

Detaljplan för
HAVERDAL 2:11
Harplinge, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB december 1988, kompl. juli 1989
reviderad augusti 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

MOTIV OCH SYFTE

Gällande plan är föråldrad och tar ej tillräcklig hänsyn till miljö och terräng. Den zon inom vilken byggnaderna skall placeras är mycket snävt tilltagen och medför att byggnaderna placeras påträngande nära Särdalsvägen och med minsta möjliga mellanrum. Zonen bör vidgas så att byggnaderna kan placeras med större mellanrum och längre från vägen. Vegetationen kan då även i fortsättningen dominera miljön. En vidgad byggzon ger också frihet att göra smärre justeringar av husplaceringen efter terrängens beskaffenhet.

Ett program för planändring med större hänsynstagande till terräng, ekonomi och miljö har utarbetats i samråd med plan- och bygglovskontoret och godkänts av byggnadsnämnden. Programmet innebär en viss minskning av möjlig exploateringsgrad men inrymmer fler bostäder. Planförslaget följer programmet.

Planändringen syftar till att möjliggöra byggande av 3 parhus jämfört med 3 villor enligt gällande plan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget utmed södra sidan av Särdalsvägen vid korsningen Särdalsvägen - Skallkroksvägen. Arealen är 3400 m².

Markägareförhållanden

Marken inom planområdet har förvärvats av Welinkonsult HB.

Detaljplan

Gällande detaljplan (byggnadsplan) är fastställd av länsstyrelsen 1978-05-26.

Kommunala beslut i övrigt

Ett nybyggnadsförslag redovisande planer, fasader och situationsplan samt marksektioner godkändes av byggnadsnämnden 1988-11-02, § 728, som program för upprättande av samrådshandlingar.

Byggnadsnämnden godkände 1988-12-14, § 864, samrådshandlingar för samråd.

Detaljplanen har tidigare handlagts med enkelt planförfarande.

Byggnadsnämnden antog detaljplanen 1989-01-25, § 20.

Länsstyrelsen upphävde antagandet 1989-05-22 med motivering att detaljplanen skall handläggas med normalt planförfarande.

Till följd av länsstyrelsens upphävande handläggs detaljplanen nu med normalt förfarande.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-06-07, § 389 att planförslaget skall ställas ut till granskning under minst tre veckor.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består mestadels av berg i dagen med sprängsår och skrotsten från tidigare stenhuggeriverksamhet. Utmed Särdalsvägen är marken relativt jämn med lövsly och enstaka mindre träd och enar. Terrängen stiger brant mot sydost. Planområdets främsta tillgång är den vackra utsikten mot väst-nordväst.

Förändringar

Enligt gällande plan kan planområdet delas i 3 tomter om minst 900 m² med vardera 250 m² byggnadsarea.

Planen föreslås ändras så att 3 parhus med sammanlagt 700 m² byggnadsarea kan uppföras med sådan förläggning att större hänsyn till terräng och miljö kan uppnås.

Planområdet har ett exponerat läge i en känslig miljö varför byggnadsutformningen och val av färger och material för fasader och tak skall ägnas den yttersta omsorg i den fortsatta projekteringen som skall ske i nära samråd med plan- och bygglovskontoret.

ÖVRIGT

Avdelningscheferna vid plan- och bygglovskontoret, Kornél Eltér och Anders Sennerdal har medverkat vid utarbetandet av program för planändringen.

Exploatören har bekostat planändringen varför planavgift enligt PBL 11 kap. 5 § ej utgår.

Halmstad den 14 december 1988, kompl. den 7 juli 1989



Olle Palm
Arkitekt SAR

REVIDERING

Enkigt byggandsnämndens beslut 1989-08-30, § 574 har planförslaget reviderats enligt följande:

Prickmarken mot Sårdalsvägen ökas till överensstämmelse med gällande plan så att garage, carport eller dylikt inte kan uppföras fria från huvudbyggnaden.

Genom en planbestämmelse garanteras att marklinjen utmed gavlarna får jämn lutning så att gavlarna inte får 2 våningar.

För att inte äventyra den önskade karaktären av 3 friliggande huskroppar med villakaraktär införes bestämmelse om att staket, häckar, murar eller andra inhägnader inte får anordnas.

Bestämmelse om att kvarteret inte får delas upp i flera fastigheter skall tillföras planförslaget.

Halmstad den 30 augusti 1989



Olle Palm
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1989-11-23

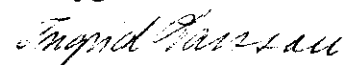
§ 223

I tjänsten



Planområdet har efter avstyckning erhållit fastighetsbeteckningen Haverdal 2:266.

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-07-12; betygar



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
HAVERDAL 2:11
Harplinge, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB december 1988, kompl. juli 1989,
reviderad augusti 1989

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planändringen har tidigare handlagts med enkelt planförfarande. Sedan länsstyrelsen 1989-05-22 upphävt kommunens antagande av planen handläggs den nu med normalt planförfarande.

TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Samråd	december	1988
Utställning	juli	1989
Antagande	november	1989
Lagakraftbeslut	december	1989

Byggstart avses ske så snart erforderliga tillstånd erhållits.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid upphör 5 år efter det att den vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA, FÖRSÖRJNINGSTEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Planområdet skall avstyckas från Haverdal 2:11. Fastigheten kan bildas enligt gällande plan innan aktuellt planförslag vunnit laga kraft.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns utbyggda med anslutningspunkt vid Särðalsvägen till vilken fastigheten anslutes.

Dagvatten måste anslutas till diket vid Särðalsvägen eller omhändertagas lokalt på fastigheten.

Planändringen medför inga kommunalekonomiska åtaganden.

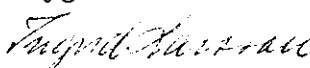
Bostadsbebyggelsen skall finansieras med statliga lån.

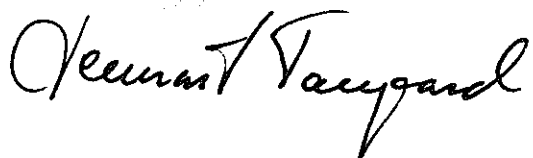
Halmstad den 14 december 1988, kompl. 7 juli 1989, rev. 30 augusti 1989.


Olle Palm
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beska 1989-U-23
S. 223
I kisten

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-07-12; betygar





Detaljplan för
HAVERDAL 2:11
Harplinge, Halmstad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1988-12-14, § 864, att godkänna planförslaget för samråd. Handläggningen har skett med enkelt planförfarande enligt PBL:s regler.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1988-12-14 inbjudits till samrådsmöte 1988-12-21. Av de inbjudna deltog 2 av delägarna till Särдал 2:18, 3 representanter för Haverdalsstrands vägförening, exploatören Lars Welin, byggnadsnämndens vice ordförande Sture Johnsson, avd. chef Anders Sennerdal, plan- och bygglovskontoret samt planförfattaren Olle Palm, ARKITEKTHUSET.

Delägarna till Särдал 2:18, Svante och Johan Malmqvist, framförde att de ansåg att förslaget innebar en för hög exploatering med för mycket trafik och människor, att hustypen inte passar in i miljön. De överlämnade en anmärkningsskrivelse daterad 1988-12-16.

Vägföreningens representanter ansåg förslaget bra och menade att planerad bebyggelse bör passa in i miljön samt att Haverdal behöver ett stort tillskott av helårsbostäder för att bättre service mm skall kunna byggas ut. Vägföreningen lämnade skriftligt godkännande av förslaget.

Ägaren till Särдал 2:13 har lämnat skriftligt meddelande att man ej godkänner planförslaget.

Utöver ovan nämnda meddelande från Särдал 2:13 har 7 anmärkningsskrivelser inkommit varav 2 är daterade innan samrådshandlingarna hade utsänts nämligen skrivelse 1988-11-22 från ägarna till Särдал 2:18, Svante och Johan Malmqvist och Eva Rydberg samt skrivelse 1988-11-28 från 2 av delägarna till Haverdal 2:198, Lars och Margareta Röstlund.

Sedan samrådshandlingar hade utsänts har följande 5 skrivelser med synpunkter på förslaget inkommit från:

1. Svante och Johan Malmqvist och Eva Rydberg, Särдал 2:18.
2. Birgitta Lindelöf och Lars och Margareta Röstlund, Haverdal 2:198.
3. N. Örjan Nilsson, Särдал 2:37.
4. Gunnar och Märta Holmén, Särдал 2:16.
5. Ingvar Ström, Särdalsgränd 2.

Genomgående synpunkter i anmärkningsskrivelserna är att man anser att exploateringen är för hög och leder till miljöförstöring och nerslitning av naturen, att byggnadstypen är för stor och inte passar in i miljön. Man motsätter sig att planförslaget antages och anser gällande plan vara bättre för terräng och miljö. Ingvar Ströms skrivelse upptar endast frågor kring omhändertagandet av spillvattnet.

Kommentar: Ingen av klagande har vid författandet av anmärkningsskrivelserna haft tillgång till det kompletterande illustrationsmaterial, den kompletterande muntliga information, tillrättaläggande av missförstånd, klargörande av planändringens innebörd, planbestämmelsernas styrande funktion för byggnadsutformning och bygglovsprövning, byggnadsnämndens och exploatörens ambitioner för områdets gestaltning mm som redovisades vid samrådsmötet. De enda vid samrådsmötet närvarande sakägarna hade författat sin anmärkningsskrivelse 5 dagar före samrådsmötet.

Anmärkningsskrivelserna präglas av en del missförstånd eller bristande kunskaper om gällande plan och därmed sammanhängande oerättiga farhågor om vad planförslaget innebär.

Gällande plan fick sin utformning genom en byggnadsplan som fastställdes 1958-12-13. Med bibehållen planutformning fastställdes nya bestämmelser 1978-08-24 enligt vilka marken får delas in i tomter om minst 900 m² och bebyggas med fristående enbostadshus om 250 m² byggnadsarea med garage och förråd i gräns mot granntomt, taklutningen får vara 45°. Den zon inom vilken byggnaderna får placeras är endast 12 m bred och ligger med främre förgårdslinjen 10 m från tomtgränsen mot Särdalsvägen.

