

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

LYNGÅKRA 3:22

Harplinge, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2013/0127

Kommunfullmäktige 2013-12-17

Plan 1073 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
10	GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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 2013-10-29
- Plankarta med bestämmelser 2013-10-29
- Behovsbedömning av miljöbedömning 2013-09-17
- Samrådsredogörelse 2013-09-17
- Granskningsutlåtande 2013-10-29

Tillgängligt på Samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Grundkarta 2013-08-29
- Fastighetsförteckning 2013-09-04

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva fastigheten Lyngåkra 3:22 för användningen vård och bostäder. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande. Fastigheten Lyngåkra 3:22, som används för äldreboende, har tidigare ägts av kommunen, men har nu sålts och är i privat ägo. Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheten ändras från A - allmänt ändamål till DB - vård och bostäder. I gällande detaljplan finns ingen begränsning av byggnadsarean. När användningen nu ändras från allmänt ändamål införs samtidigt en begränsning av byggnadsarean till högst 6000 m². Högsta byggnadshöjd ochnockhöjd sätts till 7 meter respektive 9 meter.

Detaljplanens handläggning

Samhällsbyggnadskontoret fick 2013-04-16 KSU §97 i uppdrag av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att upprätta detaljplan för fastigheten Lyngåkra 3:22. Samtidigt togs beslut om samråd och granskning. Samråd genomfördes under tiden 19 april - 2 maj 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att inkomma med synpunkter. Inga förändringar gjordes efter samrådet

och förslaget gjordes tillgängligt för granskning under tiden 6 maj - 20 maj 2013.

På grund av synpunkterna som inkom under granskningsskedet har detaljplanen omarbetats i sådan omfattning att en förnyad granskningsperiod var nödvändig. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog 2013-06-11 KSU § 169 beslut om förändrad planeringsinriktning, och gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att på fastigheten Lyngåkra 3:22 pröva användningen vård och bostäder. Beslut togs även att detaljplanen ska övergå från enkelt till normalt planförfarande.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog 2013-09-17 KSU § 211 beslut om granskning av detaljplan för Lyngåkra 3:22 - som genomfördes mellan 23 september - 21 oktober 2013. Till följd av inkomna synpunkter under denna period gjordes två mindre justeringar.

Följande ändringar har gjorts sedan föregående planskede:

- Två mindre hörnavskärningar har justerats till att ange användningen Natur. Syftet med denna ändring är endast att kvartersmark inte ska ligga på hörnavskärningarna för cykelvägen, utanför fastigheten Lyngåkra 3:22, som de gör i gällande plan. Vid fastighetsbildningen för Lyngåkra 3:22 år 2007 tolkades detta som en mindre avvikning från gällande detaljplan. Justeringen är endast en mindre "rensningsåtgärd" utanför detaljplanens huvudsyfte, d.v.s. ingen betydande ändring.
- Placeringsbestämmelsen justeras till att gälla att samtliga byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detaljplanen gör därmed ingen skillnad på byggnadsarea eller byggnadshöjd/nockhöjd för komplementbyggnader eller huvudbyggnader.

Plandata

Planområdet är beläget mellan Pålsgårdsvägen och Tranevallsvägen i centrala Harplinge. Fastigheten Lyngåkra 3:22 är i privat ägo och omfattar ca 14000 m². Därutöver omfattas även de två mindre hörnavskärningarna för befintlig cykelväg som ligger på fastigheten Lyngåkra 2:46, som är i kommunal ägo.



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning göras. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Inga 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, antagen 2002-12-12, är området utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 604, laga kraft 1977-05-24. För planområdet är tillåten användning reglerad till A - allmänt ändamål. Ingen begränsning av byggnadsarean finns angiven. Högsta byggnadshöjd är 4 meter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Inom fastigheten Lyngåkra 3:22 finns idag ett privatägt äldreboende. Byggnaderna på tomten upptar ca 22 % av fastighetsytan (ca 3080 m²). Markanvändningen är A - allmänt ändamål och ingen begränsning av byggnadsarea finns. Högsta byggnadshöjd är 4 meter.

Planförslaget

Markanvändningen ändras till DB - vård och bostäder. Största tillåtna byggnadsarea sätts till 6000 m² för att möjliggöra för modernisering av äldreboendet i ett plan. Högsta byggnadshöjd ochnockhöjd sätts till 7 meter respektive 9 meter för att möjliggöra för två våningar. Bland annat för personal-, kontors-, teknik-, och förrådsutrymmen, men även för framtida flexibilitet med exempelvis trygghets-/seniorbostäder.

Kommersiell, offentlig och social service

Fastigheten Lyngåkra 3:22 ligger relativt centralt i Harplinge, med all den service som samhället har att erbjuda inom nära avstånd. Fastigheten själv, med sitt äldreboende, utgör en viktig del av serviceutbudet i Harplinge.

Planförslaget

Detaljplanen ger fortsatt möjlighet för service på fastigheten, i form av vård.

Gator och trafik

Planområdet ligger mellan Pålgårdsvägen och Tranevallsvägen. Fastigheten angörs från Pålgårdsvägen i norr. Närmsta busshållplats, Lyngåkraskolan, ligger ca 150 meter från planområdet, som trafikeras av regionbusslinjer 330 och 350 med endast ett fåtal avgångar per dag. 300 meter från planområdet ligger busshållplatsen Harplinge, som trafikeras av regionbusslinjer 330 och 350 med ca två avgångar i timmen till Halmstads regionbussterminal. En gång- och cykelväg löper längs planområdets östra del. Idag sker infarten till området från norr.

Planförslaget

Planförslaget kan bidra till ökad bil-, cykel- och gångtrafik till och från fastigheten Lyngåkra 3:22. Ökningen bedöms vara marginell. Möjlighet finns att skapa angöringar till fastigheten både från norr och från söder och därigenom dela upp inflödet av trafik på fler gator.

Parkering

Parkering är anordnad på kvartersmark inom fastigheten.

Planförslaget

Parkering ska även fortsättningsvis lösas på egen fastighet. Enligt parkeringsnormen skulle en fullt utnyttjad bygggrävt innebära ca 95 parkeringsplatser.

Friytor

Inom fastigheten finns anordnade grönytor som enligt gällande detaljplan är tillgängliga för allmänt ändamål.

Planförslaget

Planförslaget innebär att mark för allmänt ändamål, där friytorna ingår, omvandlas till kvartersmark. I gällande detaljplan finns ingen begränsning av byggnadsarea, något som införs i planförslaget. I användningen ingår D - vård, vilket är en servicefunktion som även fortsättningsvis är tillgänglig för allmänheten i Harplinge.

Mark och vegetation

Natur- och grönområden

Inom fastigheten finns anordnade grönområden med gräsytor, buskar och träd.

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.

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

Planförslaget

Planförslaget innebär att marken som får bebyggas begränsas, till skillnad från dagens detaljplan som ger möjlighet att bebygga hela fastigheten. I praktiken innebär dock kommande modernisering att andelen grönyta kommer att minska.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet omfattas av sekundärt vattenskyddsområde för grundvattentäkt Harplinge-Dettan.

Planförslaget

Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten på något märkbart sätt.

Geotekniska förhållanden

I planområdets sydvästra hörn finns ett litet område med normal radonrisk. För resten av området föreligger normallåg radonrisk.

Planförslaget

Om byggnad uppförs i området med normal radonrisk bör den uppföras som radonsäker.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. Området omfattas inte av kulturmiljöprogram.

Planförslaget

Planförslaget har ingen påverkan på kulturmiljövärden.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

I området finns ingen fjärrvärme utbyggd.

Det finns ingen möjlighet att koppla på fjärrvärmenätet, då det inte finns något allmänt fjärrvärmenät i Harplinge.

Servisledningar för el ansluter till huvudbyggnaden på fastigheten Lyngåkra 3:22. Kontakt tas med E.ON inför eventuella markarbeten.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar.

Tele

Skanova har nyttjanderätt för flera teleledningar inom området, som dock inte har någon trafik, kontakt tas inför eventuella markarbeten för att Skanova ska kunna ta ledningarna ur drift.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar.

Dricks-, dag- och spillvatten

Planområdet ligger inom Halmstad kommuns verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Befintliga förbindelsepunkter för dricks-, spill och dagvatten finns i fastighetsgräns mot Tranevallsvägen.

Dagvattenledning i öster som sträcker sig mellan Tranevallsvägen och Pålsgårdsvägen är en privat servisledning och tillhör fastigheten.

Planförslaget

Detaljplanen reglerar högsta tillåtna byggnadsarea till 6000 m², jämfört med dagens situation där gällande plan inte har någon begränsning av byggnadsarean, vilket gör att hela fastigheten i nuläget är möjlig att bebygga. En begränsning av byggnadsarean bör vara positivt ur dagvattensynpunkt.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfall och avfall från äldreboenden sköts av HEM och bygger på källsortering. Ca 200 meter väster om planområdet finns en befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar i avfallshantering.

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
April 2013	Samråd
Maj 2013	Granskning
September 2013	Förnyad granskning
December 2013	Antagande av KF
Januari 2014	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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

I Harplinge gäller enskilt huvudmannaskap. Kommunen är inte huvudman för allmän plats i aktuellt planförslag.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen omfattar fastigheten Lyngåkra 3:22 samt en mindre del av fastigheten Lyngåkra 2:46. Inga fastighetsrättsliga förändringar är aktuella.

Ekonomiska frågor

Avtal om plankostnad har upprättats mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sara Jakobsson, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

LYNGÅKRA 3:22

HARPLINGE HALMSTADS KOMMUN
plan E 295 K

Kommunfullmäktige 2013-12-17

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.

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva fastigheten Lyngåkra 3:22 för användningen vård och bostäder. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande. Fastigheten Lyngåkra 3:22, som används för äldreboende, har tidigare ägts av kommunen, men har nu sålts och är i privat ägo. Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheten ändras från A - allmänt ändamål till DB - vård och bostäder. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 5700 m², utöver det får komplementbyggnader om högst 400 m² uppföras. Högsta byggnadshöjd ochnockhöjd sätts till 7 meter respektive 9 meter.

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.

Anledningen är planens ringa omfattning och att inga värden som skyddas av Miljöbalken bedöms påverkas negativt.

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

Inom området gäller detaljplan 604, laga kraft 1977-05-24. För planområdet är tillåten användning reglerad till allmänt ändamål. Ingen begränsning av byggnadsarean finns angiven. Högsta byggnadshöjd är 4 meter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Marken används för ett äldreboende.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, antagen 2002-12-12, är området utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner. Inga pågående projekt finns i närheten av planområdet.

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, Vårdsarv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner, Natura 2000 områden, riksintressen m.m. finns in närheten av planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget bedöms inte påverka hushållning med mark och vatten.

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	Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på natur, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Ingen del av planområdet omfattas av strandskydd.
	x				x	<u>Vattenskyddsområde</u> Planområdet omfattas av sekundärt vattenskyddsområde. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på vattenområden.
		x			x	<u>Naturreservat</u> Nej
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inom planområdet finns inga byggnadsminnen, inte heller några kända fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Planområdet omfattas inte av kulturmiljövårdsprogram.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området och planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan..

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Planförslaget bedöms inte leda till bullerproblematik.
Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normal radonrisk
		x			x	Planområdet ligger inte i en zon där det finns risk för skred, ras eller översvämning.
Risk för olyckor		x			x	
Skred, ras, översvämning		x			x	
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet.
Landskapsbild		x			x	Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm i och med planens antagande.
Nationella miljömål - Begränsad Klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Planförslaget medför inga nämnvärda förändringar i uppfyllandet av miljömål jämfört med dagens situation.

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	1. Planens genomförande bedöms inte bidra till några negativa effekter på miljön.
Effekternas sannolikhet	1. -
Effekternas betydelse och komplexitet	1. -
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. -

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för

LYNGÅKRA 3:22

Harplinge, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2013/0127

Kommunfullmäktige 2013-12-17

Plan 1073 K

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

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 granskningen kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§. Inkomna synpunkter under granskningstiden är sammanställda i detta granskningsutlåtande.

Samråd

Beslut om samråd och granskning togs av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-04-16 KSU § 97. Samråd genomfördes under tiden 19 april - 2 maj 2013. Öppet hus för samråd hölls 2 maj 2013 i Rådhuset, dock kom inga besökare. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samråds- och granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Inga förändringar gjordes efter samrådet.

Granskning

Granskning har genomförts under tiden 6 maj - 20 maj 2013. Under granskningsskedet inkom synpunkter vilka har föranlett sådana

omfattande förändringar av förslaget att detaljplanen efter beslut i Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-09-17 KSU § 211 skickades ut på förnyad granskning under perioden 23 september - 21 oktober 2013. Då detaljplanen har övergått från enkelt till normalt planförfarande redovisas synpunkter inkomna under samråds- och granskningstiden i samrådsredogörelsen upprättad 2013-09-17. Inkomna synpunkter under den förnyade granskningen är sammanställda i detta granskningsutlåtande.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande remissinstanser inkom under den förnyade granskningstiden med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter gällde byggnadshöjd på komplementbyggnader samt hörnavskärningar på fastigheten. Följande ändringar har genomförts med anledning av inkomna synpunkter:

- Två mindre hörnavskärningar har justerats till att ange användningen Natur. Syftet med denna ändring är endast att kvartersmark inte ska ligga på hörnavskärningarna för cykelvägen, utanför fastigheten Lyngåkra 3:22, som de gör i gällande plan. Vid fastighetsbildningen för Lyngåkra 3:22 år 2007 tolkades detta som en mindre avvikning från gällande detaljplan. Justeringen är endast en mindre ”rensningsåtgärd” utanför detaljplanens huvudsyfte, d.v.s. ingen betydande ändring.
- Placeringsbestämmelsen justeras till att gälla att samtliga byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detaljplanen gör därmed ingen skillnad på byggnadsarea eller byggnadshöjd/nockhöjd för komplementbyggnader eller huvudbyggnader.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 §plan och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Synpunkter

Komplementbyggnader tillåts 1 meter från fastighetsgräns och tillåts samtidigt ha en högsta byggnadshöjd på 7 meter. Med hänsyn till grannar och omgivning bör högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader sänkas.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra.

Kommentar

Planbestämmelsen angående placering justeras så att den gäller alla byggnader, d.v.s. att alla byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

VA-försörjning

Planbeskrivningen - under rubriken ”Dricks-, dag- och spillvatten” skall meningen ”God kapacitet finns i befintligt dricks- och spillvattennät” strykas.

Kommentar

Meningen stryks.

Lantmäteriet

Vid fastighetsbildning berörande Lyngåkra 3:22 år 2007 anpassades fastighetsindelningen utmed östra gränsen efter befintlig gc-väg vilket medförde hörnavskärningar mot Pålsgårdsvägen respektive Tranevallsvägen. Fastighetsbildningen genomfördes som en mindre

avvikelse från detaljplanen med stöd av byggnadsnämnden. Föreslagen markanvändning inom kvarteret bör anpassas efter den genomförda fastighetsbildningen. Planförslaget omfattar även Lyngåkra 2:46 utanför befintliga hörnavskärningar.

Kommentar

Planförslaget revideras enligt synpunkten.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att yttra sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2013/0127, gällande granskning för detaljplan gällande Lyngåkra 3:22 Halmstad, i enlighet med byggnadskontorets förslag till beslut. Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har, enligt följande, erinran vad gäller ett antal formuleringar på plankartan:

- Komplementbyggnader skall placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Byggnadskontoret anser, att liksom huvudbyggnader, ska komplementbyggnader placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Kommentar

Planförslaget revideras enligt synpunkten.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Socialnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Räddningstjänsten
- E.ON Gas Sverige AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- Skanova
- Villaägarna

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga skrivelser från sakägare eller övriga har inkommit under samrådet, granskningen eller den förnyade granskningen.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

LYNGÅKRA 3:22

OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2013/0127

Samhällsbyggnadskontoret 2013-09-03

Plan 1073 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

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 granskningen kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§. Inkomna synpunkter under samråds- och granskningstiden är sammanställda i denna samrådsredogörelse.

Samråd har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-04-16 § 97 genomförts under tiden 19 april - 2 maj 2013. Öppet hus för samråd hölls 2 maj 2013 i Rådhuset, dock kom inga besökare. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samråds- och granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Inga förändringar gjordes efter samrådet. Granskning har genomförts under tiden 6 maj - 20 maj 2013. Under granskningsskedet inkom synpunkter vilka har föranlett sådana omfattande förändringar av förslaget att detaljplanen ska skickas ut på förnyad granskning. Då detaljplanen har övergått från enkelt till normalt planförfarande redovisas synpunkter inkomna under samråds- och granskningstiden i denna samrådsredogörelse. Efter den förnyande granskningen kommer ett granskningsutlåtande att upprättas.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande remissinstanser inkom under samråds- och granskningstiden med erinringar mot planförslaget:

- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Hemvårdsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

På grund av synpunkterna som inkom under granskningsskedet har detaljplanen omarbetats i sådan omfattning att det nu skickas ut på en förnyad granskningsperiod.

Äldreboendet Kvarnlyckan är i stort behov av modernisering, vilket har framförts av Hemvårdsnämnden och fastighetsägaren. En modernisering kräver en ökad byggnadsarea. För att göra planen mer flexibel, och för att möjliggöra för trygghetsbostäder/seniorbostäder, utökas användningen vård till att även innefatta bostäder, samt att byggnadshöjden höjs från 4 meter till 7 meter för att möjliggöra två våningar. Följande ändringar har gjorts sedan föregående planskede:

- Användningen ”D - Vård” har kompletterats med ”B - Bostäder” för att även möjliggöra för senior och trygghetsboende.
- Största tillåtna byggnadsarea har ändrats från 25% av fastighetsarean (3535 m²) till 6000 m² (ca 42%).
- Byggnadshöjden ändras från 4 m till 7 m. Högsta nockhöjd på 9 m införs.
- Prickmark har ersatts av placeringsbestämmelse.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen har inget att erinra.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

VA-försörjning

Planområdet ligger inom Halmstad kommuns verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Befintliga förbindelsepunkter för dricks-, spill och dagvatten finns i fastighetsgräns mot Tranevallsvägen.

Dagvattenledning i öster som sträcker sig mellan Tranevallsvägen och Pålsgårdsvägen är en privat servisledning och tillhör fastigheten.

Kommentar

Information om VA-anslutningar läggs till i planbeskrivningen enligt ovan.

E.ON Elnät Sverige AB

Inom planområdet har E.ON Elnät servisledningar till byggnad samt strax utanför planområdet en högspänningsjordkabel

Kommentar

Information enligt ovan läggs till i planbeskrivningen.

Hemvårdsnämnden

I samband med ändring från allmänt ändamål till användning som tillåter privat ägande, anser hemvårdsnämnden att användning vård måste kompletteras med bostäder. Detta ger en betydligt större flexibilitet i planen och då blir t ex trygghetsbostäder, senior-bostäder etc. också en möjlighet.

