

TILLÄGG TILL

PLANBESKRIVNING



Äldreboende, Eketånga 6:658



Gruppboende, Eketånga 6:99

ANTAGANDEHANDLING

tillhörande ändring av detaljplan 708 för

EKETÅNGA 6:658 OCH 6:99

Söndrum, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande, KS 2012/0419

Samhällsbyggnadskontoret 2012-12-17

Plan Ä 50 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4	BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
6	TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
7	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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:

- Detta tillägg till planbeskrivning innehållande;
 - Tillägg till planbestämmelser
 - Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på Samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva fastigheterna Eketånga 6:658 och 6:99 för användningen bostäder och vård. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande. Fastigheten Eketånga 6:658, som används för äldreboende, har tidigare ägts av kommunen, men har nu sålts och är i privat ägo. På fastigheten Eketånga 6:99 ligger en gruppbostad som fortfarande ägs av kommunen. Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheterna ändras från A - allmänt ändamål till BD - bostäder och vård. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 30 % av fastighetsarean. Största byggnadshöjd är liksom tidigare 6 meter. Eftersom huvudbyggnaden på Eketånga 6:658 har källare upphävs bestämmelsen att källare inte får anordnas.

Detaljplanens handläggning

Samhällsbyggnadskontoret fick 2012-09-25 i uppdrag av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att upprätta detaljplan för fastigheterna Eketånga 6:658 och 6:99. Samtidigt togs beslut om samråd. Samråd har genomförts under tiden 10 oktober - 15 november 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Handlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på Halmstads

kommuns hemsida. Inget allmänt samrådsmöte har hållits.

Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i ett särskilt utlåtande.

Plandata

Planområdet är beläget vid Soldalsvägen/Violvägen i södra delen av Söndrum. Fastigheten Eketånga 6:658 är i privat ägo och omfattar ca 6350 m². Fastigheten Eketånga 6:99 ägs av kommunen och omfattar ca 2950 m².



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

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

- Planområdets ringa omfattning. Planens syfte är endast att säkerställa pågående markanvändning.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Inga skyddsområden, naturreservat, Natura 2000-områden 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.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

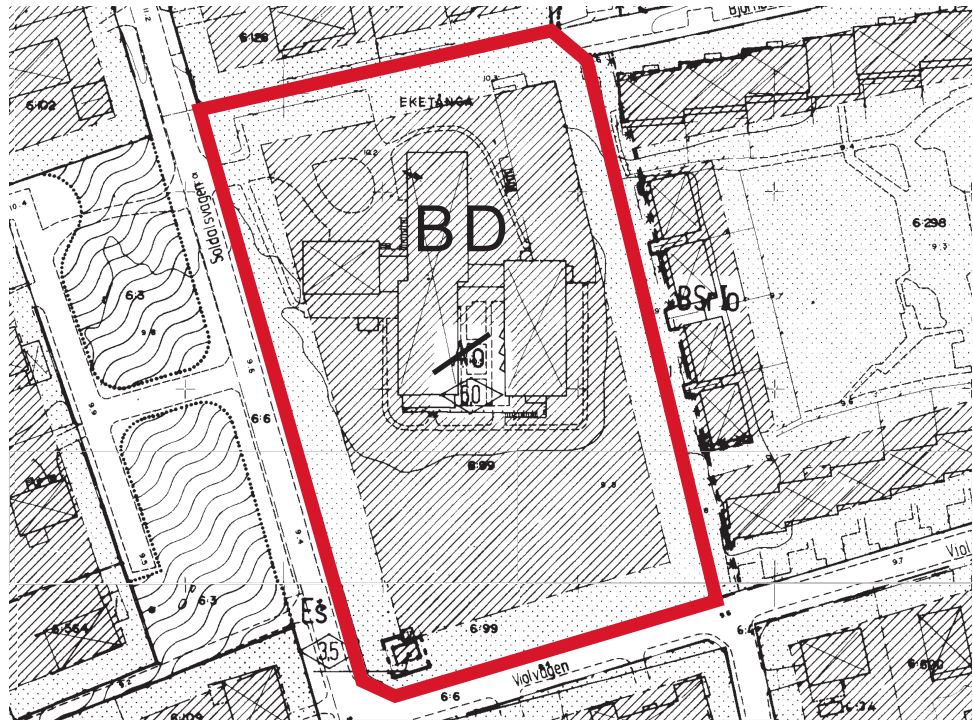
Inom området gäller detaljplan 708, laga kraft 1988-05-26. För planområdet är tillåten användning reglerad till allmänt ändamål. Ingen begränsning av byggnadsarean finns angiven. Högsta byggnadshöjd är 6 meter och källare får ej anordnas. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Inom fastigheten Eketånga 6:658 finns idag ett privatägt äldreboende. Byggnaderna på tomten upptar ca 27 % av fastighetsytan. Inom fastigheten Eketånga 6:99 bedriver kommunen ett gruppboende. Byggnaderna på tomten upptar ca 16 % av fastighetsytan. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande.

Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheterna Eketånga 6:658 och 6:99 ändras till BD - bostäder och vård. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 30 % av fastighetsarean. Största byggnadshöjd är liksom tidigare 6 meter. Bestämmelsen att källare inte får anordnas upphävs.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER



För fastigheterna Eketånga 6:658 samt 6:99, markerat med rött, gäller detaljplan nr 708 med följande tillägg:

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

- Med BD betecknat område får endast användas för bostadsändamål samt vård.

EXPLOATERING AV TOMTPLATS

- Största tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

- Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER

Genom detta tillägg till detaljplan nr 708 upphävs följande bestämmelser inom fastigheterna Eketånga 6:658 och 6:99:

- Med A betecknat område får endast användas för allmänt ändamål.
- Källare får inte anordnas

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
4:e kvartalet 2012	Samråd
1:a kvartalet 2013	Antagande
1:a kvartalet 2013	Laga kraft

Genomförande

Genomförandetiden för denna ändring 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen omfattar fastigheterna Eketånga 6:658 och 6:99. Inga fastighetsrättsliga förändringar är aktuella.

Ekonomiska frågor

Halmstads kommun bekostar planändringen enligt överenskommelse vid försäljningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sara Jakobsson, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

SÄRSKILT UTLÅTANDE

tillhörande ändring av detaljplan 708 för

EKETÅNGA 6:658 OCH 6:99

Söndrum, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2012/0419

Samhällsbyggnadskontoret 2012-12-11

Plan Ä 50 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 åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 20012-09-25 § 182 genomförts under tiden 10 oktober - 15 november 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Handlingarna har under samrådstiden varit tillgängliga på Halmstads kommuns webbsida. Inget allmänt samrådsmöte har hållits.

Yttranden har inkommit från tio berörda remissinstanser. Två remissinstanser har inkommit med erinringar mot ändringsförslaget:

- Teknik- och fritidförvaltningen
- Hemvårdsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Nuvarande planbestämmelse anger att källare inte får anordnas, dock har huvudbyggnaden på Eketånga 6:658 källare. Planbestämmelsen upphävs.

YTTRANDEN 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 överprövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

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

Boverkets allmänna råd ”Ändring av detaljplan” 1991:2 gällde den tidigare plan- och bygglagen (1987:10). Då inga förändringar framkommit angående möjligheten att använda sig av förfarandet att ändra en detaljplan för den anses tillämplar än. I den konstateras att i sådana fall att då man avser att ändra ändamålet för markanvändningen definitivt, d v s hududsyftet med den gällande detaljplanen, bör detta ske genom att den gamla planen liksom tidigare ersätts med en ny detaljplan.

I planhandlingarna står att detta samråd är det enda tillfället att lämna synpunkter innan antagandet av detaljplanen. Länsstyrelsen vill påminna om att det i 5 kap. 18 § PBL står att vid enkelt planförfarande ska kommunen ge dem som har underättats enligt 15 § tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna tas i beaktande.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M.M.

Teknik- och fritidförvaltningen

Teknik- och fritidförvaltningen tillstyrker planförslaget med synpunkter enligt nedan:

VA-försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Laholmsbuktens VA föreslår en begränsning av högsta tillåtna

hårdgörningsgrad inklusive takytor till maximalt 45% av fastighetens yta för Eketånga 6:658 och maximalt 60% av fastighetens yta för Eketånga 6:99. Föreslagen maximal hårdgörningsgrad motsvarar dagens hårdgörningsgrad på respektive fastighet. Begränsningen av hårdgörningsgrad föreslås för att förändringar i bebyggelsemiljön inom planområdet inte skall leda till ökad belastning på den allmänna dagvattenanläggningen.

Kommentar

Då bestämmelser om hårdgörningsgrad enligt Länsstyrelsen i Halland och Boverket är otydliga och svåra att följa upp (oklar tolkning vad som utgör en hårdgjord yta. Finns ej tydlig tolkning i enlighet med PBL) och därför inte ska användas, utelämnas sådana bestämmelser i denna detaljplan.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Hemvårdsnämnden

Soldalens äldreboende harkällare. Enligt föreslagna planbestämmelser får källare inte anordnas. Hemvårdsnämnden ber samhällsbyggnadskontoret säkerställa formuleringar som inte medför några olägenheter för verksamheten.

I övrigt har nämnden inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Planbestämmelsen angående förbud mot anordning av källare upphävs.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Räddningstjänsten
Handikapprådet
Socialnämnden
Villaägarna
Lantmäterimyndigheten
Halmstads Energi och Miljö AB
Byggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-02-26

Dnr KS 2012/0419

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 29 januari 2013, § 28 beslutat att anta ändring av detaljplan för **EKETÅNGA 6:658 och 6:99, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Ä 50 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 26 februari 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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