

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för del av

LYNGÅKRA 4:133

HARPLINGE, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande, KS 2012/0216

Kommunstyrelsen 2013-01-29

Plan E 291 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
10	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
11	KÄLLOR

INLEDNING

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.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

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

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus med möjlighet till handel och kontor i bottenvåningen.

Detaljplanen syftar också till justera gränsen mellan den allmänna platsmarken och kvartersmarken jämfört med gällande detaljplan, för att möjliggöra avstyckning.

Huvuddrag

Detaljplanen avser medge uppförande av flerbostadshus där gällande plan endast medger friliggande hus.

Detaljplanen medger byggnation i två våningsplan.

Detaljplanen innebär att kvartersmark samt en liten del parkmark enligt gällande plan blir kvartersmark för bostadsändamål med möjlighet till handel och kontor i bottenvåningen.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2012-04-03 KSU § 70 gett samhällsbyggnadskotoret i förnyat uppdrag att i detaljplan pröva uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Lyngåkra 4:133, i centrala Harplinge, genom enkelt planförfarande.

Samråd

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2012-10-16 KSU § 195 att godkänna samrådsförslaget. Samrådstiden varade från onsdag den 24 oktober till onsdag den 21 november 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har getts möjlighet att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänds till dem. Handlingarna fanns även tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden.

Redigeringar av planförslaget efter samrådet har stämts av med berörda parter.

Planförfarande och tidplan

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 för del av Lyngåkra 4:133 handläggs med enkelt förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft under första kvartalet 2013.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i centrala Harplinge. Området omfattar större delen av fastighet Lyngåkra 4:133, exklusive södra delen som fortsättningsvis avses för allmänt ändamål. Planområdet omfattar ca 2200 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten Lyngåkra 4:133 ägs i sin helhet av Halmstads kommun.

Allmän platsmark är upplåten till Harplinge vägförening.

För området finns inget förordnande enligt §113 byggnadslagen.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att avgöra om en betydande miljöpåverkan kan befaras ska en behovsbedömning göras. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet 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 upprättas. Motiven till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I delöversikt för Harplinge i översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekade för centrumfunktioner. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller HAR 31, en byggnadsplan från 1958. Den gällande planen medger bostad i form av friliggande hus samt parkmark.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt MB. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av tomtmark med gräsmatta, buskar och enstaka träd.

Tidigare har tomten kantats av almar utmed Stationsvägen, men de har tagits ned på grund av att de var sjuka.

Den allmän platsmarken enligt befintlig plan är asfalterad och grusad. Det finns en rad med pyramidalmar som inte bedöms ha högt landskapsbilds - eller naturvärde.

Inga 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.

Planområdet ligger nära det gamla stationsområdet. 2007 gjordes en översiktlig miljöteknisk markundersökning för fastighet Lyngåkra 4:103 m fl. Inom undersökningsområdet påträffades föroreningar i både jord och grundvatten. Provtagningarna visar att det är marken i östra delen, och framförallt nordöstra, som är förorenat med halter över aktuella riktvärdet. Då riktvärden inte överstigs med mycket är bedömningen att föroreningarna inte spridits till det aktuella planområdet.

En bit norr om planområdet finns en kemitvätt där utredning pågår inför sanering. Provtagningar hittills indikerar att föroreningar lakat ut framförallt åt nordväst, varför planområdet inte bedöms påverkas.

Planförslaget

Äldre fruktträd på tomtmarken har mätts in på grundkartan för att se om de kan sparas vid nybyggnation av flerbostadshuset. Det regleras dock inte i planbestämmelserna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

MKN för vatten berörs inte i denna detaljplan.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

På andra sidan om Harplinge stationsväg sett från planområdet ligger gamla stationshuset som är av kulturhistoriskt värde och skyddat genom planbestämmelser. I kulturmiljöförvaltningsprogrammet står att järnvägsstationen med tillhörande byggnader utgör grunden för samhällets existens. Stationshuset från slutet av 1800-talet är därför av stor historisk betydelse för samhället.

Planförslaget

Påverkan på kulturmiljön bedöms som liten, men hänsyn tas till stationsmiljön genom begränsning av höjd på ny bebyggelse.