Dagens Kvarnlyckan består av 60 mycket små lägenheter fördelade på fem boendeenheter med minimala gemensamma ytor. Funktioner för tvätt, skölj, sop, städ etc. är inte separerade och sambanden mellan övriga funktioner är inte ändamålsenliga med dagens värderingar. Då Kvarnlyckan står inför en modernisering och såväl nuvarande kunder och deras anhöriga som hemvårdsnämnden anser att Kvarnlyckan även fortsättningsvis skall vara i ett plan, kan inte nuvarande byggnadsarea vara utgångspunkt för högsta tillåtna byggnadsarea om samma antal

lägenheter skall kunna byggas. Ett modernt Kvarnlyckan kommer att kräva betydligt större byggnadsarea än dagens Kvarnlyckan, vilket bör utredas tillsammans med fastighetsägaren.

För att ytterligare öka planens flexibilitet och möjligheter för framtida byggnation, bör åtminstone delar av byggnadsarean tillåta två plan, t ex för kontors- och personalutrymmen, konferens, teknik, förråd etc.

Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter från Hemvårdsnämnden och Rikshem har detaljplanen omarbetas för att möjliggöra för behovet av modernisering.

Rikshem

I egenskap av fastighetsägare har vi tagit del av er skrivelse om samråd, och vill lämna kortfattade synpunkter enligt nedan:

1. Tillåten användning för fastigheten föreslås ändras från A= allmänt ändamål till D= vård. För att tillgodose kommande behov inom äldreomsorgen föreslår vi att tillåten användning ändras från A till DB (Vård och Bostäder) detta för att möjliggöra uppförande av Vård-, Senior- och/eller Trygghetsboende.
2. största tillåtna byggnadsarea ökas från 25% (=dagens situation) till 40% för att kunna rymma ett Vård- och omsorgsboende i ett plan.
3. Tillåtet antal våningar bör vara två våningar för att inför framtiden ha större frihet att välja typ av boendeformer enligt punkt 1.
4. Tillåten byggnadshöjd bör ökas från dagens 4,0 meter till 7,0 meter för att kunna rymma två våningar enligt punkt 3. Samt att vi får tillåtelse att punktvis kunna gå högre med eventuella hisstorn och övriga tekniska installationer.
5. Vi vill ha möjlighet att angöra fastigheten dels från norr (Pålsgårdsvägen) men även från söder (Tranevallsvägen).
6. Vi önskar möjlighet att uppföra mindre kompletterande byggnader såsom växthus och kallförråd utöver ovan angiven byggnadsarea. Synpunkterna ovan syftar till att skapa flexibilitet i fortsatta diskussioner med den presumtiva verksamheten som är Hemvårdsförvaltningen i Halmstads kommun. För utveckla och modernisera Kvarnlyckan med samma antallägenheter som idag, som är en önskan från verksamheten, kommer nödvändigtvis byggnadsarean att öka men även möjligheten

att helt eller delvis uppföra ett förädlad Vård- och omsorgsboende i två plan har framförts.

Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter från Hemvårdsnämnden och Riksbem har detaljplanen omarbetas för att möjliggöra för behovet av modernisering.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Socialnämnden
- Länsstyrelsen
- Räddningstjänsten
- E.ON Gas Sverige AB
- Skanova
- Villaägarna
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadskontoret
- Miljö- och hälsoskyddskontoret

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit under samråds- och granskningstiden.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2014-01-13

Dnr KS 2013/0127

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 17 december 2013, § 124 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **LYNGÅKRA 3:22, Harplinge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1073 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 19 december 2013.

Länsstyrelsen har den 7 januari 2014 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 10 januari 2014**.

Samhällsbyggnadskontoret den 13 januari 2014.

Ann-Britt Thörner

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