Genom planförslaget sänks tillåten byggnadsyta till 700 m² och tillåten taklutning sänks till minst 14° och högst 18°, byggzonen vidgas så att byggnaderna kan placeras längre bak på tomten med större mellanrum mellan husen och en miljöanpassningsbestämmelse införs så att byggnadsutformning, material- och färgval kan styras till en för miljön god helhetsverkan.

Planområdet är 3400 m². Enligt gällande plan kan det indelas i tre tomter om minst 900 m² och bebyggas med sammanlagt 750 m² byggnadsarea. Om det bebyggs enligt gällande plan kommer bostadshusen att placeras påträngande nära Särdalsvägen med minsta möjliga mellanrum mellan huvudbyggnaderna och garage placerade i mellanrummen. På grund av terrängens lutning blir suterrängvåning nödvändig varhelst man bygger inom planområdet såvida man inte vill framtvinga onaturliga uppfyllnader eller omotiverade sprängningar.

Planförslaget ger möjlighet att placera husen i tomtens bakkant där tomtlängden är större. Mellanrummen mellan husen kan därmed ökas i högrad. Husen kommer avsevärt längre från Särdalsvägen och kan bäddas in i betydligt omfångsrikare grönska. Takhöjden sänks betydligt. Tillåten byggnadsarea utnyttjas enligt programhandlingarna med 600 m². Resterande 100 m² är för framtida skärmtak etc.

Huvudbyggnaderna får enligt programhandlingarna en fasadlängd av 13 m och 6 m höjd med vidbyggd carport med fasadlängd 6 m och 3 m höjd. Avståndet mellan huvudbyggnaderna blir c:a 14 m (vid bebyggande enligt gällande plan blir motsvarande avstånd 8-9 m).

Den principiella skillnaden mellan gällande plan och planförslaget ligger i att planförslaget tillåter 6 familjer (gentemot 3 familjer enligt gällande plan) att få bo i en miljö med höga trivsel- och skönhetsvärden. Planförslaget medger således fler boende inom planområdet men medför ingen ökning av sammanlagd byggnadsyta. Programhandlingarna visar att miljön kan utformas med karaktär av villaområde.

Det är min bestämda uppfattning att planförslaget i kombination med programhandlingarna i förhållande till gällande plan ger en bättre miljö genom att husen fördelas betydligt glesare inom planområdet med större möjlighet för grönskan att göra sig gällande, tar större hänsyn till terräng genom att husen kan placeras på ett sätt som minimerar sprängningar och uppfyllnader vilket ger lägre kostnader. På grund av markens beskaffenhet (huvudsakligen berg i dagen) blir markarbeten för grundläggning och VA-serviser mycket dyra som emellertid enligt planförslaget kan fördelas på 6 bostäder.

Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt och finansieras med statliga lån. Det är därför väsentligt att ta ekonomiska hänsyn. Kostnaderna skall granskas och godkännas av länemyndigheterna innan byggnadsarbetena får påbörjas.

Sammanfattningsvis kan nämnas att den föreslagna byggnadstypen - parhus- med goda resultat ur miljö- och ekonomisk synpunkt, har uppförts på många platser inom kommunen, även bland befintlig villabebyggelse, samt att det ur allmän synpunkt kan vara fördel för Haverdal med tillskott av bostadshus med annan upplåtelseform än äganderätt.

Beträffande Ingvar Ströms synpunkter på omhändertagandet av spillvatten har gatukontoret beaktat frågan i sitt yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Skriftligt godkännande har inkommit från Haverdalsstrands vägförening, ägaren till Särdal 2:36, Haverdal 2:146 och en av delägarna till Haverdal 2:11.

Fastighetsbildningsmyndigheten har genom telefonsamtal 1988-12-19 till planförfattaren meddelat att man ej har någon erinran mot planförslaget.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 1989-01-03 meddelat att de bedömer att detaljplaneförslaget inte strider mot syftena i riksintressena och att således grund för överprövning enligt 12 kap 1 § PBL ej föreligger. Som rådgivande synpunkt meddelar länsstyrelsen att detaljplanen enligt deras mening ej skall handläggas med enkelt planförfarande.

Stadsbyggnadschefen har på kommunstyrelsens vägnar yttrat att man ej har någon erinran mot planförslaget. Vad gatukontoret anfört (om dag- och dränvatten) bör beaktas i den fortsatta handläggningen.

Sista dagen för synpunkter var 1989-01-04. Några ytterligare skrivelser har denna dag ej inkommit.

Då kommunstyrelsen godkänt förslaget kan byggnadsnämnden enligt kommunfullmäktiges bemyndigande 1987-06-25 § 214 antaga detsamma.

Med hänvisning till det ovan sagda föreslås byggnadsnämnden besluta

att antaga detaljplanen för HAVERDAL 2:11, Harplinge, Halmstad.