Bebyggelse

Bostäder

Befintlig bebyggelse i området består av en nedgången byggnad som används som kommun-, bank- och postbyggnad. Byggnaden bedöms inte ha höga kulturhistoriska eller arkitektoniska värden och är i så dåligt skick att ansökan om rivningslov redan lämnats.

Senaste åren har byggnaden används som korridorboende för elever på Plönninge naturbruksgymnasium, till dess byggnaden dömdes ut för boende av Räddningstjänsten. Byggnaden är uppförd i två våningar, med sadeltak, och har kompletterats och byggts till med åren.

Planförslaget

Detaljplanen medger bostadsändamål i form av flerbostadshus. Byggrätten är utformad för att medge uppförande av ett flerbostadshus i två våningsplan. Byggnaden avses förses med hiss.

Kommersiell, offentlig och social service

Grannfastigheten innehåller en livsmedelbutik och busshållplatsen ligger inom planområdet. Vårdcentral finns ca 150 meter gångväg bort.

Planförslaget

Planförslaget medger möjlighet till handel och kontor i markplan.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Busshållplatsen är lokaliserad precis intill planområdet.

Planförslaget

Planförslaget innebär att busshållplatsen ligger kvar. En utbyggnad enligt föreslagen plan ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik marginellt.

Bostäderna har mycket god tillgång till kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Harplinge Stationsväg söderut, men inte norrut. Trottoar finns utmed båda sidor om Kvarnliden. Livsmedelsbutiken på grannfastigheten och busshållplatsen inom planområdet är målpunkter.

Planförslaget

Inga nya allmänna gång- och cykelvägar förelås i detaljplanen.

Biltrafik och gator

Vare sig Harplinge stationsväg eller Hantverkarsvägen har trottoar förbi planområdet, men både busshållplats, livsmedelsaffär och vårdcentral kan nås på trafiksäkert sätt från fastigheten. Biltrafiken är begränsad på båda gatorna med hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Planförslaget

Utfartsförbud föreslås längs hela Hantverkarsvägen och mot Harplinge stationsväg med öppning på där infart till parkering kan anordnas.

Den nya bebyggelsen med 8 nya lägenheter uppskattas generera en mycket marginell ökad mängd biltrafik, som inte leder till något behov av åtgärder på Harplinge stationsväg.

Friytor

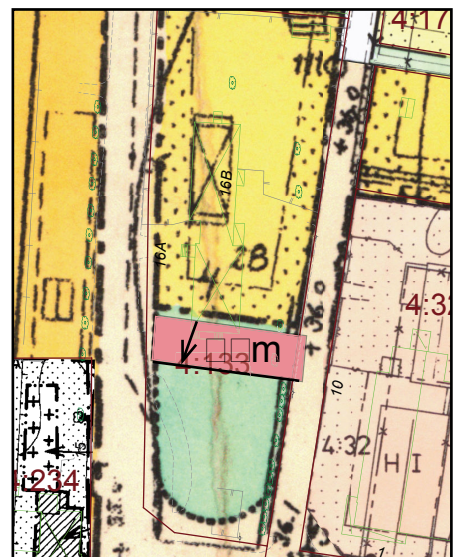
Allmän plats

Befintlig byggnad som avses rivas ligger delvis på allmän platsmark enligt gällande detaljplan. Området i anslutning till byggnaden utgörs av grusad yta och asfalt, men mycket lågt underhåll.

Planförslaget

Detaljplanen innebär att 10 meter av allmänplatsmark enligt gällande plan omvandlas till kvartersmark för bostadsändamål med möjlighet till handel och kontor i bottenvåningen.

Genomförande av detaljplanen innebär att andelen allmän platsmark i området minskar med ca 290 kvm. Illustrerade röda området på bilden till höger.



Parkering

Planförslaget

Ytor för parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

El-anslutning finns. Fjärrvärme finns inte i Harplinge.

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

Planförslaget

Byggnaden avses uppföras som flerbostadshus. Möjlighet till anslutning till elnät finns.

Dricks-, spill-, och dagvatten

Området ingår i det kommunala verskamhetsområdet för både dricks-, spill- och dagvatten, och ledningar finns utbyggda.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Generellt sker hämtning var 14:e dag för året runt boende. (www.hem.se) Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns precis utanför planområdet.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Hämtning kan ske från både Harplinge stationsväg och Hanvterksvägen.

Internet

Halmstads Stadsnät kommer att erbjuda alla i fastigheten en fiberanslutning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
okt-nov 2012	Samråd	
jan 2013	Antagande	
feb 2013	Laga kraft	
2013		Byggstart

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

Allmänt VA-nät
El
Kvartersmark
Stadsnät

Genomförande, drift

LBVA
EON
markägare
Halmstads Stadsnät

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske för att möjliggöra försäljning av kvartersmark till exploatören.

Del av fastigheten Lyngåkra 4:133 som fortsättningsvis utgör allmän plats avses regleras till Lyngåkra 4:103 eller annan lämplig fastighet.

För att fastighetsrättsligt genomföra planen erfordras en omprövning av

vägföreningens verksamhetsområde beträffande den del av grönområdet som nu föreslås ingå i kvartersmark. Denna anläggningsåtgärd bör ske i samband med den föreslagna fastighetsregleringen berörande Lyngåkra 4:133 och 4:103.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Halmstads kommun initierar, ansvarar för och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Halmstads kommun bekostar framtagande av detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal avses upprättas med exploatör.

Medverkande tjänstemän

- Per-Åke Larsson, Samhällsbyggnadskontoret MEX
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Leif Eriksson, TF Gata
- Anna Melin, TF Park
- Christer Gumrin, TF LBVA

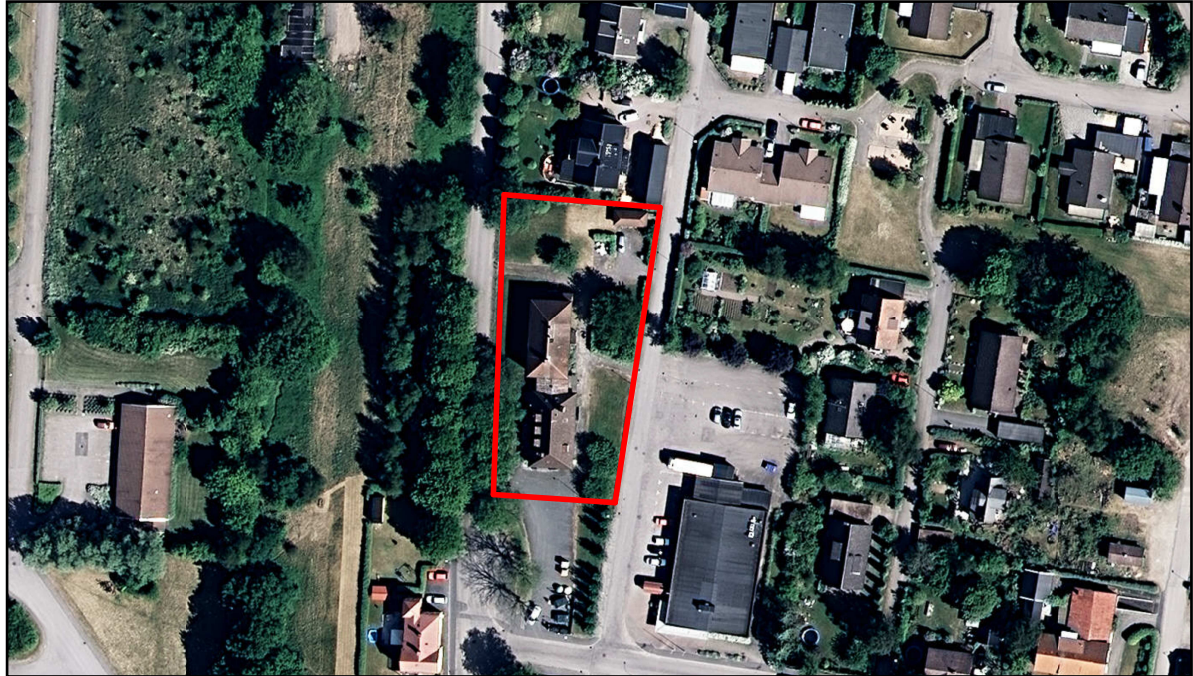
KÄLLOR

- www.hem.se (läst 2012-09-27)
- Rapport översiktlig miljöteknisk utredning, Lyngåkra 4:103 m fl i Harplinge, Halmstad. WSP 2007-05-25

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för del av

LYNGÅKRA 4:133

HARPLINGE, HALMSTADS KOMMUN
plan E 291 K, dnr KS 2012/0216

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-10-16

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Vid enkelt förfarande: En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med enkelt förfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUD- DRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus med hyreslägenheter.

