

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 39 K
Detaljplan för
SÄRDAL 4:74 m.fl. (Ändring inom del av Har 36)
Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-11-11.



ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 39 K
Detaljplan för
SÄRDAL 4:74 m.fl. (Ändring inom del av Har 36)
Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-11-11

----- TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING -----

HANDLINGAR

Till detaljplaneändringen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med karta (utdrag ur gällande detaljplan)
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Dagvattenutredning, Särdal 4:74, upprättad av WSP 2009-08-21, reviderad 2009-08-25.

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplaner
- Fastighetsägarförteckning

Bakgrund

Ägarna till de obebyggda fastigheterna Särdal 4:74, Christer Dannäs och 4:73, Håkan Södergren o Anneli Sundin, har i gemensam skrivelse ansökt om planändring för att möjliggöra en utökad byggrätt i kvarteret som avgränsas av Särdals Lyckeväg-Hedvigs väg och Kullsegårdsvägen. Önskemålet är att planändringen ges samma inriktning som den Särdals intresseförening ansökt om för sina medlemmar enligt tidigare inskickad skrivelse från dem daterad 2006-11-06. Byggnadsytan föreslås utökas från i dag tillåtna 80 kvm till 110 kvm inkl. inglasat uterum för de 14 tomterna inom planområdet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen medför ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte har upprättats

PLANDATA

Lägesbestämning

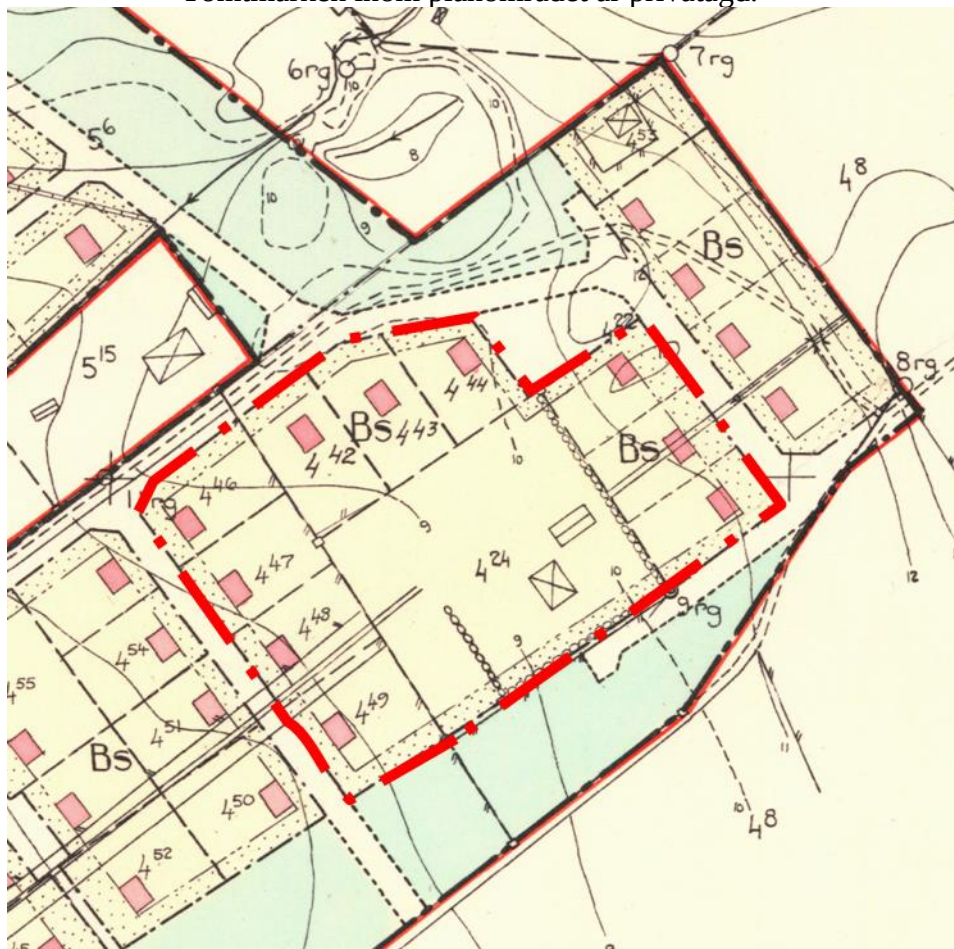
Planområdet ligger i södra delen av Särdal.
Planområdet gränsar i norr till Särdals Lyckeväg, i väster till Hedvigs väg och i Söder till Kullsegårdsvägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,5 ha.