Halmstad den 16 januari 1989

ARKITEKTHUSET



Olle Palm

Arkitekt SAR

Följande personer har ej fått sina skriftliga synpunkter tillgodosedda: Maria Larsen, Särdalsvägen 29, 310 42 Haverdal, Gunnar och Märta Holmén, Särdalsvägen 33, 310 42 Haverdal, Birgitta Lindelöf, Spårögatan 33, 253 72 Helsingborg, Lars och Margareta Röstlund, Sparrfeltsgatan 356, 502 57 Borås, Johan Malmqvist, Bellmansgatan 5B, 552 65 Jönköping, Svante Malmqvist, Vaddgatan 17, 552 62 Jönköping, Eva Rydberg, Blåbärsvägen 19, 552 62 Jönköping, Örjan Nilsson, Trestegsvägen 11, 352 51 Växjö, Ingvar Ström, Särdalsgränd 2, 310 42 Haverdal.

Detaljplan för
HAVERDAL 2:11
Harplinge, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1988-12-14, § 864, att godkänna planförslaget för samråd. Handläggningen har skett med enkelt planförfarande enligt PBL:s regler.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1988-12-14 inbjudits till samrådsmöte 1988-12-21. Av de inbjudna deltog 2 av delägarna till Särдал 2:18, 3 representanter för Haverdalsstrands vägförening, exploatören Lars Welin, byggnadsnämndens vice ordförande Sture Johnsson, avd. chef Anders Sennerdal, plan- och bygglovskontoret samt planförfattaren Olle Palm, ARKITEKTHUSET.

Delägarna till Särдал 2:18, Svante och Johan Malmqvist, framförde att de ansåg att förslaget innebar en för hög exploatering med för mycket trafik och människor, att hustypen inte passar in i miljön. De överlämnade en anmärkningsskrivelse daterad 1988-12-16.

Vägföreningens representanter ansåg förslaget bra och menade att planerad bebyggelse bör passa in i miljön samt att Haverdal behöver ett stort tillskott av helårsbostäder för att bättre service mm skall kunna byggas ut. Vägföreningen lämnade skriftligt godkännande av förslaget.

Ägaren till Särдал 2:13 har lämnat skriftligt meddelande att man ej godkänner planförslaget.

Utöver ovan nämnda meddelande från Särдал 2:13 har 7 anmärkningsskrivelser inkommit varav 2 är daterade innan samrådshandlingarna hade utsänts nämligen skrivelse 1988-11-22 från ägarna till Särдал 2:18, Svante och Johan Malmqvist och Eva Rydberg samt skrivelse 1988-11-28 från 2 av delägarna till Haverdal 2:198, Lars och Margareta Röstlund.

Sedan samrådshandlingar hade utsänts har följande 5 skrivelser med synpunkter på förslaget inkommit från:

1. Svante och Johan Malmqvist och Eva Rydberg, Särдал 2:18.
2. Birgitta Lindelöf och Lars och Margareta Röstlund, Haverdal 2:198.
3. N. Örjan Nilsson, Särдал 2:37.
4. Gunnar och Märta Holmén, Särдал 2:16.
5. Ingvar Ström, Särdalsgränd 2.

Genomgående synpunkter i anmärkningsskrivelserna är att man anser att exploateringen är för hög och leder till miljöförstöring och nerslitning av naturen, att byggnadstypen är för stor och inte passar in i miljön. Man motsätter sig att planförslaget antages och anser gällande plan vara bättre för terräng och miljö. Ingvar Ströms skrivelse upptar endast frågor kring omhändertagandet av spillvattnet.

Kommentar: Ingen av klagande har vid författandet av anmärkningsskrivelserna haft tillgång till det kompletterande illustrationsmaterial, den kompletterande muntliga information, tillrättaläggande av missförstånd, klargörande av planändringens innebörd, planbestämmelsernas styrande funktion för byggnadsutformning och bygglovsprövning, byggnadsnämndens och exploatörens ambitioner för områdets gestaltning mm som redovisades vid samrådsmötet. De enda vid samrådsmötet närvarande sakägarna hade författat sin anmärkningsskrivelse 5 dagar före samrådsmötet.

Anmärkningsskrivelserna präglas av en del missförstånd eller bristande kunskaper om gällande plan och därmed sammanhängande oerättiga farhågor om vad planförslaget innebär.

Gällande plan fick sin utformning genom en byggnadsplan som fastställdes 1958-12-13. Med bibehållen planutformning fastställdes nya bestämmelser 1978-08-24 enligt vilka marken får delas in i tomter om minst 900 m² och bebyggas med fristående enbostadshus om 250 m² byggnadsarea med garage och förråd i gräns mot granntomt, taklutningen får vara 45°. Den zon inom vilken byggnaderna får placeras är endast 12 m bred och ligger med främre förgårdslinjen 10 m från tomtgränsen mot Särdalsvägen.

Genom planförslaget sänks tillåten byggnadsyta till 700 m² och tillåten taklutning sänks till minst 14° och högst 18°, byggzonen vidgas så att byggnaderna kan placeras längre bak på tomten med större mellanrum mellan husen och en miljöanpassningsbestämmelse införs så att byggnadsutformning, material- och färgval kan styras till en för miljön god helhetsverkan.

Planområdet är 3400 m². Enligt gällande plan kan det indelas i tre tomter om minst 900 m² och bebyggas med sammanlagt 750 m² byggnadsarea. Om det bebyggs enligt gällande plan kommer bostadshusen att placeras påträngande nära Särdalsvägen med minsta möjliga mellanrum mellan huvudbyggnaderna och garage placerade i mellanrummen. På grund av terrängens lutning blir suterrängvåning nödvändig varhelst man bygger inom planområdet såvida man inte vill framtvinga onaturliga uppfyllnader eller omotiverade sprängningar.

Planförslaget ger möjlighet att placera husen i tomtens bakkant där tomtlängden är större. Mellanrummen mellan husen kan därmed ökas i hög grad. Husen kommer avsevärt längre från Särdalsvägen och kan bäddas in i betydligt omfångsrika re grönska. Takhöjden sänks betydligt. Tillåten byggnadsarea utnyttjas enligt programhandlingarna med 600 m². Resterande 100 m² är för framtida skärmtak etc.

Huvudbyggnaderna får enligt programhandlingarna en fasadlängd av 13 m och 6 m höjd med vidbyggd carport med fasadlängd 6 m och 3 m höjd. Avståndet mellan huvudbyggnaderna blir c:a 14 m (vid bebyggande enligt gällande plan blir motsvarande avstånd 8-9 m).

Den principiella skillnaden mellan gällande plan och planförslaget ligger i att planförslaget tillåter 6 familjer (gentemot 3 familjer enligt gällande plan) att få bo i en miljö med höga trivsel- och skönhetsvärden. Planförslaget medger således fler boende inom planområdet men medför ingen ökning av sammanlagd byggnadsyta. Programhandlingarna visar att miljön kan utformas med karaktär av villaområde.

Det är min bestämda uppfattning att planförslaget i kombination med programhandlingarna i förhållande till gällande plan ger en bättre miljö genom att husen fördelas betydligt glesare inom planområdet med större möjlighet för grönskan att göra sig gällande, tar större hänsyn till terräng genom att husen kan placeras på ett sätt som minimerar sprängningar och uppfyllnader vilket ger lägre kostnader. På grund av markens beskaffenhet (huvudsakligen berg i dagen) blir markarbeten för grundläggning och VA-serviser mycket dyra som emellertid enligt planförslaget kan fördelas på 6 bostäder.

Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt och finansieras med statliga lån. Det är därför väsentligt att ta ekonomiska hänsyn. Kostnaderna skall granskas och godkännas av länemyndigheterna innan byggnadsarbetena får påbörjas.

Sammanfattningsvis kan nämnas att den föreslagna byggnadstypen - parhus- med goda resultat ur miljö- och ekonomisk synpunkt, har uppförts på många platser inom kommunen, även bland befintlig villabebyggelse, samt att det ur allmän synpunkt kan vara fördel för Haverdal med tillskott av bostadshus med annan upplåtelseform än äganderätt.

Beträffande Ingvar Ströms synpunkter på omhändertagandet av spillvatten har gatukontoret beaktat frågan i sitt yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Skriftligt godkännande har inkommit från Haverdalsstrands vägförening, ägaren till Särda 2:36, Haverdal 2:146 och en av delägarna till Haverdal 2:11.

Fastighetsbildningsmyndigheten har genom telefonsamtal 1988-12-19 till planförfattaren meddelat att man ej har någon erinran mot planförslaget.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 1989-01-03 meddelat att de bedömer att detaljplaneförslaget inte strider mot syftena i riksintressena och att således grund för överprövning enligt 12 kap 1 § PBL ej föreligger. Som rådgivande synpunkt meddelar länsstyrelsen att detaljplanen enligt deras mening ej skall handläggas med enkelt planförfarande.

Stadsbyggnadschefen har på kommunstyrelsens vägnar yttrat att man ej har någon erinran mot planförslaget. Vad gatukontoret anfört (om dag- och dränvatten) bör beaktas i den fortsatta handläggningen.

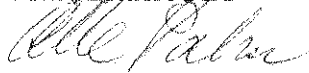
Sista dagen för synpunkter var 1989-01-04. Några ytterligare skrivelser har denna dag ej inkommit.

Då kommunstyrelsen godkänt förslaget kan byggnadsnämnden enligt kommunfullmäktiges bemyndigande 1987-06-25 § 214 antaga detsamma.

Med hänvisning till det ovan sagda föreslås byggnadsnämnden besluta

att antaga detaljplanen för HAVERDAL 2:11, Harplinge, Halmstad.

Halmstad den 16 januari 1989
ARKITEKTHUSET


Olle Palm
Arkitekt SAR

Följande personer har ej fått sina skriftliga synpunkter tillgodosedda: Maria Larsen, Särda 2:36, 310 42 Haverdal, Gunnar och Märta Holmén, Särda 2:36, 310 42 Haverdal, Birgitta Lindelöf, Spårö 2:36, 253 72 Helsingborg, Lars och Margareta Röstlund, Sparrfeltsgatan 356, 502 57 Borås, Johan Malmqvist, Bellmansgatan 5B, 552 65 Jönköping, Svante Malmqvist, Vaddgatan 17, 552 62 Jönköping, Eva Rydberg, Blåbärsvägen 19, 552 62 Jönköping, Örjan Nilsson, Trestegsvägen 11, 352 51 Växjö, Ingvar Ström, Särda 2:36, 310 42 Haverdal.

Byggnadsnämnden antog detaljplanen 1989-01-25 § 20 utan beaktande av kvarstående anmärkningar. Planen hade handlagts med enkelt planförfarande.

Byggnadsnämndens beslut överklagades av ett antal sakägare.

Länsstyrelsen upphävde 1989-05-22 byggnadsnämndens antagandebeslut då man ansåg att PBL:s kriterier för enkelt planförfarande ej uppfyllts.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-06-07 § 389 att planförslaget skulle ställas ut under minst tre veckor.

Byggnadsnämndens beslut innebar att planförslaget i oförändrat skick skulle handläggas med normalt planförfarande.

Planförslaget har varit utsänt på remiss till kommunstyrelsen, tekniska nämnden och socialnämnden.

Ingen av remissinstanserna har haft någon erinran mot förslaget.

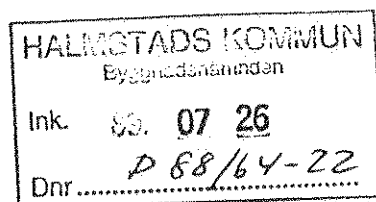
Planförslaget har enligt PBL:s regler översänts till länsstyrelsen för kännedom.

Kommentar: Länsstyrelsen har begagnat möjligheten att ånyo yttra sig. Länsstyrelsen konstaterade att riksintressena inte utgör något hinder för planförslaget. Syftet med yttrandet torde därför vara att fästa kommunens uppmärksamhet på hur länsstyrelsen bedömer planförslaget ur miljösynpunkt.

Länsstyrelsens yttrande följer nedan.

1989-07-21

20000-5-89



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Yttrande enligt 5 kap 23 § PBL över utställt förslag till detaljplan för Haverdal 2:11, Harplinge i Halmstad kommun.

Förslag till detaljplan för rubricerade område finns utställt i kommunen under tiden 18 juli - 8 augusti.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande den 3 januari 1989 (enkelt planförfarande) uttalat att detaljplaneförslaget inte strider mot de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 2 kap 6 § naturresurslagen (friluftsliv) eller de särskilda hushållningsbestämmelserna i 3 kap 2 § (kustområdet i Halland).

Eftersom det aktuella planförslaget omfattar en utökning av helårsbebyggelsen i Haverdal och tomterna redan är avstyckade utgör förslaget inget hinder enligt undantaget i andra stycket NRL 3:2.

Riksintressena utgör därför inte hinder mot att området bebyggs.

Länsstyrelsen vill dock - trots vad ovan sagts - framhålla en enligt länsstyrelsens mening mycket viktig aspekt på tillkommande bebyggelse i denna del av kustområdet.

Syftet med riksintressena är i första hand att slå vakt om kustens och kustområdets kvaliteter för bad och friluftsliv, så att dessa bevaras och helst ökar trots en exploatering.

Tillkommande bebyggelse bör, särskilt inom områden med riksintressen, ansluta till befintlig bebyggelsekaraktär (struktur och miljökvaliteter) vad avser placering, täthet och utformning.

Gällande plan, fastställd 1978-05-26, tillåter friliggande bostäder i ett plan utan inredd vind med en maximal byggnadsyta om 250 kvm inklusive uthus.

Postadress
301 86 Halmstad

Telefon
035-132000

Telefax
035-10 75 48

Postgiro
3 51 83-3

1989-07-21

20000-5-89

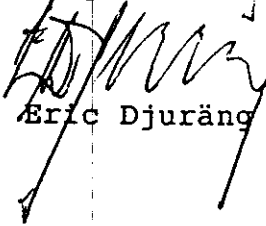
Detaljplaneförslaget innebär en förtätning till tre parhus i två våningar. Detta avviker starkt från gängse bebyggelseformer i området och medför att de tilltänkta husen kommer att synas vida omkring i kustlandskapet. Dessa skulle sannolikt innebära ett störande inslag i den natur- och kulturmiljö som är av riksintresse och reducera dess värde.

Länsstyrelsen har sammanställt och beskrivit de av naturvårdsverket beslutade riksintressanta områdena för friluftsliv och de med särskilda hushållningsbestämmelser i Halland (Lst meddelande nr 1988:18). I beskrivningen av riksintresset "Skrea strand - Tylösand" sid 46, står det :

"Områdets värden kan också reduceras av väsentligt utökad fritids- och helårsbebyggelse eller annan exploatering som begränsar tillgängligheten eller hotar värdefulla naturavsnitt med känslig landskapsbild."

Länsstyrelsen anser att planförslaget borde ha tagit större hänsyn till områdets miljökvaliteter och bättre anpassats till de ovannämnda förhållandena.

Det föreslagna höga markutnyttjandet kan få stora konsekvenser för hela Hallandskusten. Kommunen borde därför ha utfört en områdesstudie kring förtätnings- och kompletteringsmöjligheter inom befintliga planförhållanden i kustområdet. Riksintressets kvalitetsaspekter skulle ligga till grund för konsekvensbedömningen.


Eric Djuräng


Margareta Svensson

Kopia:
Planenheten
Rättsenheten
Miljövårdsenheten
Planeringskansliet

Planförslaget har hållits utställt till granskning under tiden 1989-07-18--08-08.

Under utställningstiden har 6 anmärkningsskrivelser inkommit från följande sakägare, boende etc.

1. Örjan Nilson
2. Birgitta Lindelöf
3. Maria Larsen m.fl.
4. Svante Malmqvist m.fl.
5. Birgitta Neuhauser m.fl.
6. Gunnar Holmén m.fl.

Skrivelserna 3 - 6 är likalydande.
Alla skrivelserna återges här i kopior.

1990-07-12

BO90/1027/P

BO90/1029/P

BO90/1089/P

90 07. 30

P88/64-38

Örjan Nilson
Nils Möllerbergs väg 11
291 46 KRISTIANSTAD

Överklagande i fråga om detaljplan för Haverdal 2:11
Harplinge, Halmstad i Halmstads kommun

./.
Länsstyrelsen i Hallands län fattade den 29 mars
1990 det beslut som framgår av bilagan.

Örjan Nilson, Svante Malmqvist, Eva Rydberg och
Johan Malmqvist samt Lars och Margareta Röstlund har
överklagat beslutet.

Klagandena vidhåller i huvudsak de ståndpunkter som
redovisats inför länsstyrelsens behandling av ären-
det. Örjan Nilson anför vidare bl. a. att de skäl
han åberopat i överklagandet till länsstyrelsen hör
till den kategori av frågor som länsstyrelsen har
att beakta. De allmänna intressen som han åberopar
sammanfaller nämligen med hans enskilda intressen.
Svante Malmqvist, Eva Rydberg och Johan Malmqvist
anför också, med instämmande av Lars och Margareta
Röstlund, att deras intressen kränks på olika sätt
genom detaljplanen.

Regeringen gör följande bedömning. Av 1 kap. 5 §
plan- och bygglagen (1987:10), PBL, framgår att vid
prövning av frågor enligt PBL både allmänna och en-
skilda intressen skall beaktas, om inte något annat
är särskilt föreskrivet. Några generella föreskrif-
ter finns inte i lagen om hur avvägningen mellan
allmänna och enskilda intressen skall göras. Av ut-
talanden i lagens förarbeten (prop. 1985/86:1) föl-
jer dock att vid en prövning av överklaganden endast
sådana omständigheter som rör den enskilde i hans
egenskap av sakägare eller boende inom eller i an-
slutning till planområdet bör kunna leda till att
lokala bedömningar ändras. Detta innebär inte att en

enskild inte kan få prövat frågor som hänför sig till allmänna intressen. Till den del ett planbeslut rör allmänna intressen som också rör den enskilde klaganden, till exempel genom att beslutet får betydelse för dennes närmiljö, måste givetvis prövas om dessa omständigheter skall föranleda en ändring av det överklagade beslutet.

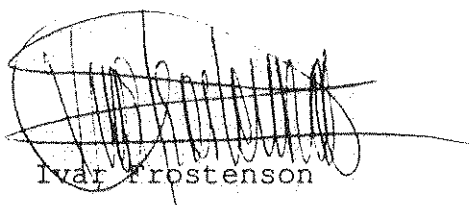
Det sagda innebär, som också uttalats i propositionen (s. 366), att en kommuns tillämpning även av bestämmelserna i 2 kap. PBL om de allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse kan komma att prövas av statliga instanser i anledning av ett överklagande.

Regeringen finner vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i detta ärende att de förhållanden som klagandena påtalat inte leder till sådana olägenheter för dem att planen inte kan godtas. Regeringen finner därför inte skäl att ändra länsstyrelsens beslut varför överklagandena skall avslås.

Regeringen avslår överklagandena.

På regeringens vägnar

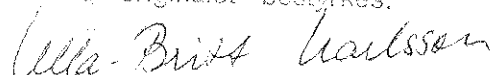

Erik Åsbrink


Ivar Frostenson

Kopia till

plan- och bostadsverket
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
(2024-25, 26, 27-90)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Svante Malmqvist, Vaddgatan 17, 552 62 JÖNKÖPING
Eva Rydberg, Blåbärsvägen 19, 552 62 JÖNKÖPING
Johan Malmqvist, Odlargatan 15, 552 66 JÖNKÖPING
Lars och Margareta Röstlund, Sparrefeltsgatan 356,
502 57 BORÅS

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.



Rek MB

Enl sändlista

Överklagande av kommunfullmäktiges i Halmstads kommun beslut att anta detaljplan för Haverdal 2:11 i kommunen

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 november 1989 antagit ett förslag till detaljplan för Haverdal 2:11 i kommunen.

Syftet med planförslaget är att göra det möjligt att uppföra tre parhus inom tidigare detaljplanelagt, område enligt vilket tre friliggande enfamiljshus medgavs.

Överklaganden

Kommunens antagandebeslut har överklagats av fastighetsägarna Lars och Margareta Röstlund (Haverdal 2:198), Svante Malmqvist, Eva Rydberg och Johan Malmqvist (samtliga Särda 2:18) samt Nils Örjan Nilsson (Särda 2:37). Samtliga får bedömas ha yrkat att antagandebeslutet skall upphävas.

Makarna Röstlund hänvisar till tidigare skrivelser inlämnade till kommunen och anser att man bör ta hänsyn till flertalet närboende, som vill bibehålla den typ av bebyggelse som redan finns inom området.

Malmqvist, Rydberg och Malmqvist framhåller att parhus eller tvåfamiljshus är främmande i miljön vid kusten, att det finns gott om mark för sådana hustyper i andra delar av Haverdal, att gällande plan och där avsedd bebyggelsetyp bör vara kvar, samt att planförslaget, om det genomförs, kan få konsekvenser för den känsliga miljön genom att öppna för ytterligare sådan bebyggelse.

N.Örjan Nilsson framhåller att den aktuella fastigheten ligger inom riksintresse enligt naturresurslagen, och att den känsliga miljön inte tål större utnyttjandegrad än en bostadslägenhet per tomt. Nilsson framhåller vidare att ytterligare tillskott av bostäder bör placeras i centrala delarna av Haverdal samt hänvisar till den strukturförändring, som länsstyrelsen påpekat i samrådsyttranden över planförslaget, som blir följden av den "förtätade bebyggelsen".

Det antecknas att samtliga klagande äger fastigheter i närheten av planområdet, dock inte direkt gränsande till detta.

Länsstyrelsens utredning och bedömning

Vad gäller de klagandes uppfattning att den planerade markanvändningen är olämplig får länsstyrelsen uttala följande:

I förarbetena till PBL (prop. sid 365) anförde departementschefen bl a följande:

"När det gäller de viktiga principfrågorna om kommunens utbyggnad bör den enskilde som regel inte genom besvär hos statliga myndigheter kunna få lokala bedömningar ändrade. Enskilda sakägare och andra intressenter skall alltså inte kunna åberopa motstående allmänna intressen för att få ett kommunalt beslut omprövat. Sådana intressen skall länsstyrelsen bevaka i första hand under samrådsskedet men i andra hand också genom sin rätt till officialprövning, givetvis under förutsättning att intressena har den betydelse att länsstyrelsen kan förordna om prövning enligt 12 kap. Besvären bör kunna avse enbart frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende inom och i anslutning till området.

Redan enligt dagens praxis tillämpas den huvudprincipen att staten med anledning av besvär normalt inte i någon väsentlig mån rubbar den huvudsakliga inriktningen av kommunens markanvändningsbeslut. I fråga om exploateringsgraden, tillgången till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor brukar staten efter besvär mycket sällan göra några väsentligt annorlunda bedömningar än vad kommunen har gjort. Jag anser en sådan princip helt naturlig även för framtiden. Enligt min mening torde det inte -lika litet som i dag - behövas någon särskild lagreglering av denna princip."

Några av de omständigheter som de klagande åberopat till stöd för sin talan - ändrat användningssätt mm - kan inte anses hänförliga till sådana enskilda intressen som de har att bevaka och som är av betydelse för dem som sakägare. Dessa invändningar skall därför lämnas utan beaktande.

Vad gäller de tre parhusens utformning, placering och storlek i förhållande till den "känsliga miljön" hänvisar länsstyrelsen till kommunens antagandehandling "Utlåtande," upprättad av Arkitekthuset, Halmstad den 16 januari 1989. Här finns utförligt kommenterat vilken påverkan på landskapsbild och miljö, som de tre husen kommer att få i förhållande till om fastigheten skulle bebyggas enligt gällande plan. Det kan vidare antecknas att ingen av de klagande kommer att få sin havsutsikt berörd av de planerade husen. Den idag obrutna horisontlinjen upp mot den skogklädda sluttningen där husen skall ligga, blir visserligen berörd, men de nya husen blir inte högre eller större än vad gällande plan tillåter.

Med hänsyn till det nu anförda och då sålunda ingen av de klagande får sina enskilda intressen kränkta av den planerade bebyggelsen skall fullmäktiges antagandebeslut inte ändras.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

./.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (bostadsdep.) se bilaga.

I detta beslut har deltagit undertecknade bitr. länsarkitekt, beslutande och byrådirektör, föredragande samt länsassessor Per Widell.


Jan Stenklint


Ingegärd Widerström

vid 4