Detaljplanen syftar också till justera gränsen mellan den allmänna platsmarken och kvartersmarken jämfört med gällande detaljplan.

Detaljplanen medger uppförande av flerbostadshus där gällande plan endast medger friliggande hus.

Detaljplanen medger en byggnad i två våningsplan med 8 hyreslägenheter.

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.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Inga skyddsområden, naturreservat eller områden av riksintresse finns i närheten av planområdet.
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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 HAR 31 från 1958. Norra delen är planlagd för bostäder i form av friliggande hus, medan södra delen är planlagd som parkmark. På parkmarken ligger en busshållplats samt en återvinningsstation. På området för bostäder ligger det gamla kommunhuset som är så nedgången att det ska rivas. Rivningslov har beviljats.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I delöversikten för Harplinge till Översiktsplan 2000 är området utpekade för centrumfunktioner.

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 programområdet 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 programområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	§1: lämplighet, god hushållning - förtätning i centrum på redan ianspråktagen mark innebär god hushållning.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Området ligger inte inom riksintresseområde
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						-
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.						Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> - nej
	x				x	<u>Vattenskyddsområde</u> - nej, men gränisar till sekundärt vattenskyddsområde för Harplinge-Dettan dricksvattentäkt.
						<u>Naturreservat</u> - nej
						<u>Biotopskydd</u> - nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	På andra sidan om Harplinge stationsväg sett från planområdet ligger gamla stationshuset som är av kulturhistoriskt värde och skyddat genom planbestämmelser. I kulturmiljöjovärdsprogrammet står att järnvägsstationen med tillhörande byggnader utgör grunden för samhällets existens. Stationshuset från slutet av 1800-talet är därför av stor historisk betydelse för samhället. Påverkan på kulturmiljön bedöms som liten, men hänsyn ska tas till stationsmiljön genom utformning av ny bebyggelse.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Trafiken på Harplinge stationsväg samt på livsmedelsbutikens parkering kan orsaka bullerstörningar. Tillkomsten av 8 lägenheter i detta läge bedöms utgöra en mycket marginell ökning av trafiken.
						<u>Luftkvalitet</u>
						<u>Trafik</u> Utbyggnad av 8 lägenheter, dvs ca 8 bilar, uppskattas inte utgöra någon ökad trafikbelastning.
						<u>Radon</u> För området föreligger normal radonrisk.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Finns inga risker för olyckor på grund av skred, ras eller översvämning.
Förorenad mark		x		x		Bostadsändamål innebär känslig markanvändning. Föroreningarna från gamla kemptvätten har enligt prover spridits väster och norrut, och inte söderut varför det inte utgör någon risk. Planområdet ligger nära det gamla stationsområdet. 2007 gjordes en översiktlig miljöteknisk markundersökning för fastighet Lyngåkra 4:103 m fl. Inom undersökningsområdet påträffades föroreningar i både jord och grundvatten. Provtagningarna visar att det är marken i östra delen, och framförallt nordöstra, som är förorenat med halter över aktuella riktvärdet. Då riktvärden inte överstigs med mycket är bedömningen att föroreningarna inte spridits till det aktuella planområdet och att de därför inte utgör någon risk.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Landskapsbild		x		x		Så länge nya bebyggelsens skala inte dominerar över stationshuset bedöms stadsbilden inte påverkas negativt.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft i och med planens genomförande.
Nationella miljö mål	Programförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål: Förtätning av bostäder i centralt läge nära till service, g/c vägar och kollektivtrafik bidrar till uppfyllandet av målen Frisk luft, Begränsad klimatpåverkan samt God bebyggd miljö.