Markägförhållanden

Tomtmarken inom planområdet är privatägd.



Utdrag ur gällande detaljplan, Har 36.

Gräns: Streckprickad linje visar planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan **HAR 36**, laga kraft vunnen 17 oktober 1960. (planbestämmelser i plan 573.)

Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Området är utpekad som riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap. 6 §) och för det rörliga friluftslivet (MB 4 kap. 2 §) samt omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap. 4 §. Området gränsar även till riksintresse för naturvården.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte på ett betydande sätt påverkar riksintressen som berörs av planen. Eftersom befintliga tomtplatser berörs tas inga nya markområden i anspråk.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har vid 2009-02-25, § 62, beslutat att ge byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna mellan Särda's Lyckeväg, Hedvigs väg och Kullsegårdsvägen.

PLANÄNDRINGEN

I gällande detaljplan, HAR 36, (med planbestämmelser i plan 573) får bebyggelse på tomtplats icke uppta större areal än 80 m².

För planområdet föreslås att bebyggelse på tomtplats icke får uppta större areal än 110 m², inkl inglasat uterum samt att planbestämmelsen om att vind icke får inredas borttages.

Planförslaget innebär att byggrätten utökas med 30 m² tomtplats.

Då två tomter Särda's 4:73 och 4:74 är obebyggda innebär planändringen i praktiken att 580 m² hårdgöres.



Utdrag ur primärkartan.

Gräns: Streckprickad linje visar planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp är anslutet till kommunala ledningar.
Dagvatten inom området avvattnas i en befintlig privat dränerings-/dagvattenledning för åkerdränering med utsläpp i havet.

Konsultfirma WSP, Halmstad har på uppdrag av sökande för planändringen utfört en dagvattenutredning för området, daterad 2009-08-21, reviderad 2009-08-25

I utredningen konstateras att det teoretiskt normalt finns en viss kapacitet över i den befintliga privata "dagvattenledningen", men att vid enstaka tillfällen ledningen kan gå full.

Det är inte klarlagt vilka fastigheter som har husdränering eller takutlopp anslutet till denna ledning.

För att säkerställa funktionen i befintlig "dagvattenledning" föreslår WSP i utredningen att som ett minimum, kontaktpersoner för driftfrågor och eventuella driftsproblem anges på anslagstavlan i området.

På sikt bör vägföreningen överta ansvaret för "dagvattenledningen".

Regelbunden inspektion och underhåll av ledningen bör schemaläggas och dokumenteras. Därför bör brunnar förses med lättillgängligt lock i markytan.

Antalet till ledningen anslutna fastigheter får ej utökas utöver dagens antal.

Utredningen påpekar även att nuvarande system med gräsytor intill vägar och endast undantagsvis rännstensbrunnar har stor magasinseffekt och att det är viktigt att detta tröga system inte förändras.

Teknik- och fritidsförvaltningen har granskat utredningen och framfört att hårdgöring av markytor på tomtmark bör begränsas till grus och viss plattsättning där plattsättningen, bör begränsas till max 10 m² per tomt samt att tillkommande takytor skall förses med utkastare och inte får anslutas till den privata dränerings-/dagvattenledningen.

Planförslaget har kompletterats enligt teknik- och fritidsförvaltningens förslag.

