

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

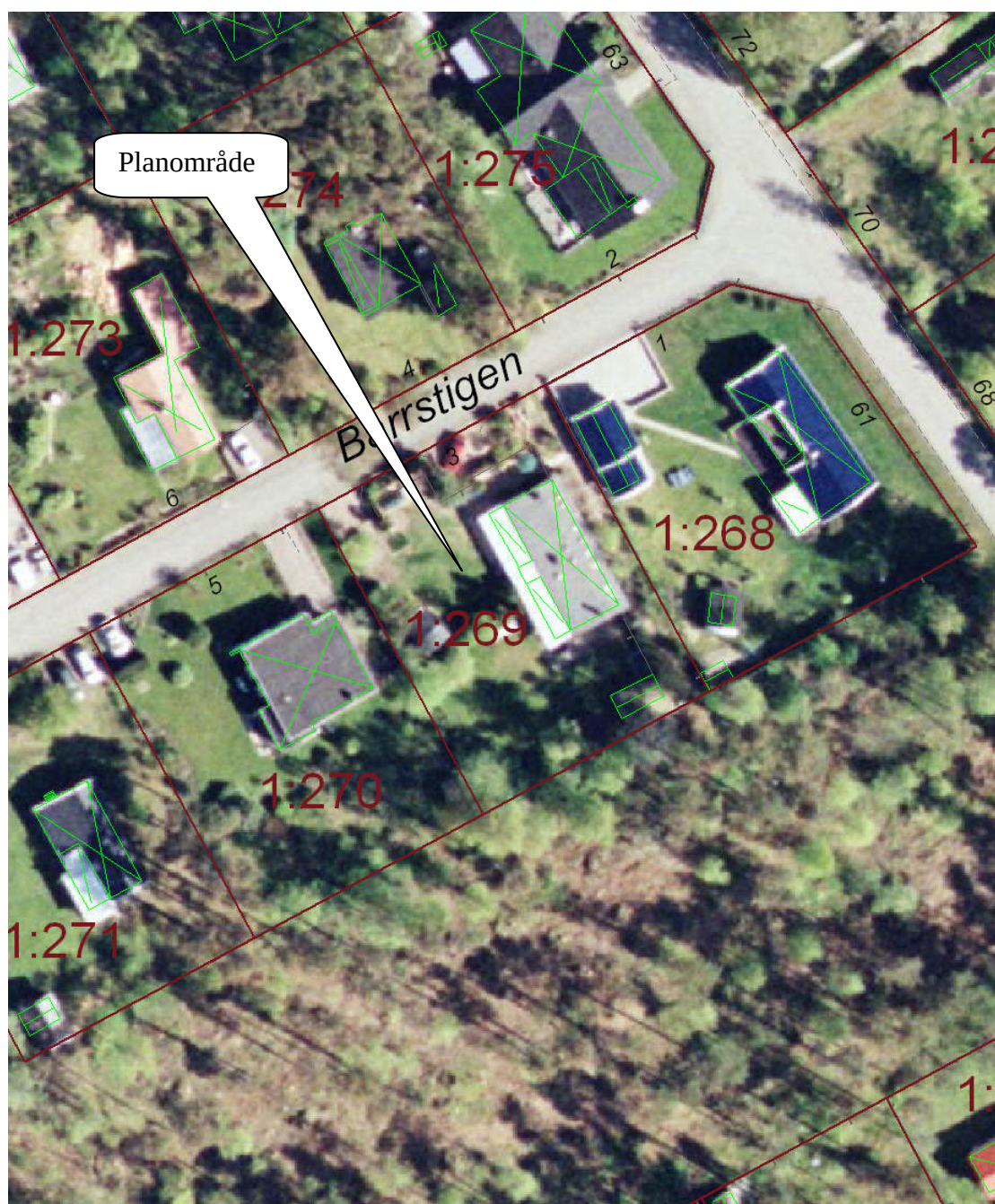
Plan Ä 36 K

Detaljplan för

FRÖSAKULL 1:269 (ändring inom detaljplan 626, Frösakull norra delen)

Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-05-27



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 36 K

Detaljplan för

FRÖSAKULL 1:269 (ändring inom detaljplan 626, Frösakull norra delen)

Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-05-27

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

Fyra genensamma ägare till fastigheten Frösakull 1:269 har i skrivelse framfört önskemål om en detaljplaneändring så att fastigheten kan delas i två fastigheter med en lägenhet på vardera.

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra delning av fastigheten.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

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

PLANÄNDRINGEN

I gällande detaljplan, plan **626, Frösakull norra delen**, laga kraftvunnen 1978-10-27, med ändrade planbestämmelser, Plan **Ä 10**, laga kraftvunnen 1998-11-18.

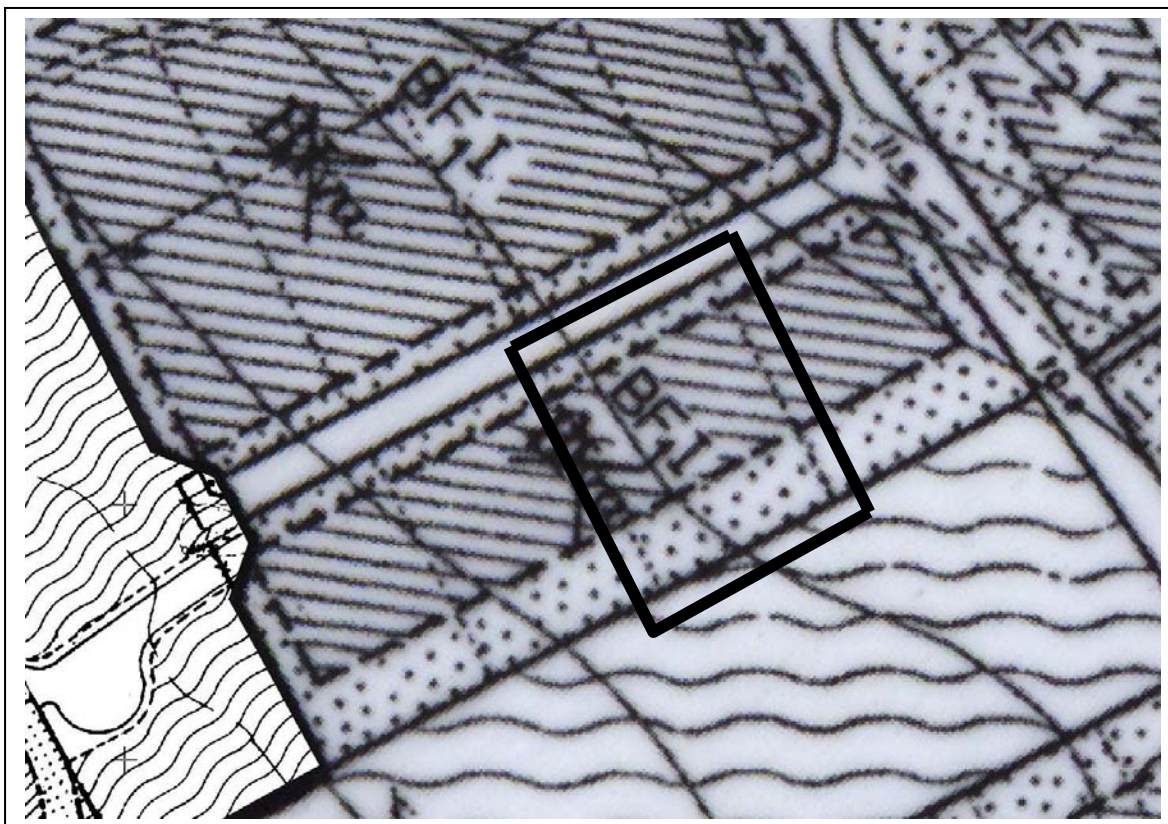
Enligt gällande detaljplan får tomt inte ges mindre storlek än 800 m², huvudbyggnad skall uppföras fristående med endast en lägenhet och tillåten byggnadsyta är 300 m².

Föreslagen planändring innebär att fastigheten 1:269 får indelas i två fastigheter. Tomt får inte ges mindre storlek än 500 m², exkl. tomtskift.

Huvudbyggnad inklusive uthus och andra gårdsbyggnader får icke uppta större sammanlagd yta än 150 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större yta än 40 m².

Huvudbyggnad skall sammanbyggas i tomtgräns.

Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet.



Utdrag ur gällande detaljplan, plan 626, laga kraftvunnen 1977-10-06, gäller jämsides med denna planändring.

Gräns, tjock linje, ritad 3 mm utanför område där planändringen gäller.

BYGGNADSTEKNISKA FRÅGOR

”Lägenhetsskiljande” vägg skall vara utförd i brandklass E 160, och vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning får ske, planbeteckningen **b** i planbestämmelserna.

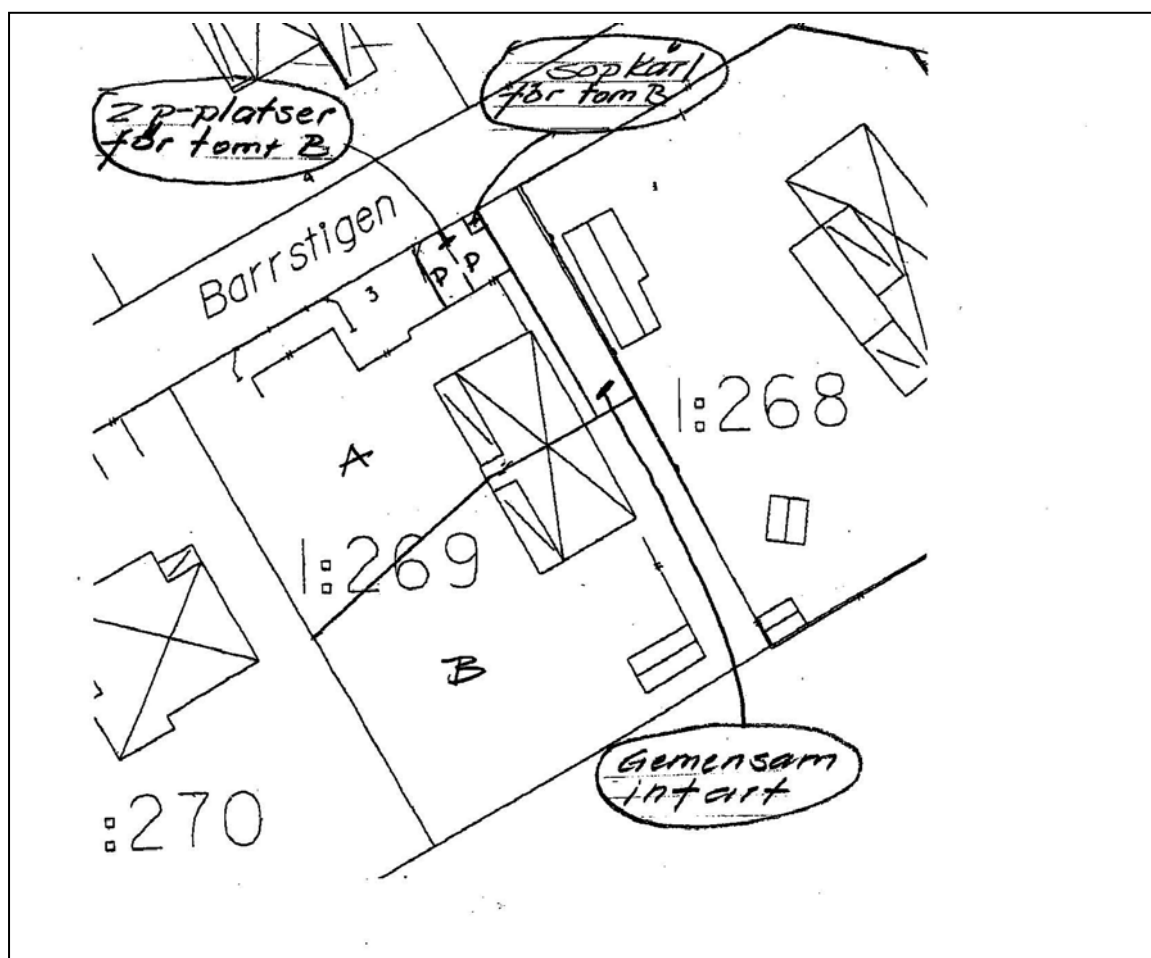
Parhuset är avdelat på mitten med en brandvägg bestående av en murad vägg av ytongblock med en vägg tjocklek på 20 cm.

För de två nybildade fastigheterna skall gemensamhetsanläggning bildas för gång-och transportväg till Barrstigen, planbeteckningen **g** i planbestämmelserna.

Fastigheten har en gemensam anslutningspunkt för vatten – och avloppsledningar. Ny vattenledning från Barrstigen har utförts med separata vattenmätare för de två föreslagna tomterna. För gemensamma vatten- och avloppsledningar skall sevitut/gemensamhetsanläggning bildas.

För den inre avstyckade tomten skall två parkeringsplatser och plats för sopkärl anvisas i anslutning till Barrstigen i den östra delen av området. Rätten till parkeringsplatserna och uppställning av sopkärl skall säkerställas genom lantmäteriservitut i förrättning.

För den yttre avstyckade tomten finns förråd inrymt på den inre tomten. Rätten till detta förråd får säkerställas genom civilrättsligt avtal.



Utdrag ur primärkartan

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Göran Grimsmo	Kommunala lantmäterimyndigheten
Anders Sennerdal	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 36 K

Detaljplan för

FRÖSAKULL 1:269 (ändring inom detaljplan 626, Frösakull norra delen)

Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-05-27

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen har upprättats som ändring av detaljplan enligt Plan- och Bygglagen, PBL, 5 kap.12 §.

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL, 5 kap. 28 §.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	februari	2009.
Samråd	mars/april	2009.
Antagande i BN	maj	2009.
Laga kraft tidigast	juni	2009.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning.

EKONOMI

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Göran Grimsmo	Kommunala lantmäterimyndigheten
Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
Ingemar Trönnér	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 36 K
Detaljplan för

FRÖSAKULL 1:269 (ändring inom detaljplan 626, Frösakull norra delen)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-05-27

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för Frösakull 1:269 inom detaljplan för Frösakull, norra delen, plan 626, laga kraft vunnen 1977-10-06, samt ändring av detaljplan inom Frösakull, norra delen, plan Ä10, laga kraftvunnen 1998-11-18.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom. På med F₁ betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F₁, F₂, eller F₃ betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än respektive 800, 1000, och 1500 kvadratmeter.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

2 mom. På tomt som omfattar med F₁ betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 300 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter.

NY PLANBESTÄMMELSE

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F₁, betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 500 kvadratmeter, exkl. tomtskift.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

2 mom. Med F1 betecknat område skall huvudbyggnad sammanbyggas i tomtgräns. Huvudbyggnad inklusive uthus och andra gårdsbyggnader får icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 150 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter. Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet.

5 mom. Området får indelas i två fastigheter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

g Gemensam gångväg och transportväg.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnadsteknik

b "Lägenhetsskiljande" vägg i brandklass E 160 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 upprättande av planförslaget har samråd skett med nedanstående:

Göran Grimsmo	Kommunala lantmäterimyndigheten
Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
Ingemar Trönnér	Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 36 K

Detaljplan för

FRÖSAKULL 1:269 (Ändring inom detaljplan 626, Frösakull norra delen)

Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-05-27.

----- SÄRSKILT UTLÅTANDE -----

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

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

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

”Kommunen skall belysa de olika riksintressen som finns i området samt planförslagets konsekvenser för dessa.”

Kommentar:

*Området är utpekad som riksintresse för friluftslivet (MB 3 kap. 6 §) och för det rörliga friluftslivet (MB 4 kap. 2 §)
Kommunen bedömer att detaljplanen som avser avstyckning av tomt inte på ett betydande sätt påverkar riksintressen.*

Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte inkommit med några synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNAL NÄMNDER OCH STYRELSE

Räddningsnämnden

”Räddningsnämnden har tagit del av remitterade och har, ur brandskyddssynpunkt, inget att erinra utöver:”

”Under punkten byggnadstekniska frågor i samrådshandlingen beskrivs de brandtekniska krav som delning av fastighet för med sig. De båda bostadslägenheterna ska vara inbördes avskilda så att brand- brandspridning förhindras i minst 60 minuter. En brandteknisk avskiljning i EI 60 (notera beteckningen) uppfyller kravet i det aktuella fallet under förutsättning att den omfattar samtliga byggnadsdelar som skiljer lägenheterna åt.

Kommentar: *I planbestämmelserna har planbeteckningen **b**, i planbestämmelserna införts, lägenhetsskiljande vägg i brandklass EI 60 skall vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning får ske. Parhuset är delat på mitten med en brandvägg bestående av en murad vägg av ytongblock med en tjocklek på 20 cm.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka detaljplanen för Frösakull 1:269 med kommentaren att fastigheten ligger inom ett normalriskområde för markradon. Grundläggning av nya bostadsfastigheter ska anpassa till detta.”

Kommentar: *I detta fall är det inte aktuellt med någon nybyggnation av bostäder.*

Tekniska kontoret

”Tekniska kontoret tillstyrker det framlagda planförslaget.

VA-försörjning

Då det föreliggande planförslaget inte medför någon förändring i den bebyggda ytan och därmed inte heller någon förändring i dagvattenavrinningen, bedöms att det kan genomföras ur VA-synpunkt.

YTTRANDE UTAN ERINRINGAR

EON. Elnät	Kommunstyrelsen
HEM	Skanova

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Tage Persson, Frösakull 1:241.

”Undertecknad har tagit del av ovanstående detaljplan och anhåller härmed att den avslås. Som skäl anför jag blanda annat:

1. Att den föreslagna tomtindelningen inte kan behandlas som enkelt ärende. Delningen av tomter förändrar väsentligt norra Frösakulls karaktär vilket inkräktar på omkringliggande fastigheter.
2. Planen kan i förlängningen medföra ökad belastning på områdets miljö och infrastruktur i en omfattning vars konsekvenser inte nämns i den framlagda detaljplanen.”

Kommentar: *Enkelt planförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse. saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.*

Cai Sidenblom och Ing-Marie Sidenblom, Frösakull 1:242

”Ett godkännande skulle bland annat leda till en förtätning i området med prejudicerande värde. Redan idag råder ett stort problem med yt-och grundvatten och en förtätning skulle förvärra situationen.”

Kommentar: *Skrivelsen översändes till tekniska kontoret för kännedom.*

Norra Frösakulls Villaägarförening.

Yrkande

”Föreningen är av den uppfattningen att man inte kan tillåta en förtätning enligt ansökan och upprättat förslag till detaljplan, vilken plan i sin förlängning leder fram till en total uppbrytning av bebyggelsen inom Frösakull.

Rättsföljderna av ett bifall till ansökan efter att detaljplanen handlagts som enkelt planförslag är inte svåra att överblicka i den del som gäller en följande förtätning inom Frösakull.

Vad som vidare talar för att ansökan skall avslås är att vare sig Halmstad kommun eller fastighetsägarna inom Frösakull kommit fram till en hållbar lösning för hanteringen av yt-grundvattenproblemen inom Frösakull.

Skulle byggnadsnämnden låta ärendet gå vidare får föreningen i andra hand hemställa att planärendet avbryts för att handläggas enligt bestämmelserna för ett normalt planförfarande.

Det hemställs vidare att Föreningen medges möjlighet att senast den 15 juni 2009 inkomma med en komplettering till detta yttrande, sedan föreningen inhämtat vidare medlemsinformation i detta prejudicerande detaljplaneärende.”

Kommentar: *Yttrandet i sin helhet översändes till tekniska kontoret för kännedom och yttrandet kommer att översändas till ledamöterna i byggnadsnämnden före beslut om antagande av detaljplanen.*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna skrivelser föranleder ej revidering av planförslaget.
Redaktionell ändring har utförts i planbestämmelserna

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplaneförslaget upprättat 2009-05-27 samt godkänna upprättat särskilt utlåtande upprättat 2009-05-27.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER SOM HELT ELLER DELVIS EJ BEAKTATS UNDER SAMRÅDSSKEDET:

Tage Persson

Frösakull 1:241

Odonstigen 25

302 70 Halmstad.

Cai och Ing-Marie Sidenblom Frösakull 1:242 Odonstigen 27 302 70 Halmstad

Norra Frösakulls vägförening
Karl-Herman Gistrén Klittervägen 30 302 70 Halmstad.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 36 K

Ändring av detaljplan för

FRÖSAKULL 1:269 (ändring inom detaljplan 626, Frösakull norra delen)

Söndrum, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 25 februari 2009.

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra delning av fastigheten.

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

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 27 maj 2009 § 175 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **FRÖSAKULL 1:269, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å36 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 juni 2009.

Länsstyrelsen har den 22 juni 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har överklagats. Länsstyrelsens beslut den 8 september 2009 angående överklagande av detaljplanen har inte överklagats och planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 14 oktober 2009**.

Byggnadskontoret den 30 oktober 2009

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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