Effekter av tilltänkt markanvändning

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och nytt flerbostadshus får uppföras i centrala Harplinge. Effekter kan vara att allmänna platsen, busshållplatsen och cykelparkeringen upplevs som säkrare så att fler folk använder sig av området. Planförslaget innebär en förtätning och tillkomst av 8 nya lägenheter i centrala delarna av Harplinge. Det kan skapa bättre underlag för service och kollektivtrafik, samt möjligheter för kvarboende för äldre ökar, vilket i sin tur kan bidra till en omflyttning och generationsväxling i villabebyggelsen.
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten att fler människor uppehåller sig i området är ganska stor eftersom fler boende gör att platsen upplevs som trevligare och säkrare.
Effekternas betydelse och komplexitet	Planen innebär förtätning. Effekterna bedöms därför inte som vare sig av stor betydelse eller komplexa.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Effekterna är permanenta.

Medverkande tjänstemän:

Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström

Planchef

Tina Wagner

Planarkitekt

SÄRSKILT UTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för

LYNGÅKRA 4:133

HARPLINGE, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2012/0126

Kommunstyrelsen 2013-01-29

Plan E291 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-10-16 § 195 genomförts under tiden 21 oktober - 21 november 2011. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Harplinge bibliotek samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samrådshandlingarna skickades på 26 november 2012 på nytt till Harplinge vägförening som tidigare inte nåtts av handlingarna och därefter har de meddelat över telefon att de inte har något att erinra på förslag till detaljplan.

Förslag att lägga till meningen ”uthus och garage får uppföras 1 meter från fastighetsgräns” har skickats till fastighetsägare för Lyngåkra 4:113 27 november 2012.

Yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser. Följande sex

remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- E.ON Elnät
- Kommunala lantmäteriet
- Hallandstrafiken
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- HEM

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- förorenad mark
- ledningars läge
- komplettering av genomförandebeskrivningen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt kommunala lantmäteriets och HEMs yttrande.

Plangränsen mot allmän plats redigeras så att belysningsstolpen fortsättningsvis ligger på allmän plats, det har även lett till att ”prickmark” längs den redigerade plangränsen minskats ner till 3 meter.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen att garage och uthus inom plus-mark får uppföras 1 meter från fastighetsgräns.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

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

Det har påträffats föroreningar på den intilliggande fastigheten Lyngåkra 4:103. Föroreningarna förekommer både i mark och grundvatten i form av metaller och P AH. Eftersom föroreningarna inte är avgränsade på den provtagna fastigheten bör prover därför tas inom det aktuella planområdet för att säkerställa att det inte har skett en spridning.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret har i samråd med Miljö- och hälsoskyddskontorets tjänstemän gjort bedömningen att risken att föroreningarna på Lyngåkra 4:103 har spridits till planområdet är liten, och att provtagning därför inte behövs.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

E.ON Elnät

Inom planområdet har E.ON Elnät en lågspänningsjordkabel samt ett kabelskåp, se bifogad karta.

E.ON Elnät förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella flyttningar eller ändringar av E.ON Elnäts anläggningar bekostas av exploatören.

Kommentar

Ledningen är belägen vid gränslinje och det är därmed inte lämpligt att den ligger kvar vid eventuellt uppförande av staket och dyligt, utan den bör flyttas ut till allmän plats. Det bedöms inte vara lämpligt med u-område i det här läget.

Ledning som är belägen på kvartersmark är inte säkerställd med ledningsrätt eller servitut. Ledningshavare får bekosta eventuell flytt av ledning.

Kommunala Lantmäteriet

Harplinge vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet och det aktuella grönområdet är upplåtet till vägföreningen genom förrättning år 1968. För att fastighetsrättsligt genomföra planen erfordras en omprövning av vägföreningens verksamhetsområde beträffande den del av grönområdet som nu föreslås ingå i kvartersmark.

Denna s k anläggningsåtgärd bör ske i samband med den föreslagna fastighetsregleringen berörande Lyngåkra 4:133 och 4:103. Anläggningsåtgärden behöver beskrivas under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Det förutsätts att vägföreningen behandlas som sakägare vid planläggningen och att dialog förs med föreningens styrelse avseende planens genomförandefrågor.

Det konstateras att någon planbestämmelse som reglerar största eller minsta storlek på fastigheter inte finns angiven.