Ställning har ej tagits till hur planförslaget påverkar ev. kommande möjligheter att få utökade byggrätter för övriga fastigheter utan att särskilda åtgärder för dagvattnet behöver anläggas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående.

Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret
Mattias Salomonsson	Tekniska kontoret

Revidering

Efter samrådstiden har planförslaget reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning utförd av WSP daterad 2009-08-21, reviderad 2009-08-25.

- Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser:

§ 10 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning, skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten,

§ 11 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings-/ dagvattenledning.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 39 K
Detaljplan för
SÄRDAL 4:74 m.fl. (ändring inom del av Har 36)
Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-11-11

----- TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING -----

PLANFÖRFARANDE

Planändringen har upprättats som ändring av detaljplan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap.12 §.
Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL, 5 kap. 28 §.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>		
	Samrådsbeslut i BN	februari	2009.
	Samråd	mars	2009.
	Antagande i BN	november	2009.
	Laga kraft tidigast	december	2009.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMI

Kostnad för upprättande av planändringen regleras i plankostnadsavtal mellan kommunen, byggnadskontoret, och sökanden till planändringen, Christer Dannäs, fastigheten Särdal 4:74.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret
Mattias Salomonsson	Tekniska kontoret

Revidering

Efter samrådstiden har planförslaget reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning utförd av WSP, daterad 2009-08-21, reviderad 2009-08-25
- Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser:

§ 10 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning, skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 11 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings-/ dagvattenledning.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 39 K
Detaljplan för
SÄRDAL 4:74 m.fl. (Ändring inom del av Har 36.)
Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-11-11

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för fastigheterna inom detaljplan **HAR 36**, laga kraft vunnen 17 oktober 1960 (med planbestämmelser inom plan 573.)
Detaljplanerna gäller jämsides med denna planändring.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

PLAN HAR 36, (planbestämmelser i plan 573).

§ 5

Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats.

mom. 2. Bebyggelse på tomtplats som omfattar med Bs betecknat område får icke uppta större areal än 80 m².

§ 6

Våningsantal

På med Bs eller C betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Härutöver får vind icke inredas.

NY PLANBESTÄMMELSE

PLAN HAR 36, (planbestämmelse i plan 573).

§ 5

Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats.

Mom. 2 Bebyggelse på tomtplats som omfattar med Bs betecknat område får icke uppta större areal än 110 m², inkl inglasat uterum.

§ 6Våningsantal

På med Bs eller C betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 10Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning, skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§11Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dagvatten-/dräneringsledning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförandetid**

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret
Mattias Salomonsson	Tekniska kontoret

Revidering

Efter samrådstiden har planförslaget kompletterats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning utförd av WSP daterad 2009-08-21, reviderad 2009-08-25.
- Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser:
 - § 10 Markens anordnande
Hårdgöring av tomt med plattsättning, skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.
 - § 11 Byggnadsteknik
Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings-/ dagvattenledning.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 39 K
Detaljplan för
SÄRDAL 4:74, m. fl. (Ändring inom del av Har 36)
Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-11-11.

----- SÄRSKILT UTLÅTANDE -----

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Planförslaget har upprättats som ändring av detaljplan enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap.12 § och handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget finns endast vid detta tillfälle. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-02-25 genomförts under tiden 19 mars—15 april 2009. Samrådsmöte har ej hållits.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning om miljökonsekvensbeskrivning.”

Riksintresse

”Även vid en ändring av detaljplaner skall förutsättningar och konsekvenser kunna utläsas i planförslaget. Området är utpekad som riksintresse för friluftslivet (Mb 3 kap. 6 §) och för det rörliga friluftslivet (MB 4 kap. 2 §) samt omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap. 4 §.

Området gränsar även till riksintresse för naturvården. I planbeskrivningen bör kommunen beskriva om/hur riksintressen påverkas av planändringen.”

Rådgivande synpunkter

”Då planändringar av den här typen aktualiseras inom ett område bör kommunen undersöka intresset för planändringen inom hela området. Det är värdefullt med en plan där hela det befintliga bostadsområdet ses över. Nu ser man istället på en liten del av området i taget. Om inte alla vill vara med och bekosta planarbetet finns möjligheter för kommunen att själva upprätta planen för att sedan ta ut planavgift i samband med bygglov.”

Kommentar:

Kommunen bedömer att planförslaget inte på ett betydande sätt påverkar riksintressen i området

Kommunala lantmäterimyndigheten

”Erinran enligt bifogad skrivelse med samma synpunkter som i yttrandet över Detaljplan Särdal 5:41 m.fl. (Ä38)”

För att lösa utfartsfrågan till allmän väg bedömer lantmäterimyndigheten att nedanstående lösningar är tänkbara som huvudalternativ:

1. Båtsmannens väg blir gemensam utfart för fritidsbebyggelse med naturlig koppling till denna väg; gemensamhetsanläggning som inkluderar alla fastigheter bildas.
2. En gemensamhetsanläggning bildas på samma sätt som ovan, men omfattar alla tre vägarna (i så fall måste troligen anslutningen av Strandtäppevägen till Kustvägen ändras). Alternativt tas inte Strandtäppevägen med i anläggningen.
3. Utredning för att säkerställa utfarter till allmän väg pågår med vägverket och berörd fastighetsägare.

Kommentar: *Utredning för att säkerställa utfarter till allmän väg för stugområdet pågår.*

YTTRANDET FRÅN KOMMUNAL NÄMNDER OCH STYRELSE

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskydds kontoret har följande synpunkter på planförslaget: Innan planen antas bör det vara fullständigt utrett om ökade dagvattenmängder kan omhändertas enskilt inom varje tomt, om det kan medföra ökad risk för översvämning på den egna tomten och granntomterna. Det bör även tas med i beräkningarna om höga grundvattennivåer kan påverka omhändertagandet av dagvatten. Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Hänsyn skall tas till detta vid grundläggning.

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till Christer Dannäs för kännedom.
Teknik- och fridsförvaltningen har granskat och godkänt upprättad dagvattenutredning.*

Tekniska nämnden

1. Tekniska nämnden beslutar att avstyrka planförslaget i dess nuvarande utformning.
2. Tekniska nämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkterna enligt yttrandet 15 april 2009 vid eventuell fortsatt planarbete.

Nämnden lämnar följande synpunkter:

- en dagvattenutredning som redovisar de tekniska förutsättningarna behöver utföras före man föreslås utökning av den tillåtna byggnadsytan.
- utöver den utökade byggnadsytan bedöms ytterligare hårdgöring av tomter bli följden av utökad byggrätt. Nuvarande avvattningssystem saknar kapacitet för detta.
- kommunen har ansvar för konsekvenserna av ändring i detaljplanen
- i samrådsprogrammet saknas grundvattenförhållandena i miljökonsekvensbeskrivningen

Kommentar: *Tekniska kontoret har i PM beträffande dagvattenutredning för Särdal 4:74 m.fl. redovisat förutsättningarna för utredningen som skall utföras och bekostas av sökande till planändringen.*

Konsultfirma WSP, Halmstad har utfört dagvattenutredning för området daterad 2009-08-21.

Utredningen föreslås ingå i planhandlingarna.

Efter Teknik- och fritidsförvaltningens granskning av utredningen har planförslaget kompletterats med planbestämmelser enligt nedan:

§ 10 Marken anordnande:

Hårdgöring av tomt med platsättning skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 11 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings-/ dagvattenledning.

Ställning har ej tagits till hur planförslaget påverkar ev. kommande möjligheter att få utökade byggrätter för övriga fastigheter utan att särskilda åtgärder för dagvattnet behöver anläggas.

YTTRANDE UTAN ERINRINGAR

Eon Elnät

Särdalshedens vägförening

Kommunstyrelsen

Halmstads Energi och Miljö AB

Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Per Sjögren, Särdal 4:71

”Planområdet består av 70-80 fastigheter - de flesta bebyggda - varav cirka hälften är belägna söder och öster om Särdals Lyckeväg. Förutsättningarna för utökad byggrätt är enligt min mening likvärdiga för hela området.

Jag vill att förslaget utvidgas till att gälla hela området så långt detta är möjligt med hänsyn till strandskyddsregler etc.

Jag vill därför vädja till att Byggnadsnämnden fattar ett klokt beslut som ej skapar splittring och osämja i ett område där människor huvudsakligen befinner sig för att vila upp både kropp och själ.”

Kommentar: *Förutsättningar för att planändring skall kunna medges är att planen bör omfatta ett sammanhållet och avgränsat område, exempelvis ett kvarter, där de ingående fastighetsägarna är överens om en planändring och beredda att bekosta planändringen som skall regleras genom upprättande av plankostnadsavtal.*

Anne Wickström, SärDAL 4:65

”Vi har haft vårt sommarhus i 35 år och senaste året med havsutsikt, vilken säkert försvinner, när det blir ”2-våningshus” på nedanförliggande tomt. Det mest oroande är, om det blir ett hus som lagerbyggnaden på tomt 4:42.

Tacksam för en ritning på Dannäs hus – kanske mildrar oron.”

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till Christer Dannäs för kännedom Inga förändringar i byggnadshöjd sker.*

Kristoffer Ljunggren och Malin Tengelin, SärDAL 4:48

”SärDAL är ett unikt område i Halmstad som inte har utsatts för samma exploatering som många andra sommarstugeområden i kommunen. Det tycker vi är värdefullt att bevara och vi är därför tveksamma till att ändra detaljplanen för SärDAL 4:74 m.fl.

Om meningen är att utöver boendeyta ska inglasad veranda byggas, utan att behöva använda nu tillåtna 80 kvm till detta, bör formuleringen vara följande. Tillåten bebyggelse för boende är 80 kvm, därutöver kan inglasat uterum om upp till 30 kvm tillåtas.”

Kommentar: *Eventuellt inglasat uterum ingår inkluderas i tillåtna byggarean 110 m².
Kopia på skrivelsen översändes till Christer Dannäs för kännedom.*

Kurt Fritz, SärDAL 4:58

”Angående synpunkter på detaljplanen för SärDAL 4:74 m.fl. utökad byggrätt mm. Den större byggrätten bör gälla hela området utan undantag.”

Kommentar: *Se kommentarer på skrivelse från Per Sjögren, SärDAL 4:71.*

Niclas Fritz, SärDAL 4:58

”Då området i SärDAL främst består av fritidshus anser jag att det vore synd att tillåta hus med inredningsbar vind i området. En eftergift på denna punkt skulle kunna bidra till att ett villaområde med lagom pendlingsavstånd till Falkenberg och Halmstad skapas.”

Kommentar: *I gällandeplanbestämmelser för området får taklutning vara högst 30⁰, vilket innebär att inredning av vind blir begränsad.*

Peder Ydén, SärDAL 4:45

”I första hand vill jag att förslaget till att utöka byggnadsytan till 110 kvadratmeter skall avslås. Orsaken till detta är att området idag är ett sommarstugeområde och en utökning av tillåten byggnadsyta skulle möjliggöra permanentboende i större utsträckning. I förlängningen skulle detta medföra att området helt skulle ändra karaktär och det nuvarande sommarstugeområdet omvandlas till ett permanentboendeområde. Denna utveckling anser jag inte är önskvärd utan området bör bevaras för fritidsboende.

Skulle dock Byggnadsnämnden anse att förslaget skall antas, anser jag i andra hand att det bör utökas till att gälla hela området och inte enbart det angivna kvarteret. Orsaken till detta är att det bör gälla samma regler för alla fastigheter inom samma område. Skulle olika regler gälla för olika delar av området kommer det med största sannolikhet att senare inkomma en ansökan om att samma regler skall gälla för alla delar av området. Då måste proceduren tas om igen för denna del av området med de ytterligare kostnader det medför för kommunen. Därför bör beslutet som tas gälla för samtliga fastigheter i området.”

Kommentar: *Se kommentarer på skrivelse från Per Sjögren, SärDAL 4:71.*

Göran Lindstedt, SärDAL 4:56

”Jag ställer mig negativ till föreslagen utökad byggrätt. Skälen till detta är främst:

- 1 Karaktär
- 2 Miljö

Däruöver har jag ytterligare skäl (3)

1. Enligt min speciella uppfattning är karaktären i SärDAL speciell med den, jmf med andra områden runt Halmstad, små-skalighet som präglar området som helhet. Inom något område/ någon förening i SärDAL har större hus uppförts i ganska stor omfattning. Därigenom har respektive områdets prägel och atmosfär förändrats i enligt min uppfattning, felaktig riktning. Jag förespråkar att byggrätten på 80 kvm bibehålls.
- 2 Sedan 10-15 år tillbaka har större vattenmängder samlats utanför min fastighet i samband med nederbörd. Så var det inte ”förr”. Tidigare fanns åkrar och diken i större omfattning samtidigt som antalet byggnader var färre. Det fanns då flera naturliga möjligheter för vattnet att rinna undan. En utökad byggrätt kommer att ytterligare reducera naturlig uppsugning av nederbörd om inte särskilda åtgärder vidtages. Jag är inte geolog och har ej heller fackkunskaper i detta. Det jag redovisar är mina funderingar kring ett problem som inte enbart kan tillskrivas klimatförändringar. Jag hemställer att byggnadsnämnden beaktar mina funderingar och också tar ställning till:
 - hur skall avledning och dränering av nederbörd ske framgent inom området ?
 - vem har ansvaret för att det framgent fungerar i hela området ?
 - vem står för ev. utgifter/betalningsansvar ?
- 3 Större hus kommer enligt min uppfattning att medföra fler året-runt boende. Är området dimensionerat för det när det gäller tex vägar mm. Min personliga bedömning är att så inte är fallet.

Kommentar: *I yttrandet från tekniska nämnden efterfrågar nämnden en dagvattenutredning med tillhörande åtgärder för området innan en planändring kan accepteras. Utredningen har utförts och föreslås ingå i planhandlingarna.
Se kommentarer på skrivelse från tekniska nämnden.
I övrigt hänvisas till kommentarer på skrivelse från Per Sjögren, SärDAL 4:71.*

Gunnar, Bent o Håkan Knutsmark, SärDAL 4:59

”Norra och mellersta områdena i SärDAL har utökad byggrätt. Vårt område (södra) består av ett drygt trettio-tal tomter. På området finns redan några fastigheter med större byggnadsytor än 80 kvm beviljade under tiden vi tillhörde Harplinge kommun. Vi motsätter oss att vårt område skall splittras med olika byggrätter och upprepar vår anhållan om att planändringen till ökad byggrätt skall gälla på alla tomter.”

Kommentar: *Se kommentarer på skrivelse från Per Sjögren, SärDAL 4:71.*

Ola , Anders Lars Göran och Catharina Sjögren, SärDAL 4:55.

”Vi är emot att Byggnadsnämnden tillåter att området enligt planförslaget tillåts utöka byggrätten. Vår bestämda uppfattning ’är att hela området inkl södra och östra sidan av SärDALs Lyckeväg skall omfattas av ändrad detaljplan. Förutsättningarna för ökad byggrätt är enligt vår mening likvärdiga för hela området.

Vi ser fram emot att Byggnadsnämnden fattar ett beslut som blir enhetligt för hela området både norr, öster och söder om SärDALs Lyckeväg.”

Kommentar: *Se kommentar på skrivelse från Per Sjögren, SärDAL 4:71*

Solveig och Lars Isgren, SärDAL 4:30

”Vi vidhåller vad vi skrev i skrivelse den 5 mars (ang. 5:41) där vi avslutningsvis skrev:

Vi menar att BN i första hand måste/borde ta ett samlat grepp så att samma bestämmelser om största tillåtna bostadsyta kommer att gälla inom det ensartade nuvarande planområdet.

I andra hand upprepar vi vår anhållan att den/de nu aktuella planändring-en/arna utökas att omfatta även fastigheten SärDAL 4:30, en såväl administrativt som kostnads-mässigt mindre åtgärd. En ändring som enligt förvaltningens egen skrivning dessutom är formellt fullt möjlig. Självfallet är vi beredda att stå för motsvarande kostnad som var och en av övriga fastighetsägare i det/de aktuella planområdet-et/ena kommer att belastas med.

I tredje hand önskar vi vidare besked hur BN har tänkt sig hantera eventuella framställningar från fastighetsägare utanför kartans områden 1 och 2 om tillbyggnad när olika bestämmelser kommer att gälla inom det nuvarande planområdet.

I det fall BN ej kommer att bifalla vår anhållan förutsätter vi som självklart att nämnden närmare motiverar skälen härför. Nämnden borde också beakta risken för att planändringen

kommer att överklagas- dock ej av oss vilken är en avsevärd nackdel både för nämnden själv och för de som har nytta av planändringen.”

Kommentar: Se kommentarer på skrivelse från Per Sjögren, Särдал 4:71.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådstiden har planförslaget reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning utförd av WSP daterad 2009-08-21 reviderad 2009-08-25.
- Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser enligt nedan:

§ 10 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning, skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 11 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings-/dagvattenledning

Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan varför någon särskild miljöbedömning inte gjorts

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet och anta detaljplaneförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Per Sjögren	Särдал 4:71	Vasagatan 4 B, 761 31 Norrtälje
Anne Wikström	Särдал 4:65	Järnvägsgatan 10 C, 302 49 Halmstad.
Kritoffer Ljungren Malin Tenglin	Särдал 4:48	Sävsångaregatan 15, 254 50 Helsingborg
Kurt Fritz	Särдал 4:58	Särdals Lyckeväg 8, 310 42 Haverdal
Niclas Fritz	Särдал 4:58	2 rue Saint Pierre F-49 290 Chalonnes sur Loire

Göran Lindstedt	Särdal 4:56	Hornbruksgatan 13, 117 34 Stockholm.
Solveig o Lars Isgren	Särdal 4:30	Kullagårdsvägen 50 443 35 Lerum
Gunnar, Bengt och Håkan Knutsmark	Särdal 4:59	Hvitfeldtsgatan 24 302 34 Halmstad.
Ola, Anders, Catarina och Lars Göran Sjögren	Särdal 4:55	Särdals Lyckeväg 19 310 42 Harplinge

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 9 K
Ändring av detaljplan för
SÄRDAL 4:74 m.fl. (ändring inom del av Har 36)
Harplinge, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 25 februari 2009.

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra utökning av byggnadsarean.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET Områdets känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning	X			X			Området är utlagt för bostads-ändamål
Översiktsplan	X			X			Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen	X			X			Inga fornminnen finns inom området.
Landskapsbild	X			X			Landskapsbilden påverkas ej av föreslagen planändring.
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Detaljplanen ger ingen ökning av nuvarande fordonstrafik. Ingen ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt	X			X			Planändringen medför ingen ökad fordonstrafik och därmed ingen ökning betr. buller och lukt.
Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 11 november 2009 § 389 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SÄRDAL 4:74 m.fl., (ändring inom del av Har 36), Harplinge, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är Ä 39 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 19 november 2009.

Länsstyrelsen har den 1 december 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 11 december 2009.**

Byggnadskontoret den 15 december 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator