.

Inga störande verksamheter finns i närheten av planområdet.

Risk

Utöver närheten till farligt godsled finns inga särskilda risker inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

Buller från väg 25 förekommer. För förskola är riktvärdet 55 dB för utomhusbuller. Det finns inga dokumenterade synpunkter på buller i utomhusmiljön vid Miljö- och hälsoskyddskontorets inspektion av verksamheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Området ligger inom HEMs koncessionsområde för el.

Området är inte anslutet till fjärrvärme.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Fjärilsvägen och fastigheten Säden 9 är ansluten.

Dagvatten

Området ligger inom kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och fastigheten Säden 9 är ansluten.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. För Fjärilsvägen hämtas hushållsavfallet en gång varannan vecka. Närmaste befintliga återvinningsstation finns på Långhusallén i Brogård eller vid Ljungbyvägen i Snöstorp.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Andelen allmän plats påverkas inte.

Vattenområden och strandskydd

Ej relevant.

Geotekniska förhållanden

Även om planområdet ligger inom område med normallåg radioaktivitet så gränsar det till ett normalriskområde. Med hänsyn till detta finns skäl att göra ytterligare mätningar vid uppföljning av verksamheten/användningen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Då området redan är bebyggt och byggrätten inte förändras bedöms inte föreslaget tillägg med förskola påverka kulturmiljövårdsprogrammet för Snöstorp-Skedala.

Parker och torg

Inga parker eller torg ryms i aktuell detaljplan.

Då föreslagen förskoleverksamhet ligger på en relativt liten fastighet används de allmänna parkerna i omgivningen för utomhuslek, men detta sker främst dagtid på vardagar då privatpersoner inte i samma utsträckning använder de allmänna parkerna.

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen tillåter att kvartersmarken kompletteras med att även få användas för förskoleändamål, utöver befintlig användning bostäder.

I nuläget bedrivs förskolan i form av "villadaghem" i byggnaden, och det är ca 12 barn inskrivna. I plansammanhang är förskola den lämpliga användningen för att beskriva detta.

Förskoleverksamheten avses bedrivas i privat regi under dagtid på vardagar. Befintlig byggnad avses användas som förskolelokal, och det finns inga planer på yttre till- eller ombyggnad.

Användningen förutsätter att lokalen är lämplig för förskola vilket avgörs av Miljö- och hälsoskyddskontoret. Antal barn på en förskola kan inte regleras i en detaljplan.

Gestaltning

Samma bestämmelser för utformning som finns i tidigare detaljplan från 1975 tillämpas i denna detaljplan. Det innebär att bebyggelse endast får uppföras i en våning, att takets lutning ska vara 5 grader, och att fastigheten får bebyggas med max 250 m². Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter.

Bestämmelse om minsta fastighetsarea 600 m² införs för att inte kunna medge avstyckning/delning av fastigheten i framtiden.

Samhällsservice

Föreslagen användning skapar möjlighet att bedriva en privat förskoleverksamhet i ett område som tidigare saknar förskola.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Inga förändringar.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Den nya användningen genererar en viss ökad mängd biltrafik på morgon och eftermiddag vid hämtning och lämning av barn. Mängden ökning beror på antal barn som verksamheten har, och hur många som väljer andra alternativ än bil. Den tillfälliga ökningen vid vissa tider bedöms inte vara sådana mängder att störning uppstår.

Cykel- och bilparkering

Ytor för cykel- samt bilparkering för personal anordnas på egen fastighet. Parkering för hämtning och lämning av barn till förskoleverksamheten anordnas i största möjliga utsträckning på den egna fastigheten.

Tillfälliga platser för korta stopp vid lämning och hämtning bedöms finnas på Fjärilsvägen, då vägen är tillräcklig bred för att tillåta detta.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten bedöms inte påverkas av planens genomförande. Se närmare beskrivning i Behovsbedömning av miljöbedömning.

Störande verksamheter och farligt gods

Avståndet till väg 25 är mindre än 100 meter, vilket är det rekommenderade basavstånden enligt "Riskanalys av farligt gods i Hallands Län". Då området redan är bebyggt och omgivet av småhusbebyggelse, bedöms det reducerade avståndet till 80 meter från väg 25 inte bidra till ökad risk, och inga ytterligare riskreducerande åtgärder förelås.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet (se resonemang ovan vad gäller farligt gods).

Buller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har inte haft något att anmärka på utomhusmiljön vad gäller buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

För energiförsörjning till planområdet föreslås inga förändringar

Dricks- och spillvatten

Fastigheten är redan ansluten till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten tas omhand enligt befintlig lösning.

Avfallshantering

Den nya användningen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
feb/mars 2015	Samråd
juni 2015	Granskning
feb 2016	Antagande
	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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, dagvatten-nät	LBVA
El	HEM
Stadsnät	Halmstads stadsnät
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver ske.

Servitut

Servitut finns inte och behöver inte upprättas inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Bildande av gemensamhetsanläggning eller någon omprövning av gemensamhetsanläggning är inte aktuellt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende radon eller annat som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Exploateringsavtal eller markanvisningsavtal är inte aktuellt.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut.

Ersättningsskyldighet

Inga skyddsbestämmelser som kan leda till att kommunen blir ersättningsskyldig föreslås i detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

- Niklas Lidström, exploateringsingenjör
- Leif Eriksson, gatuingenjör
- Madeleine Svelander, kommunekolog
- Per-Anders Olsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör

KÄLLOR

- www.artportalen.se (läst 2014-12-02)
- Riskanalys av farligt gods i Hallands Län, Länsstyrelsen i Hallands Län, Meddelande 2011:19
- www.viss.lansstyrelsen.se (läst 2014-12-02)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

SÄDEN 9



SNÖSTORP , HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2014/0471
Kommunfullmäktige 2015-09-29

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt den lag som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) ska 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva utökning av användningen att även inrymma förskoleändamål för fastigheten Säden 9, vilken idag är planlagd för bostadsändamål.

Planområdet omfattar fastigheten Säden 9 som är 609 kvm stor, belägen på Fjärilsvägen i Snöstorp, ca 5 km från Halmstads centrum (fågelvägen).

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas av detaljplan 523 för Lågagården som vann laga kraft 1975-12-19, där anges området för bostadsändamål.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I Framtidsplan 2030, ny översiktsplan för Halmstads kommun, antagen juni 2014 nämns förtätning och funktionsblandning som strategier för att skapa ett hållbart samhälle.

Planen kan därför anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Ramsar-området för Fylleån ligger strax utanför planområdet. Men då planområdet redan är anslutet till kommunalt dag-, spill- och dricksvatten bedöms ramsar-området inte påverkas.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	§1: lämplighet, god hushållning, - mark är redan ianspråktagen för bebyggelse.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Området berörs inte av några riksintressen.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						Ej relevant
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd - nej</u>
		x			x	<u>Vattenskyddsområde - nej</u>
		x			x	<u>Naturreservat - nej</u>
		x			x	<u>Biotopskydd - nej</u>
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet. Område som omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet från 1992 ligger strax utanför, men då området redan är bebyggt bedöms detta inte påverkas.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området, eller några kända hotade eller rödlistade arter enligt artportalen.se
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.	x			x		Buller: Användning bostäder och förskola kan anses känsligt. Men störningarna från väg 25 bedöms inte ligga på nivåer som överskrider gällande riktvärden för buller.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	x			x		Luftkvalitet: Användning bostäder och förskola kan anses känsligt. Men störningarna från väg 25 bedöms inte ligga på nivåer som överskrider miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet.
	x				x	Radon: För området anges att området har normallåg radioaktivitet enligt digitaliserad markradonutredning från 1989. Ca 20 m från planområdet anges normalriskområde. Det finns därför skäl att göra radonmätningar i byggnaden som ska användas som förskola.
Risk för olyckor		x			x	Ingen risk för skred, ras eller översvämning föreligger.
Skred, ras, översvämning				x		
Farligt gods	x			x		Planområdet ligger drygt 80 m från väg 25 som är en utpekad led för farligt gods.
Förorenad mark		x			x	Inga kända föroreningar finns inom planområdet.
Landskapsbild		x			x	Landskapsbilden påverkas inte, då planområdet redan är bebyggt.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten på ett betydande sätt, eftersom användningen inte genererar så mycket trafikrörelser att det kan leda till försämrad luftkvalitet.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till avsevärt ökade bullernivåer. Barns lek bedöms inte vara en störande verksamhet.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planområdet ligger i Fylleåns avrinningsområde, vattenförekomst Fylleån (Mynningen-Brea-redssjön) med Måttlig status p g a vandringshinder för fisk, hydrologisk regim och morfologisk regim. Planområdet tillhör grundvattenförekomst Halmstad. Det är God status på grundvattnet. Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i den vattenförekomst dagvattnet leds till då förskoleverksamhet inte är en användning som kan leda till att mer föroreningar släpps ut jämfört med bostadsändamål.
Nationella miljömål - God bebyggd miljö	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Befintlig bebyggelse tas i anspråk för att medge ytterligare en användning, förskola, vilket bidrar med funktionsblandning i området.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Tillägg av förskola till användningen bostad bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	-
Effekternas betydelse och komplexitet	-
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	-

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Madeleine Svelander, kommunekolog

KÄLLOR

- www.artportalen.se (läst 2014-12-02)
- www.viss.lansstyrelsen.se (läst 2014-12-02)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

SÄDEN 9

SNÖSTORP, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1098 K

Normalt förfarande, KS 2014/0471
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-08-25

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-02-17 § 48 genomförts under tiden 27 februari - 30 mars 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har under samrådet inkommit från 7 berörda remissinstanser, vara 4 remissinstanser framförde synpunkter.

Yttranden har även inkommit från 6 sakägare.

Inga förändringar gjordes i handlingarna till följd av inkomna yttranden under samrådet.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-05-12 § 149 genomförts under tiden 22 maj - 22 juni 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Tttranden har inkommit från 6 berörda remissinstanser. Följande 2 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Räddningstjänsten

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- närhet till farligt godsled
- ytterligare reglering av byggnaders placering

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga förändringar har skett i handlingarna till följd av inkomna yttranden.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kommunen bör överväga möjligheten att även reglera byggnadens placering i

förhållande till fastighetsgränserna i norr och söder.

Kommentar

Då tidigare gällande plan inte reglerar avstånd i norr eller söder, och därtill nu gällande bygglovbefriade åtgärder kan göras i strid mot sådana planbestämmelser, finns inget skäl att ytterligare reglera byggnaders placering i förhållande till fastighetsgränserna.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Avståndet till väg 25 är mindre än 100 meter, vilket är det rekommenderade basavståndet enligt "Riskanalys av farligt gods i Hallands län". För att begränsa antalet personer som kan bli utsatta för en olycka bör området nära leden utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Lekplatser, gemensamtytor etc. bör därmed inte placeras inom detta område.

Kommentar

Allmänna lekplatser eller gemensamhetsytor föreslås inte inom förslag till detaljplanen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Barn - och ungdomsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga sakägare har lämnat synpunkter i granskningskedet, men däremot i samrådsskedet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmötet den 12 mars 2015, i Rådhuset:

- Har inte Mark- och miljööverdomstolen redan sagt nej till bygglov? Förtydligande om att planprocessen är en ny process skild från bygglovprocessen.
- Verksamheten kommer för nära de egna bostäderna, det är olustigt att ha det så nära.
- Det är mycket folk som rör sig, många okända personer.
- Husvärdet kan falla
- Förskolan kan placeras på annan plats, t ex vid Radhusvägen.

- Det blir mycket trafik, svår att mötas på Fjärilsgatan, samt trafiken vänder i vinkeln på Fjärilsgatan och skadar häcken. Diskussion om vändzon-tavla bör sättas upp på den avsedda vändplatsen på Fjärilsgatan där privata bilar idag står parkerade.
- Ytan är inte tillräcklig för barn att leka på, och huset för litet för antalet barn.
- Det ligger nära bussgatan, barn har sprungit ut dit.
- Grannarna upplever att verksamheten har fler barn än de har tillåtelse till i lokalerna. Miljö- och hälsa förtydligar att de inte ger tillstånd för antal inskrivna barn, utan för hur många som får vistas i lokalen samtidigt.
- Det finns en verkstad i ett av garagen som kan generera mycket trafik på Fjärilsgatan

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA SOM FRAMFÖRT ERINRIGAR SOM EJ BEAKTATS

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Säden 4	Gudrun Strömberg	Dagslände vägen 15 302 56 Halmstad
Säden 5	Danica Verzela	Dagslände vägen 13 302 56 Halmstad
Säden 5	Drago Varzela	Dagslände vägen 13 302 56 Halmstad
Säden 6	Britt Marie Karlsson	Dagslände vägen 11 302 56 Halmstad
Säden 6	Leif Karlsson	Dagslände vägen 11 302 56 Halmstad
Säden 8	Helmer Persson	Fjärilsvägen 4 30256 Halmstad
Sömmen 1	Maria Vasilcin	Fjärilsvägen 5 302 56 Halmstad
Sömmen 1	Lars Holmqvist	Fjärilsvägen 5 302 56 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

SÄDEN 9

SNÖSTORP, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2014/0471
Samhällsbyggnadskontoret 2015-04-28

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-02-17 § 48 genomförts under tiden 27 februari - 30 mars 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 7 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Barn- och ungdomsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller
- Störningar i form av barns lek och skrik
- Störningar i form av ökad trafik på Fjärilsvägen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga förändringar har skett i handlingarna till följd av inkomna yttranden.

Länsstyrelsens rådgivande kommentarer föreslog bullerutredning, men eftersom Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att de allmänna förutsättningar för att bedriva förskoleverksamhet, såsom tillgång till en egen uteyta med tillräckligt god ljud- och luftkvalitet, är uppfyllda på den aktuella platsen, finns inga skäl att göra bullerutredningar för planarbetet.

I övrigt hade inga kommunala nämnder eller övriga remissinstanser något att erinra.

Några av sakägarna ifrågasätter att planarbetet kan fortgå trots Mark- och miljööverdomstolens dom att upphäva det tillfälliga bygglov. Samma sakägare framför även att verksamheten innebär störning i form av lekande och skrikande barn, mer trafik på Fjärilsvägen samt att större antal okända människor vistas på fastigheten Säden 9. Det uttrycks en oro för minskade fastighetspriser till följd av förskolans etablering i området.

Samhällsbyggnadskontoret har försökt förtydliga att bygglov- och planprocessen är helt åskilda processer. Därtill görs slutsatsen att på grund av att verksamheten har en begränsning av antal barn som kan vistas inom Säden 9 på samma gång bedöms inte föreslagen användning leda till betydande olägenheter för omgivande bebyggelse.

Teknik- och fritidsförvaltningen bedömer att olägenheter som kan uppstå när föräldrar ska lämna eller hämta sitt barn med bil inte är så stora att de inte kan accepteras.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen anser att värden för vägbuller från väg 25 ska redovisas.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande bedöms allmänna förutsättningar för att bedriva förskoleverksamhet, såsom tillgång till en egen uteyta med tillräckligt god ljud- och luftkvalitet, vara uppfyllda på den aktuella platsen. Det finns därför inga skäl att göra ytterligare bullerutredningar för planarbetet.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BARN - OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att driva förskoleverksamhet inom fastigheten.

Idag bedrivs fristående pedagogisk omsorg inom fastigheten med kommunala bidrag. Verksamheten som bedrivs där idag är planerad för max 15 barn och 2,5 personal.

Pedagogisk omsorg är namnet på det som förut kallades familjedaghem. Pedagogisk omsorg erbjuds istället för förskola eller fritidshem och vänder sig till barn i åldrarna 1-12 år. Pedagogisk omsorg kan ske i pedagogens hem, men omsorgen kan även vara olika flerfamiljslösningar.

Det finns ett fortsatt stort behov av förskoleplatser/omsorgsplatser. I Halmstad finns en mycket liten andel platser i kommunal och fristående pedagogisk omsorg. Det är huvudsakligen förskoleplatser som erbjuds. Snöstorpsområdet har behov av de platser för pedagogisk omsorg som redan finns idag.

Barn- och ungdomsnämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att krav från myndigheter på verksamhet och lokaler uppfylls.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har som princip inget att invända mot att mindre förskolor etableras i befintliga hus i bostadsområden. En förutsättning är dock att verksamheten anpassas till platsens förutsättningar och att lokalen som sådan är eller kan göras lämplig för ändamålet. Allmänna förutsättningar för att bedriva förskoleverksamhet, såsom tillgång till en egen uteyta med tillräckligt

god ljud- och luftkvalitet, bedöms vara uppfyllda på den aktuella platsen. Fastighetens och den befintliga byggnadens storlek gör dock att antalet barn som samtidigt kan tas emot vid verksamheten är kraftigt begränsat.

Förskoleverksamhet är anmälningsskyldig till miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt miljöbalken. I samband med en anmälan tar miljö- och hälsoskyddsnämnden ställning till om platsen och lokalen är lämpliga för den verksamhet som anmäls.

En förskola finns redan idag etablerad på den aktuella fastigheten. Verksamheten är anmäld till miljö- och hälsoskyddsnämnden. I samband med anmälan har ett föreläggande med bland annat begränsning av antalet personer som samtidigt får vistas i lokalen meddelats. Verksamhetsutövaren har valt att kompensera den begränsade uteytan med att använda de allmänna parkerna i omgivningen för utelek. Detta har accepterats vid anmälan av verksamheten eftersom antalet samtidiga barn i verksamheten är kraftigt begränsat och då parkerna även kan användas av allmänheten och boende i området.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Säden 9 ligger utmed en lokalgata, Fjärilsvägen, vilken har liten trafikbelastning.

Om parkeringsytorna på den egna tomten redan är upptagna när föräldrar ska lämna eller hämta sitt barn med bil kan vissa störningar uppstå.

Förvaltningen bedömer emellertid att dessa olägenheter ej är så stora att de inte kan accepteras.

Förvaltningen anser därmed att planförslaget kan tillstyrkas utan någon erinran.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
- Byggnadsnämnden
- Laholmsbuktens VA-nämnd

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SÄDEN 4: GUDRUN STRÖMBERG, SÄDEN 5: DANICA & DRAGO VERZELA, SÄDEN 6: BRITT MARIE & LEIF KARLSSON

Vi undrar hur det här ärendet överhuvudtaget kommer upp. Vid tidigare ansökan om ändring av detaljplan för rubricerade fastighet kom de sakkunniga i kommunen fram till att det inte fanns belägg för någon detaljplaneändring. Sedan har Miljödomstolen fastslagit att något byggnadslov inte kan medges. Representanter från Mark- och Miljödomstolen var själva på plats innan de fällde sitt utslag. En domare och 2 andra personer kom. Gäller inte sådana domslut? Hur kan man driva en rörelse i fastigheten utan bygglov?

Det gäller en verksamhet som är igång från halv sju på morgonen och cirka 12 timmar framåt. 7 barn får vistas utomhus samtidigt, men det får finnas totalt 10 barn i huset. En underlig ekvation. Vid 10-tiden på morgonen ger man sig ut på en promenad och är tillbaka vid halv 12. Resten av dagen tillbringas man i fastigheten.

Tomterna är små och det är 5,5 meter till kringliggande hus. I samtliga hus som gränsar direkt till Säden 9 är det folk hemma på dagtid. Känns mycket olustigt med okänt folk så nära sina privata sfär. Både personal, barn, föräldrar, far- och morföräldrar och andra kan finnas på tomten. Undrar var de goda sociala levnadsförhållandena kommer in.

Citerar planbeskrivningen:

Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

Vi har tidigare bett folk från Byggnadskontoret och Länsstyrelsen komma ut och titta och se saken ur vår synvinkel utan gehör. Vid samrådsmötet tillfrågades chefen för Miljö- o Hälsa, Anneli Marklund, om hon kunde komma ut titta. Hon visade med all tydlighet att det kunde hon inte tänka sig.

Kommentar

Se samlade kommentarer sida 7-9.

SÖMMEN 1, MARIA VASILCIN & LARS HOLMQVIST

Vi vill härmed yttra oss angående detaljplanen gällande ändrad användning av enbostadshus till pedagogisk omsorg på Säden 9, Fjärilsvägen 6, där det idag hålls en pedagogisk verksamhet - trots att alla godkännanden från Kommunens olika avdelningar inte är uppfyllda.

Byggnadsnämnden har tidigare provat ärendet som Bygg lov, beviljade det och ärendet fortsatte till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen och Svea Hovrätt- Mark- & Miljödomstolen (se bil 1 och bil 2) - har dock avslagit tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av en bostadshus till förskoleverksamhet. Varför väljer man då att gå emot Länsstyrelsens och Svea Hovrätts beslut gällande bygglov till att ändra detaljplanen? Dessutom så har Samhällsbyggnadsutskottet beslutat att ge negativt planbesked enligt Planbesked daterat 2014-10-07 (se bil 3).

Fastigheten är byggd för vanligt boende- för enskild person eller familj- men absolut inte för en verksamhet såsom förskoleverksamhet. Vi anser inte att den befintliga byggnaden, ett bostadshus, uppfyller de krav som ställs på gestaltning, utformning och placering av en förskoleverksamhet.

Fastigheterna och tomterna ligger alldeles för tätt inpå varandra. Tomterna är små och näraliggande utan någon större avgränsning. Fastigheterna är också små till yta, endast 99 m². Det finns inga större ytor i trädgården för ett flertal barn att fritt leka på. Enligt ett nydaterat "Beslut om försiktighetsmått från Halmstads Miljö och Hälsa, daterat 2015-03-19 (se bil 4) står det att läsa "att högst 14 personer (barn och personal) samtidigt får vistas i lokalen enligt redovisad ventilation".

I punkten under står det också: "Att högst 10 barn samtidigt får vistas i lokalen då det endast finns en toalett..." Men enligt ett Sammanträdesprotokoll, daterat 2013-01-28 från Barn- och Ungdomsnämnden (se bil 5), finns det en ansökan från Anna-Karin Nilsson om att "bedriva pedagogisk omsorg för barn i åldern 1-6 år" samt att "verksamheten är planerad till maximalt 15 barn". De här siffrorna går inte riktigt ihop tycker vi.

Aktuell fastighet har en bostadsyta på 99 m², samt en tomt på 609 m² (se bil 6). Enligt Anneli Marklund på Miljö & Hälsa (se bil 7) gäller följande siffror för förskola:

- Yta utomhus /Lekyta: "Det är lämpligt att varje barn i förskolan /förskoleklass / fritidshem har en

lekyta på ca 40 m². I lekytan räknas inte byggnader och parkering in. ”

- Ytor inomhus: ”Storleken på förskolan är lämpligt att utforma så att varje barn har en yta inomhus på minst 7,5 m². I vistelseytan räknas inte förråd, kök, personalutrymmen, toalett och skötrum in.”

Slår man ut dessa siffror som Anna-Karin har uppgett, 15 barn på tomtytan $609\text{m}^2 = 40,6\text{ m}^2/\text{barn}$ samt inomhus 99m^2 med 15 barn = $6,6\text{ m}^2/\text{barn}$ så stämmer de lite för bra med Anneli Marklunds uppgifter. Märkligt! När vi påpekade detta och ifrågasatte de verkliga siffrorna gällande barnomsorg i Kommunen, översände Anneli ett kompendium: ”Starta förskola- Miljöförvaltningen, Malmö Stad” (se bil 8). Malmö Stad? Vad ska vi med deras siffror till? Det är väl ändå Halmstads Kommun vi talar om här? Halmstad Kommun måste väl ha en riktlinje för gällande ytor inom barnomsorgen, eller finns inte det?

Vi bor på en liten och smal gata med återvändsgränd. Det vill säga, en väg in och en väg ut, vilket medför en trängsel på en redan trång gata. Föräldrar med barn i omsorgen som redan nu drivs i fastigheten, ställer idag sina bilar antingen på gatan eller på fastighetens garageuppfart - i mån av plats. Noteras ska att bilarna ibland står på tomgång. När de sedan ska köra därifrån blir det trångt och problematiskt.

Garageuppfarten används ibland för att vända på- om den är ledig. Men oftast står det minst en och ibland två bilar, tillhörande personalen. I annat fall försöker föräldrarna vända bilarna direkt på gatan eller kör de upp på grannens garageuppfart, dvs gör en u-sväng upp mot garageuppfarten och med bilens front in i vår trädgårdshäck på långsidan av vår tomt. Ibland vänder de nere i ”böjen” av L-et på gatan. Även där har bilar varit inne och nosat i vår trädgårdshäck. Där är ingen vändplats för bilar!

För att förekomma kommunen, så vill vi säga att det finns en vändplats i änden på gatan. Dock nyttjas den inte i någon större omfattning då Fjärilsvägen smalnar av ännu mer efter svängen / böjen på L-et och det ibland står bilar till oss boende men även bilar som är på besök hos oss boende på gatan, med adress Fjärilsvägen 5-14, vilket gör det svårt att komma fram till vändplatsen. Det genererar som tidigare nämnts, i att besökande, taxibilar, färdtjänst och hämtande och/ eller lämnande föräldrar till adress Fjärilsvägen 2- 8, som inte vänder på de boendes uppfart i regel ”vänder” i hörnet / i böjen av gatan där även en privat grusväg går ner till dalen.

Vi vill värna om vår lugna återvändsgata, där endast vi boende- och gäster till oss trafikerar gatan. Det har verkligen skett en trafikökning till och från verksamheten idag som vi boende upplever som störande, både vad det gäller hämtning och lämning med bil.

I vinter har vi haft tur då vi inte har haft någon snö, men på vintern krymper den smala återvändsgatan ännu mer då snövallar byggs upp längs med sidorna vilket gör det svårt för mötande trafik på gatan. Ännu mindre att parkera- eller att vända!

Hade vi vetat det vi vet idag när vi köpte vårt hus - att kommunen har på förslag att ändra detaljplanen för ändrad användning av enbostadshus till förskoleverksamhet / ”pedagogisk omsorg”, då hade vi tänkt över köpet av huset både en och två gånger!

Vi har fått betala ett högt pris för att bo som vi gör- utan att ha en förskola runt husknuten! Skulle vi sälja det nu lär vi väl inte få ut det värde som det är berättigat till heller pga den eventuella verksamheten. Vem står för kostnaden av en sådan ekonomisk förlust? Vi vill fortsätta att bo i ett renodlat villaområde- utan någon förskoleverksamhet intill oss!

Vill återigen poängtera att den ”pedagogiska omsorgen” i fastigheten har fortgått under de 2 gångna åren - trots att varken bygg lov, tillfälligt bygglov eller detaljplan tillåter detta. Syftar på att bygglov söktes men avslogs. Tillfälligt bygglov söktes men avslogs. Detaljplanen tillåter inte verksamhet - men ändå drivs den. Denna verksamhet har dokumenterats och meddelats till Kommunen ett flertal gånger, men till synes utan någon större reaktion från Kommunen. Gäller inte vite för verksamheter som drivs utan tillstånd? Hur får och kan detta få fortsätta? Oerhört störande!

Kommentar

Bilaga 3 är utdrag från en tjänsteskrivelse från Samhällsbyggnadskontoret daterad 2014-10-07. Tjänstemännen bereder inkomna ärenden och ger i sina tjänsteskrivelser förslag till beslut, men det är den politiska nämnden, i detta fall Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, som slutligen fattar beslut. I detta fall valde Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att fatta ett annat än föreslaget beslut. Beslut om positivt planbesked fattades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-10-13 KSU §230.

För övriga frågor ser samlade kommentarer sida 7-9.

SÄDEN 8, HELMER PERSSON

Jag motsätter mig på det bestämdaste att en planändring för Säden 9 ska genomföras, detta bara för att en dagmamma ska kunna driva sin verksamhet här permanent, med gapande skrikande ungar precis intill min tomt, trots att lämpligheten av detta har undersökts av Mark- och miljödomstolen, då de personligen besökt platsen och ej godkänt detta idiotiska påfund. Även övre Mark o miljödomstolen har sagt sitt NEJ. Då jag är mycket ljudkänslig för skrik och oväsen som detta kommer att medföra (mitt tålamod har redan varit nära bristningsgränsen flera gånger) med barnomsorg så angränsande till min tomt. Dessutom kommer jag att göra en stor ekonomisk förlust på min fastighet på grund av barnverksamheten, vem ska betala detta? Jag tycker inte om att förlora, så beakta detta.

Kommentar

Se samlade kommentarer sida 7-9.

SAMLADE KOMMENTARER TILL SAKÄGARNA

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENS DOM

Sakägarna framför att kommunen inte tagit hänsyn till mark- och miljödomstolens dom, och undrar hur verksamheten kan fortsätta utan bygglov.

Kommentar

Mark och miljödomstolens dom gällde ansökan om tillfälligt bygglov.

I domen framgick tydligt att antalet barn inte kan innebära en betydande olägenhet i lagens mening, och att den mängd trafik verksamheten kan komma att alstra inte är farlig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Däremot nekades tillfälligt bygglov på grund att verksamheten inte upplevdes som tillfällig av mark- och miljödomstolen.

Byggnadskontoret anger att Säden 9 har fått ett datum för återställande i enlighet med Mark- och

miljödomstolens beslut. Senast 2015-07-15 måste all planstridig verksamhet upphört om inte ny plan eller nytt bygglov ändrar förutsättningarna.

Då tillfälligt bygglov inte medgavs valde Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att ge i uppdrag att pröva förskoleändamål i detaljplan för Säden 9. Planprocessen är separat från bygglovhanteringen.

PLANUPPDRAG NÄR DETTA TIDIGARE NEKATS

Sakägarna framför att vid tidigare ansökan om ändring av detaljplan för rubricerad fastighet kom de sakkunniga i kommunen fram till att det inte fanns belägg för någon detaljplaneändring. Dessutom så har Samhällsbyggnadsutskottet beslutat att ge negativt planbesked enligt Planbesked daterat 2014-10-07.

Kommentar

Tidigare beslut grundade sig på att verksamheten bedömdes kunna fortgå med tillfälligt bygglov, utan att det sker en planändring. När bygglovet upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen och ny ansökan om planbesked inkom gav därför Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott positivt planbesked om att pröva förskoleändamål i detaljplan.

TRAFIK

Sakägarna framför att gatan är liten och smal gata med återvändsgränd, vilket medför en trängsel på en redan trång gata. Föräldrar ställer idag sina bilar antingen på gatan eller på fastighetens garageuppfart. Garageuppfarten används ibland för att vända på- om den är ledig. Men oftast står det minst en och ibland två bilar, tillhörande personalen. I annat fall försöker föräldrarna vända bilarna direkt på gatan eller kör de upp på grannens garageuppfart, dvs gör en u-sväng upp mot garageuppfarten och med bilens front in i trädgårdshäcken till en av tomterna. Ibland vänder de nere i "böjen" på gatan. Där är ingen vändplats för bilar!

Det finns en vändplats i änden på gatan. Dock nyttjas den inte i någon större omfattning då Fjärilsvägen smalnar av ännu mer efter svängen och det ibland står bilar till oss boende men även bilar som är på besök hos oss, vilket gör det svårt att komma fram till vändplatsen.

Vi vill värna om vår lugna återvändsgata, där endast vi boende- och gäster till oss trafikerar gatan. Det har verkligen skett en trafikökning till och från verksamheten idag som vi boende upplever som störande, både vad det gäller hämtning och lämning med bil.

Kommentar

Fjärilsgatan bedöms som tillräckligt bred för två bilar att mötas. Den är även tillräckligt bred för att besökande till boende på gatan eller till förskolan tillfälligt kan stå utmed gatan. Därtill är antalet barn som kan vistas i lokalen samtidigt så litet att det inte leder till några större trafikmängder.

Kommunen föreslår att vändplatsen på Fjärilsgatan skyltas upp och att boende tar bort sina bilar, för bättre framkomlighet för besökande samt för sophämnings- och driftfordon.

STÖRNINGAR FRÅN VERKSAMHETEN

Sakägarna framför att de störs av verksamheten. Dels anger de att det känns olustigt med okänt folk så nära sina privata sfär. Både personal, barn, föräldrar, far- och morföräldrar och andra kan finnas på

tomten. Dels gäller störningarna barns lek och skrik.

Kommentar

Antalet barn som kan vistas samtidigt inom Säden 9 är därtill mycket begränsat, större delen av barnens utevistelse ska ske i den allmänna parken en bit bort, och verksamheten är begränsad till vardagar och dagtid. Störningen kan därför inte antas utgöra en betydande olägenhet.

När Mark- och miljödomstolen prövade ansökan om tillfälligt bygglov framgick tydligt att antalet barn inte kan innebära en betydande olägenhet i lagens mening.

GODA SOCIALA LEVNADSFÖRHÅLLANDEN & ANTALET BARN I VERKSAMHETEN

Sakägarna undrar var de goda sociala levnadsförhållandena kommer in. Tomterna är små och det är 5,5 meter till kringliggande hus. Den befintliga byggnaden, ett bostadshus, uppfyller de krav som ställs på gestaltning, utformning och placering av en förskoleverksamhet.

Sakägarna framför även att endast 7 barn får vistas utomhus samtidigt, men det får finnas totalt 10 barn i huset. Dessutom har barn- och ungdomsnämnden tagit beslut att man får bedriva pedagogisk omsorg för barn i åldern 1-6 år till maximalt 15 barn. De här siffrorna går inte riktigt ihop.

Kommentar

Gränsen med 15 barn är vad verksamheten kan få kommunala medel för från Barn- och ungdomsnämnden, under förutsättning att verksamheten uppfyller miljö- och hälsoskyddskraven.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver så här i sitt yttrande, angående antalet barn och vuxna:

"I samband med anmälan har ett föreläggande med bland annat begränsning av antalet personer som samtidigt får vistas i lokalen meddelats. Verksamhetsutövaren har valt att kompensera den begränsade uteytan med att använda de allmänna parkerna i omgivningen för utelek. Detta har accepterats vid anmälan av verksamheten eftersom antalet samtidiga barn i verksamheten är kraftigt begränsat(...)"

Begränsningen innebär att verksamheten inte kan ha fler barn **samtidigt** i lokalerna än miljö- och hälsoskyddskontoret föreskriver. Trots det kan fler barn vara inskrivna i verksamheten. Det är då upp till verksamhetsutövaren att redovisa att den klarar uppställda krav.

Se det fullständiga yttrandet från miljö- och hälsoskyddsnämndens på sida 3-4, samt Barn- och ungdomsnämndens yttrande sida 3.

FÖRLORAT FASTIGHETSVÄRDE

Sakägarna framför oro att deras fastigheters värde ska minska på grund av närheten till föreslagen verksamhet.

Kommentar

Generellt kan kommunen inte se att denna typ av service som förskola/pedagogisk omsorg innebär skulle ses som negativ i och med den relativt småskaliga verksamhet som ryms inom Säden 9.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmötet den 12 mars 2015, i Rådhuset:

- Har inte Mark- och miljööverdomstolen redan sagt nej till bygglov? Förtydligande om att planprocessen är en ny process skild från bygglovprocessen.
- Verksamheten kommer för nära de egna bostäderna, det är olustigt att ha det så nära.
- Det är mycket folk som rör sig, många okända personer.
- Husvärdet kan falla
- Förskolan kan placeras på annan plats, t ex vid Radhusvägen.
- Det blir mycket trafik, svår att mötas på Fjärilsgatan, samt trafiken vänder i vinklen på Fjärilsgatan och skadar häcken. Diskussion om vändzon-tavla bör sättas upp på den avsedda vändplatsen på Fjärilsgatan där privata bilar idag står parkerade.
- Ytan är inte tillräcklig för barn att leka på, och huset för litet för antalet barn.
- Det ligger nära bussgatan, barn har sprungit ut dit.
- Grannarna upplever att verksamheten har fler barn än de har tillåtelse till i lokalerna. Miljö- och hälsa förtydligar att de inte ger tillstånd för antal inskrivna barn, utan för hur många som får vistats i lokalen samtidigt.
- Det finns en verkstad i ett av garagen som kan generera mycket trafik på Fjärilsgatan

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Säden 4	Gudrun Strömberg	Dagslände vägen 15 302 56 Halmstad
Säden 5	Danica Verzela	Dagslände vägen 13 302 56 Halmstad
Säden 5	Drago Varzela	Dagslände vägen 13 302 56 Halmstad
Säden 6	Britt Marie Karlsson	Dagslände vägen 11 302 56 Halmstad
Säden 6	Leif Karlsson	Dagslände vägen 11 302 56 Halmstad
Säden 8	Helmer Persson	Fjärilsvägen 4 30256 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

Till
Se sändlista



Överklagan av kommunfullmäktiges beslut den 29 september 2015, § 92 att anta detaljplan för Säden 9 i Snöstorp, Halmstads kommun.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår samtliga överklaganden och fastställer detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 29 september 2015, KF § 92, att anta detaljplanen för Säden 9 i Snöstorp, Halmstads kommun.

Planförutsättningar

Planområdet omfattar fastigheten Säden 9 som är 609 kvm stor och belägen på Fjärilsvägen i Snöstorp, cirka 5 km från Halmstads centrum (fågelvägen). Ärendet har handlagts med normalt planförfarande.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen beslutade den 15 oktober 2015 (dnr 404-6459-15) att någon prövning av denna detaljplan enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, inte ska ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,

4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Överklagandena

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats av:

Gudrun Strömberg, ägare till Säden 4

Danica och Drago Varzela, ägare till Säden 5

De klagande har lämnat skriftliga synpunkter under samrådet som inte har blivit tillgodosedda. I granskningsutlåtandet, daterat den 11 augusti 2015, finns de klagande med i förteckningen över sakägare som framfört erinringar som ej beaktats. Länsstyrelsen anser därmed att de har rätt att överklaga och deras överklaganden tas upp för prövning.

De klagande yrkar, som det får förstås, att länsstyrelsen ska upphäva det överklagade beslutet.

De framför i huvudsak följande skäl för sitt yrkande:

- Den sökande tänker sig att verksamheten är tillfällig och att fastigheten inom kort ska återgå till vanligt boende. De klagande vänder sig emot en permanent ändring av planen när det bara är fråga om en tillfällig ändring av användningen.
- Den sökande har tidigare fått avslag för detaljplaneändring, tillfälligt och permanent bygglov.
- Den sökande har gjort ansökningar under olika premisser – pedagogisk verksamhet, dagmammehus med mera – men alltid samma sökande. Enda skillnaden på de olika verksamheterna är att från början krävdes att en utbildad förskolelärare var anställd. När det kravet inte längre fanns fick den aktuella förskoleläraren sluta sin anställning.

SKÄL FÖR BESLUTET

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap. 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövning av frågor enligt denna lag både allmänna och enskilda intressen beaktas.

I 2 kap 3 § PBL anges att planläggning ska, med hänsyn till natur- och kulturvärden, ska främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap 6 § 1. och 5. PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

I 2 kap 9 § PBL anges bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 4 kap. 36 § PBL anges att vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I 13 kap 17 § PBL anges bland annat att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Länsstyrelsens bedömning

PBL bygger bland annat på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Möjligheten att överklaga ska inte leda till att inflytandet över markanvändningsfrågor, som har enbart lokal räckvidd, flyttas över från kommunen till staten. Därför ändrar länsstyrelsen normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort. Länsstyrelsen ska inte heller pröva om en annan användning eller utformning hade varit bättre än den kommunen föreslagit, utan endast om kommunens förslag är godtagbart eller ej.

De klagandes skäl

Att den sökande tidigare fått avslag för tillfälligt bygglov förklaras i samrådsredogörelsen (sidan 7) med att mark- och miljödomstolen bedömde att verksamheten inte var tillfällig. Eftersom gällande plan endast tillåter bostäder kan inte permanent bygglov ges. Kommunen bedömer att det är lämpligt att ha förskoleverksamhet på den aktuella fastigheten och har därför beslutat att göra en ny detaljplan. Detta är helt korrekt. Att kommunen tidigare lämnat negativt planbesked är inget hinder för att senare göra en annan bedömning och lämna positivt planbesked. Den överklagade detaljplanen tillåter både bostäder och förskola, så skulle fastighetsägaren vilja använda huset som bostad igen är det tillåtet.

Det som framförts om den sökandes verksamhet är inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Med hänsyn till de förutsättningar som redovisas ovan bedömer länsstyrelsen att planförslaget har getts en utformning och genomförts på ett sådant sätt att det ligger inom ramen för det handlingsutrymme PBL ger kommunen.

Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller kraven i PBL. Det som de klagande har framfört ger inte skäl för att ändra kommunfullmäktiges beslut. Överklagandena ska alltså avslås och detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström beslutande, planarkitekt Karin Stenholm, föredragande, samt länsjurist Idakarin Bladh.

Cecilia Engström

Karin Stenholm

Detta beslut har signerats digitalt och saknar därför nammunderskrifter.

Sändlista (Delgivningskvitto)

Gudrun Strömberg, Dagsländevägen 15, 302 56 HALMSTAD

Danica och Drago Varzela, Dagsländevägen 13, 302 56 HALMSTAD

Kopia (Lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet

Mark- o miljödomstolen i Vänersborg
mmd.vanersborg@dom.se

Överklagande av länsstyrelsens beslut att avslå besvär över antagande av förslag till detaljplan för Säden 9 i Snöstorp, Halmstads kommun, dnr 403-6923-15

Länsstyrelsens beslut den 15 januari 2016 har överklagats. Överklagandet har kommit in i rätt tid.

Överklagandet samt övriga handlingar i ärendet översändes för vidare handläggning.

Josefine Carlsson

Lena du Rietz

Kopia

Gudrun Strömberg, Dagsländevägen 15, 302 56 Halmstad

Danica och Drago Varzela, Dagsländevägen 13, 302 56 Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun, e-mail: direkt@halmstad.se

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun, e-mail: kommunstyrelsen@halmstad.se

+ kopia av överklagandet

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun, e-mail: kommunstyrelsen@halmstad.se

+ kopia av överklagandet

Byggnadskontoret i Halmstads kommun, e-mail: byggnadskontoret@halmstad.se

Planmappen

Planarkivet

Postadress	Besöksadress	E-post	Telefon
301 86 HALMSTAD	Slottsgatan 2	halland@lansstyrelsen.se	010-224 30 00

Kontakta i detta ärende: Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-04-27
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 788-16

KLAGANDE

1. Gudrun Strömberg
Dagslände vägen 15
302 56 Halmstad

2. Danica Varzela
Dagslände vägen 13
302 56 Halmstad

3. Drago Varzela
Dagslände vägen 13
302 56 Halmstad

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2016-01-15 i ärende nr 403-6923-15,
se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Halmstad Säden 9

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 325695

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 29 september 2015, KF § 92, att anta detaljplan för fastigheten Halmstad Säden 9. Av planbeskrivningen framgår att syftet med detaljplanen är att pröva utökningen av användningen att även inrymma förskoleändamål för fastigheten Säden 9, vilken idag är planlagd för bostadsändamål. Användningen regleras som förskola och bostad. I övrigt ges samma bestämmelser som reglerar byggrätt och utformning som gällande detaljplan i omgivningen anger.

Beslutet överklagades av Gudrun Strömberg, Danica Varzela och Drago Varzela till Länsstyrelsen i Hallands län som i beslut den 15 januari 2016 avslog överklagandena och fastställde detaljplanen.

YRKANDEN M.M.

Gudrun Strömberg, Danica Varzela och Drago Varzela har, så som det får tolkas, yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska upphäva Kommunfullmäktige i Halmstads kommuns beslut att anta detaljplanen. De har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Alla som tidigare klagat har inte fått möjlighet att överklaga detta beslut. Deras tidigare överklagande har inte registrerats i förteckningen av inkomna yttranden från sakägare med följd att tidsfristen löpte ut. Vid kontroll har det visat sig att överklagandet kommit in i tid.

De har bett de som tagit beslut om ändring av detaljplanen att komma ut och se hur det ser ut från deras sida. Inför samrådsmötet om eventuell ändring av detaljplanen fick de reda på att det är viktigt att alla är nöjda med förändringen och därför känns det konstigt att ingen samarbetat med dem.

Följande citat är hämtat direkt från länsstyrelsens hemsida: "Länsstyrelsen arbetar tillsammans med kommunerna för att skapa bra förutsättningar i samhället för länets medborgare – både privatpersoner och företagare. Alla ska på lika villkor erbjudas en livsmiljö där det är tryggt, enkelt och säkert att arbeta, bo och leva."

Trafiksituationen har inte blivit bättre, snarare sämre. Vid samrådsmötet informerades de om att de får vända sig till tekniska kontoret. Det blir alltså de själva som ska ta hand om trafiksituationen. Personalen på tekniska kontoret tyckte att det redan fanns för mycket bil- och mopedtrafik på gatan.

Ytorna inne och ute är för små för verksamheten. Kommunen rekommenderar ca 80 m²/barn som lekyta utomhus. I skrivande stund vistas nio barn och tre vuxna på tomten. Alldeles i deras närhet finns en fastighet som inhytt en fritidsgård. Det är en ytterst lämplig byggnad att användas som förskola. Samhällsbyggnadskontoret däremot vill att den byggs om för bostäder eftersom man vill förtäta bebyggelsen. Den före detta fotbollsplanen vill samhällsbyggnadskontoret också använda för bostadsändamål. Någon förskola verkar inte vara planerad. De vet hur ont om platser det är för förskolebarn.

I Anna-Karin Nilssons komplettering till överklagande som hon skickade in till Svea hovrätt i mål nr P 6631-14 (överklagande av Mark- och miljödomstolen i Vänersborgs dom den 19 juni 2014, mål nr P 95-14 där saken var tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskoleverksamhet på fastigheten Säden 9; *domstolens anmärkning*), har hon bedyrat att den planerade verksamheten är av tillfällig karaktär. De anser därför att en detaljplaneändring inte kan komma till stånd.

DOMSKÄL

Gällande bestämmelser framgår i allt väsentligt av länsstyrelsens beslut.

De som nu har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen fick sina överklaganden till länsstyrelsen prövade i sak av länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för detta mål endast pröva Gudrun Strömbergs, Danica Varzelas och Drago Varzelas överklaganden av länsstyrelsens beslut den 15 januari 2016 och därigenom Kommunfullmäktige i Halmstads kommuns beslut att anta detaljplanen för fastigheten Säden 9 (inom ramen för detta mål prövas således inte bygglovsfrågan). Mark- och miljödomstolen kan, liksom länsstyrelsen, som

huvudregel inte ändra i detaljplanen utan kan i stort sett endast antingen fastställa eller upphäva planen i sin helhet.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad Gudrun Strömberg, Danica Varzela och Drago Varzela anfört i mark- och miljödomstolen. Domstolen anser att detaljplanen uppfyller kraven på god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900 [PBL]). Vidare bedömer domstolen att trafiksituationen inte kommer att påverkas på sådant sätt att de klagande, i och med genomförandet av detaljplanen, kommer att drabbas av betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL. Domstolen bedömer att förutom boende även förskoleverksamhet kan inrymmas på fastigheten och noterar att den närmare regleringen av förskoleverksamhetens omfattning bl.a. bestäms i samband med anmälan av verksamheten till kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd enligt 38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Domstolen finner inte skäl att göra annan bedömning än den som länsstyrelsen gjort i det överklagade beslutet. Vad som tillagts i mark- och miljödomstolen föranleder ingen annan bedömning. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 18 maj 2016.

Josefin Holmgren

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Josefin Holmgren, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

Ink. 2016-02-25

BESLUT

1 (4)

Akt. P 788-16

2016-01-15

403-6923-15

Aktbil. 3

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R10

INKOM: 2016-02-25
MÅLNR: P 788-16
AKTBIL: 3

Till
Se sändlista

Överklagan av kommunfullmäktiges beslut den 29 september 2015, § 92 att anta detaljplan för Säden 9 i Snöstorp, Halmstads kommun.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår samtliga överklaganden och fastställer detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 29 september 2015, KF § 92, att anta detaljplanen för Säden 9 i Snöstorp, Halmstads kommun.

Planförutsättningar

Planområdet omfattar fastigheten Säden 9 som är 609 kvm stor och belägen på Fjärilsvägen i Snöstorp, cirka 5 km från Halmstads centrum (fågelvägen). Ärendet har handlagts med normalt planförfarande.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen beslutade den 15 oktober 2015 (dnr 404-6459-15) att någon prövning av denna detaljplan enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, inte ska ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,

4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Överklagandena

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats av:

Gudrun Strömberg, ägare till Säden 4
Danica och Drago Varzela, ägare till Säden 5

De klagande har lämnat skriftliga synpunkter under samrådet som inte har blivit tillgodosedda. I granskningsutlåtandet, daterat den 11 augusti 2015, finns de klagande med i förteckningen över sakägare som framfört erinringar som ej beaktats. Länsstyrelsen anser därmed att de har rätt att överklaga och deras överklaganden tas upp för prövning.

De klagande yrkar, som det får förstås, att länsstyrelsen ska upphäva det överklagade beslutet.

De framför i huvudsak följande skäl för sitt yrkande:

- Den sökande tänker sig att verksamheten är tillfällig och att fastigheten inom kort ska återgå till vanligt boende. De klagande vänder sig emot en permanent ändring av planen när det bara är fråga om en tillfällig ändring av användningen.
- Den sökande har tidigare fått avslag för detaljplaneändring, tillfälligt och permanent bygglov.
- Den sökande har gjort ansökningar under olika premisser – pedagogisk verksamhet, dagmammehus med mera – men alltid samma sökande. Enda skillnaden på de olika verksamheterna är att från början krävdes att en utbildad förskolelärare var anställd. När det kravet inte längre fanns fick den aktuella förskoleläraren sluta sin anställning.

SKÄL FÖR BESLUTET

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap. 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövning av frågor enligt denna lag både allmänna och enskilda intressen beaktas.

I 2 kap 3 § PBL anges att planläggning ska, med hänsyn till natur- och kulturvärden, ska främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap 6 § 1. och 5. PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

I 2 kap 9 § PBL anges bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 4 kap. 36 § PBL anges att vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I 13 kap 17 § PBL anges bland annat att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Länsstyrelsens bedömning

PBL bygger bland annat på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Möjligheten att överklaga ska inte leda till att inflytandet över markanvändningsfrågor, som har enbart lokal räckvidd, flyttas över från kommunen till staten. Därför ändrar länsstyrelsen normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort. Länsstyrelsen ska inte heller pröva om en annan användning eller utformning hade varit bättre än den kommunen föreslagit, utan endast om kommunens förslag är godtagbart eller ej.

De klagandes skäl

Att den sökande tidigare fått avslag för tillfälligt bygglov förklaras i samrådsredogörelsen (sidan 7) med att mark- och miljödomstolen bedömde att verksamheten inte var tillfällig. Eftersom gällande plan endast tillåter bostäder kan inte permanent bygglov ges. Kommunen bedömer att det är lämpligt att ha förskoleverksamhet på den aktuella fastigheten och har därför beslutat att göra en ny detaljplan. Detta är helt korrekt. Att kommunen tidigare lämnat negativt planbesked är inget hinder för att senare göra en annan bedömning och lämna positivt planbesked. Den överklagade detaljplanen tillåter både bostäder och förskola, så skulle fastighetsägaren vilja använda huset som bostad igen är det tillåtet.

Det som framförts om den sökandes verksamhet är inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Med hänsyn till de förutsättningar som redovisas ovan bedömer länsstyrelsen att planförslaget har getts en utformning och genomförts på ett sådant sätt att det ligger inom ramen för det handlingsutrymme PBL ger kommunen.

Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller kraven i PBL. Det som de klagande har framfört ger inte skäl för att ändra kommunfullmäktiges beslut. Överklagandena ska alltså avslås och detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström beslutande, planarkitekt Karin Stenholm, föredragande, samt länsjurist Idakarin Bladh.

Cecilia Engström

Karin Stenholm

Detta beslut har signerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Sändlista (Delgivningskvitto)

Gudrun Strömberg, Dagsländevägen 15, 302 56 HALMSTAD

Danica och Drago Varzela, Dagsländevägen 13, 302 56 HALMSTAD

Kopia (Lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Händelse			
Ärende:	Detaljplan för Säden 9, Snöstorp		
Rubrik:	Laga kraft-bevis P 788-16 / dnr 403-6923-15 från Mark- och miljödomstolen		
Inkom datum:	2016-05-24	Svarsdatum:	
Ext.organisation:	Mark- och miljödomstolen Vänersborg	Ext. person:	
Adress:			
Postnr:		Postadress:	
E-post:	Registrator Mark- och miljödomstolen Vänersborg - TVB <mmd.vanersborg@dom.se>		
Infogade filer:	Ja		
Diariets anteckningar:			
Ärendeinformation			
Diarieplan:	21 Planer		
Handläggare:	Sofie Larsson/Samhällsbyggnadskontoret/Halmstads Kommun		
Behörighet/Versionshantering			
Skapat av:	Diariet, 2016-05-24 15:44		
Säkerhetsnivå:	Fritt		
Alla med läsrättighet:			
Alla med skriv rättighet (och läsrättighet):	[sysAdm]		
Spara versioner:	Nej		
Senast ändrat av:			

Text:

P 788-16

Gudrun Strömberg m.fl. ./ Halmstads kommun

överklagande av Länsstyrelsens beslut 2016-01-15, dnr 403-6923-15, angående detaljplan för Säden 9 i Halmstads kommun

Dom/beslut i rubricerat mål har vunnit laga kraft.

Med vänlig hälsning

Viktoria Zetterström

Samordnande domstolshandläggare, Avdelning 2, mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt

0521-270 203 • viktoria.zetterstrom@dom.se • Postadress: Box 1070, 462 28 Vänersborg•

Besöksadress: Hamngatan 6 • Fax: 0521-270 230 • www.vanersborgstingsratt.domstol.se

Infogade filer



Vänersborgs TR P 788-16 Dom 2016-04-27 .pdf (1086 KB)

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-05-27

Dnr KS 2014/0471

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 29 september 2015, § 92 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SÄDEN 9, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1098 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 5 oktober 2015.

Länsstyrelsen har den 15 oktober 2015 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 15 januari 2016 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har genom dom den 27 april 2016 avslagit överklagandet.

Domen har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 18 maj 2016** enligt meddelande från Mark- och miljödomstolen.

Samhällsbyggnadskontoret den 27 maj 2016.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Alla Byggnadskontoret

SHBK Plan och Mex

Anna-Karin Helgesson-Nilsson, Klockarevägen 25, 302 56 Halmstad