Kommentar

Harplinge vägföreningen behandlas som sakägare i planärendet.

Genomförandebeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet.

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ser det som positivt att Harplinge tätort utvecklas med nya bostäder och service. Detta ökar underlaget för kollektivtrafiken till orten. Linje 330 och 350 som passerar genom samhället idag kommer att inom de närmaste åren att vara föremål för en stråkstudie om hur trafiken ska bedrivas i framtiden i stråket Halmstad-Falkenberg.

I samband med uppförande av byggnaden bör man även tillgänglighetsanpassa hållplatsen som befinner sig på östra sidan av Harplinge Stationsväg. I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Buss hållplatsen ligger utanför planområdet och hanteras därför inte i denna detaljplan.

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har erinran på en punkt:

Begränsningar av markens bebyggande: Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Till denna mening ska fogas texten ”Uthus och garage får placeras 1 m från fastighetsgräns”.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelsen att garage och uthus inom plus-mark får uppföras 1 meter från fastighetsgräns.

HEM

Halmstads Stadsnät kommer att erbjuda alla i fastigheten en fiberanslutning.

I övrigt vi har inga speciella synpunkter i ovanstående ärende

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Gata/trafik/belysning

Befintlig gatubelysningsstolpe som är placerad innanför tomtgräns bör raderas alternativt flyttas ut. Kostnaden för utförandet skall belasta exploateringen.

Park/friytor

Då planen möjliggör en positiv upprustning av kvartersmark i centrala Harplinge kommer det efterfrågas en helhetssyn på närliggande allmän platsmark. Ytorna kring planförslagets kvartersmark är idag odefinierade och erbjuder ingen upplevelse av centrumkaraktär för ett samhälle som Harplinge. Utformning och standarden av den allmänna platsmark är kraftigt eftersatt. Återvinningscentralen ligger i direkt anslutning till planförslaget kvartersmark och icke återställda ytor efter rivna servicefunktioner drar ner utseendet på motstående sida av Kvarnliden. (se bifogad bild)

Teknik- och Fritidsförvaltningen föreslår därför att detaljplanen ekonomiskt skapar utrymme för att möjliggöra en positiv helhetsupplevelse av kvartersmarken med intilliggande allmänna ytor. Man bör bl.a. se på möjligheterna att flytta återvinningscentralen och försköna icke återställda ytor.

VA-försörjning

Kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda till befintlig fastighet som är ansluten till dessa. Fastigheten ligger inom Halmstad kommuns verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Utgångspunkt för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet.

Tillkommande lägenhet medför ytterligare avgift enligt gällande VA-taxa §5.7:

Skер om- eller tillbyggnad, uppförs ytterligare byggnad eller ersätts riven bebyggelse på fastighet skall erläggas avgift enligt 5.1 D för varje tillkommande lägenhet eller motsvarande.

Det som kan påverkas är att tillägg på anslutningsavgiften kan komma att debiteras på grund av ändrade förhållanden.

Kommentar

Plangränsen justeras så att belysningsstoppen ligger utanför planområdet.

Att avsätta medel för försköning av parkmark utanför planområdet är inte möjligt, men synpunkter noteras och behandlas i kommande detaljplan för bostäder på Lyngåkra 4:151 m fl.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med information om VA-försörjning enligt yttrandet.

Planen bedöms inte medföra ökad belastning på VA-nätet för dagvattenhantering.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Skanova
Barn- och ungdomsförvaltningen
Socialnämnden
E.ON Gas
Räddningstjänsten
Villaägarna

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE

Harplinge Vägförening

Vägföreningen har inte något att erinra mot planförslaget.

LISTA PÅ SAKÄGARE

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
	Harplinge vägförening	Harplinge vägförening c/o Dan Karlsson Vibäcksvägen 5 305 60 Harplinge
Lyngåkra 4:113	Thomas och Lena Werelius	Hantverkarsvägen 3 305 60 Harplinge

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Tina Wagner
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-02-25

Dnr KS 2012/0216

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 29 januari 2013, § 25 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **LYNGÅKRA 4:133, Harplinge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 291 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 februari 2013.

Länsstyrelsen har den 8 februari 2013 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 25 februari 2013**.

Samhällsbyggnadskontoret den 25 februari 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator