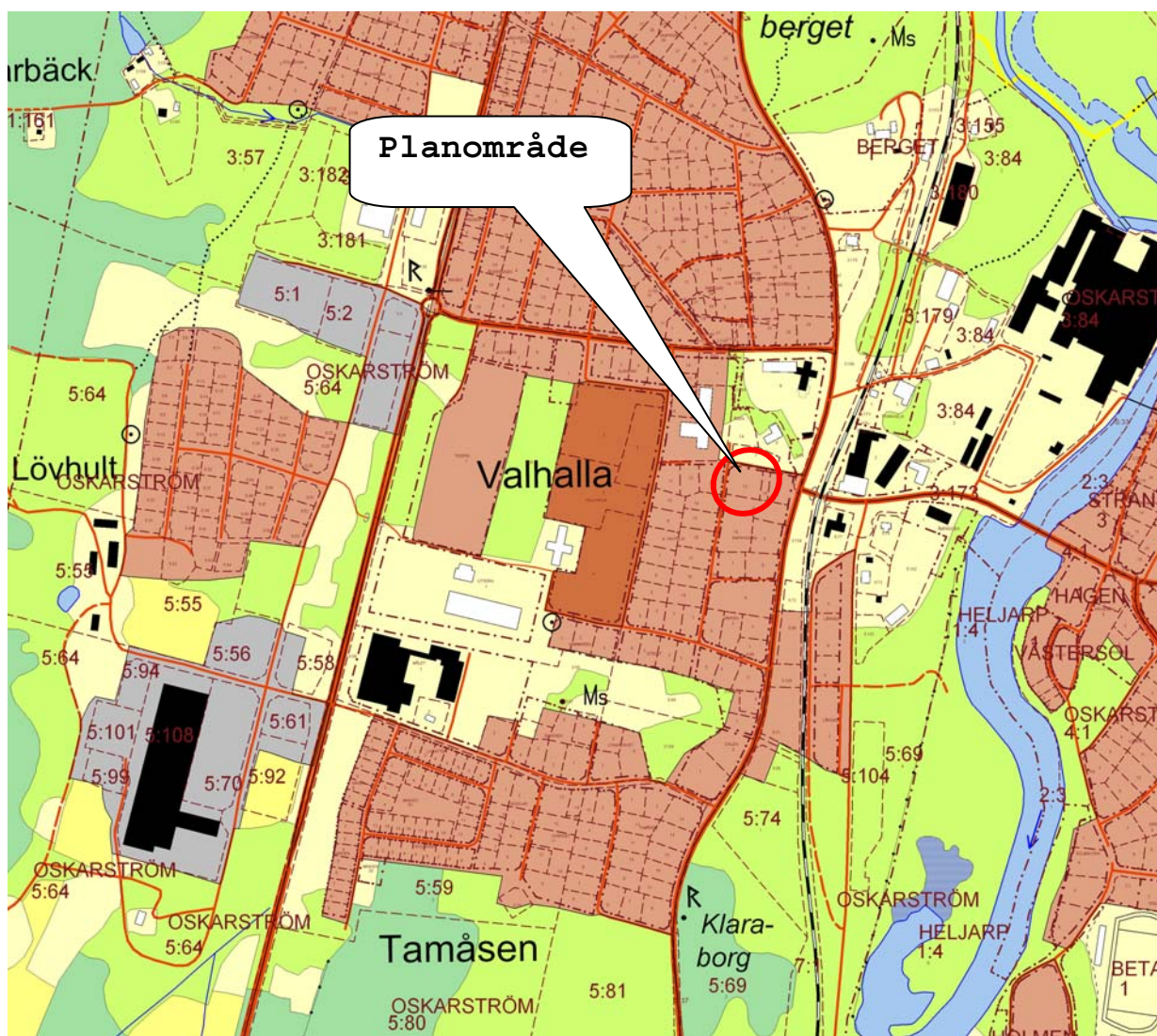


ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 40 K
Detaljplan för
Rapphönan 13
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-12-09



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 40 K
Detaljplan för

RAPPHÖNAN 13, (ändring inom detaljplan, 839, Oskarström, delområde VI)

Oskarström, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-12-09

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med plankarta (utdrag ur gällande detaljplan som utgör tillägg till befintlig karta.
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Även tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning

Bakgrund

Ägarna till fastigheten har i skrivelse framfört önskemål om en detaljplaneändring så att fastigheten kan delas i två fastigheter med en lägenhet på vardera.

Syfte

Syfte med planändringen är att möjliggöra delning av fastigheten så att befintliga parhuslägenheter blir belägna på var sin fastighet.

AVVÄGNING ENLIG MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, människor hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Se behovsbedömning av miljöbedömning.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen betydande ökning av trafiken i området och därför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANÄNDRINGEN

Gällande detaljplan, plan 839, Oskarström, delområde VI, laga kraft vunnen 22 oktober 1991,

Enligt gällande detaljplan är minsta tomtstorlek 700 m² och största byggnadsarea

250 m², dock högst 1/3 av tomtarean, inkl. uthus och carport.

Föreslagen ändring innebär att fastigheten Rapphönan 13 får indelas i två fastigheter. Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad skall sammanbyggas i tomtgräns. Tomt får inte ges mindre storlek än 600 m².

Största byggnadsarea är 175 m², inkl. garage ,carport, förråd och inglasat uterum.

Garage/carport och förråd skall placeras minst 1 m från tomtgräns.

Garage/carport skall placeras minst 6,0 m från gata.

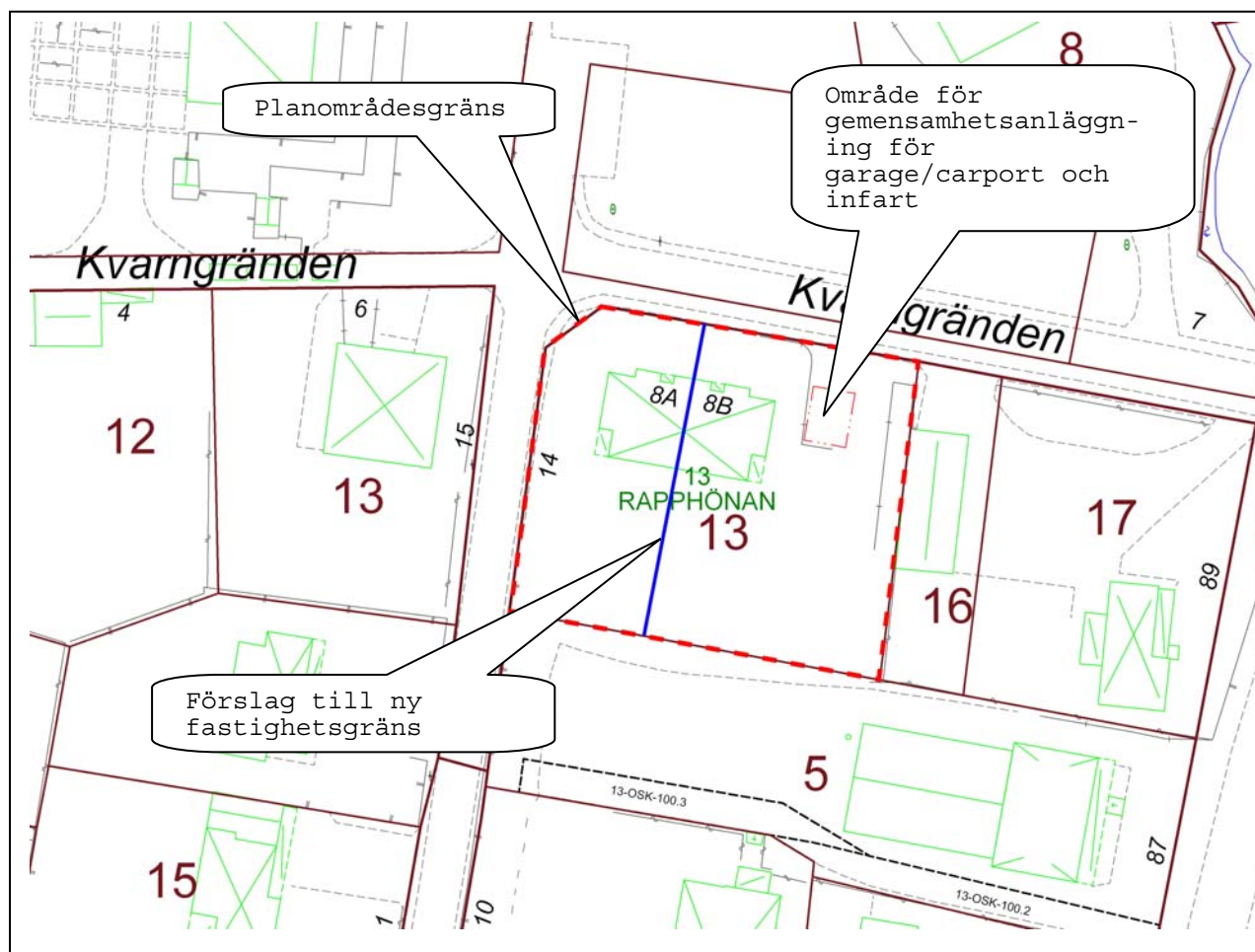
Gemensamhetsanläggning skall inrättas för gemensamma va-ledningar, dräneringsledningar för tomt och husgrund samt garage/carport med infart, planbeteckningen **g**, i planbestämmelserna.

BYGGNADSTEKNISKA FRÅGOR

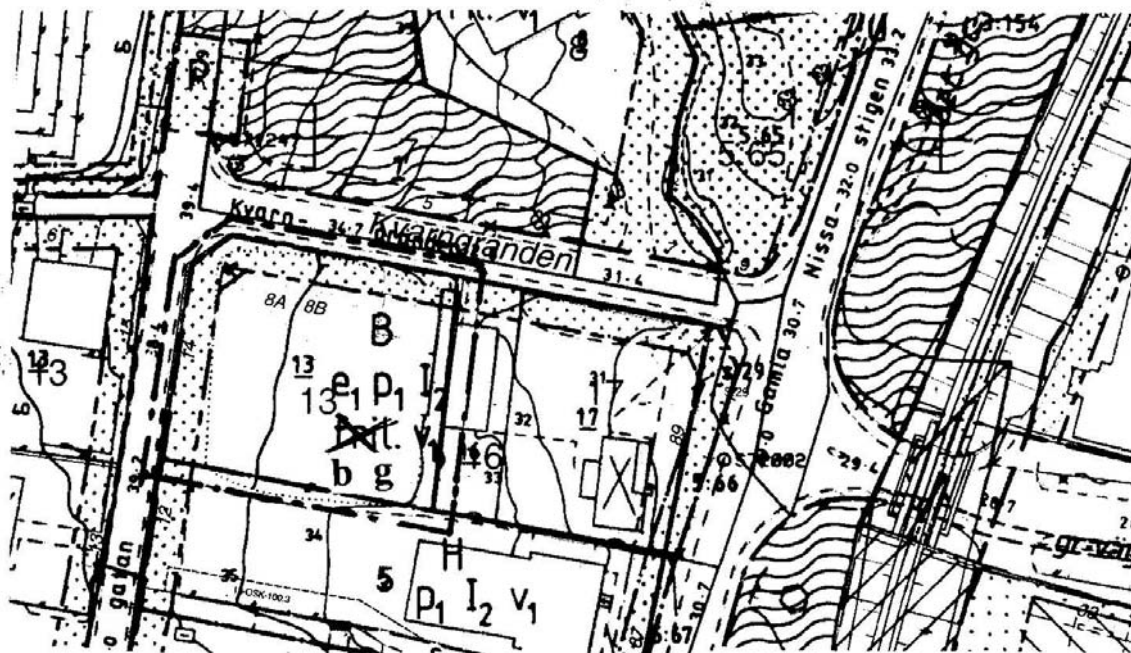
”Lägenhetsavskiljande” vägg skall vara uppförd i brandskyddsklass EI 60 till yttertak innan fastighetsbildning får ske, planbeteckningen **b**, i planbestämmelserna.

Befintlig byggnad är ett radhus med två lägenheter sedan hösten 2007, med två inkommande va-ledningar och varsin el-mätare.

Huset är avdelat på mitten med en ”brandvägg”



Illustrationskarta (utdrag ur Kartago).



Utdrag ur gällande detaljplan, plan 839, Oskarström, delområde VI, laga kraft vunnit 22 oktober 1991, gäller jämsides med denna planändring

— • — Gräns ritad 3 mm utanför planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planen upprättande har samråd skett med nedanstående:

Göran Grimsmo	Kommunala lantmäterimyndigheten
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Ingemar Trönnér	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 40 K
Detaljplan för

**RAPPHÖNAN 13, (ändring inom detaljplan, 839, Oskarström, delområde VI)
Oskarström, Halmstad.**

Byggnadskontoret 2009-12-09

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen upprättas 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 Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	september	2009
Samråd	okt/nov	2009
Antagande i BN	december	2009
Laga kraft tidigast	januari	2010

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning så att parhuslägenheterna blir belägna på separata fastigheter.

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för gemensamma va-ledningar, dräneringsledningar för tomt och husgrund samt garage/carport med infart, planbeteckningen **g**, i planbestämmelserna.

EKONOMI

Kostnad för upprättande av planändringen regleras i plankostnadsavtal mellan kommunen, byggnadskontoret, och sökande till planändringen.

TEKNISKA FRÅGOR

”Lägenhetsskiljande” vägg i brandklass E I 60 skall vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning får ske, planbeteckningen **b** i planbestämmelserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planen upprättande har samråd skett med nedanstående:

Göran Grimsmo	Kommunala lantmäterimyndigheten
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Ingemar Trönnér	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 40 K
Detaljplan för

RAPPHÖNAN 13, (ändring inom detaljplan, 839, Oskarström, delområde VI)

Oskarström, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-12-09

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för Rapphönan 13 inom detaljplan, **839**, Oskarström, delområde VI.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

UTNYTTJANDEGRAD

- e1** Endast en huvudbyggnad per fastighet med högst 2 lgh.
Minsta tomtstorlek 700 m² för enbostadshus.
Största byggnadsarea per fastighet 250 m² dock högst 1/3 av tomtarean inkl. uthus, carport avser både en- och tvåbostadshus.
Minsta tomtlängd mot gata 25 meter.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p1** Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns.
Gäller ej med huvudbyggnad sammanbyggt uthus, garage eller carport.
Garage och carport skall placeras minst 6 meter från gata.
- fril** Endast friliggande hus

NY PLANBESTÄMMELSE

UTNYTTJANDEGRAD

- e1** Endast en huvudbyggnad per fastighet.
Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet.
Minsta tomtstorlek 600 m²
Största byggnadsarea per fastighet 175 m², inkl. garage, carport, förråd och inglasat uterum.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g** Gemensamhetsanläggning, skall inrättas för gemensamma va-ledningar, dräneringsledningar för tomt och husgrund samt garage/carport med infart.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE.**Utformning**

- p1** Huvudbyggnad skall sammanbyggas i tomtgräns.
Garage/carport och uthus skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns.
Garage/carport skall placeras minst 6,0 m från gata.

Byggnadsteknik

- b** "Lägenhetsskiljande" vägg i brandklass EI 60 skall vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning får ske.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförandetid**

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Göran Grimsö	Kommunala lantmäterimyndigheten
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Ingemar Trönnér	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 40 K

Ändring av detaljplan för

RAPPHÖNAN 13, (ändring inom detaljplan, 839, Oskarström, delområde VI)

Söndrum, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 2009-09-16.

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra delning av fastigheten så att befintliga parhuslägenheter blir belägna på var sin fastighet.

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 bostadsändamål
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

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 40 K
Detaljplan för
HALMSTAD Rapphönan
Oskarström, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-12-09.

----- 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 förslaget finns endast vid detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-09-16, § 313, genomförts under tiden 14 oktober--11 november 2009.

Samrådsmöte har ej hållits.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Teknik- & fridsförvaltningen

”Det framgår i samrådshandlingen att fastigheten har varsin ”inkommande va-ledning”.

Sannolikt avses med detta renvatten. Emellertid har den idag befintliga fastigheten

Rapphönan 13 endast en servisledning för vatten, spillvatten respektive dagvatten.

Eventuella uppdelningar i fler ledningar sker i så fall inne på fastigheten Även fortsättningsvis kommer förbindelsepunkten att ligga i nuvarande läge, varför rättigheterna för fastighetsnas va-ledningar fram till förbindelsepunkten måste säkerställas med servitut.”

Kommentar:

Enligt samrådshandlingarna skall gemensamhetsanläggning inrättas för va-ledningar samt garage/carport med infart, planbeteckningen g i planbestämmelserna.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Räddningsnämnden Skanova.
 E.ON Elnät Sverige AB Miljö- och hälsoskyddsnämnden
 Handikapprådet Halmstad Energi och Miljö AB
 Kommunstyrelsen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Ann-Marie Larsson och Jarl Larsson, Rapphönan 16 och 17.

”Vid de föreslagna byggnadsplaceringarna närmare vår tomtgräns än fyra meter måste följande beaktas.

1. På grund av befintliga nivåer måste rasrisken uppmärksammas och till fullo elimineras under såväl byggnadstiden som i framtiden.
2. Nyuppförda byggnader måste brandklassas enligt gällande regler.
3. Nyuppförda byggnader får ej ur trafiksäkerhetssynpunkt skymma sikten eller på annat sätt försvåra tillträde till vår mark.

Kommentar: *Enligt planbestämmelserna skall huvudbyggnad sammanbyggas i tomtgräns. Någon friliggande huvudbyggnad är ej tillåten. Garage/carport och förråd skall placeras minst 1,0 m från grannes tomtgräns. Kopia på skrivelsen översändes för kännedom till fastighetsägarna på Fastigheten Rapphönan 13*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna skrivelser har ej föranlett revidering av planförslaget

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

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet daterat 2009-11-11 och anta detaljplaneförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Det finns inga kvarstående anmärkningar

För kännedom:

Rapphönan 16 och 17

Ann-Marie Larsson, Ga Nissastigen 71, 313 33 Oskarström
 Jarl Larsson, Ga Nissastigen 89, 313 33 Oskarström.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 9 december 2009 § 425 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **RAPPHÖNAN 13, Oskarström, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å 40 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 december 2009.

Länsstyrelsen har den 30 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 8 januari 2010**.

Byggnadskontoret den 13 januari 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se