

Plan E 194 K
DETALJPLAN FÖR
Översikten 4 och del av Halmstad 4:14,
Johannistorp, Halmstad

12 december 2007 Byggnadsnämnden

Antagandehandling



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 194 K
Detaljplan för

ÖVERSIKTEN 4 och del av **HALMSTAD 4:14**

Johannistorp, Halmstad

Byggnadskontoret 12 december 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Minnesanteckningar från samrådsmöte

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Östra stranden utgör idag ett viktigt och stadsnära rekreationsområde för Halmstadbor och turister. Johannistorp stugområde behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Östra stranden (1995) och där anges området för strandstugor. I samband med antagandet av översiktsplanen för Östra stranden december 1995 begärdes en översyn av ingående detaljplaner. Målsättningen är att områdets karaktär med små enkla "stadsnära" fritidshus skall bevaras.

Kommunstyrelsen gav 2003-12-16 § 350 byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för kvarteret Översikten, fastigheterna 1-5 samt Halmstad

4:35 och del av Halmstad 4:14. Johannistorps stugförening arrenderade vid denna tidpunkt marken av Halmstad kommun och önskade få friköpa arrendemarken. En detaljplaneändring syftade till att möjliggöra försäljningen och fastighetsbilda stugområdet till en registerfastighet. En detaljplaneändring skulle även möjliggöra för kommunen att erhålla en tomt för styckebyggt småhus.

Ett köpekontrakt upprättades år 2004 där kommunen överlät till Johannistorp stugägarförening fastigheterna Halmstad Översikten 4, samt genom fastighetsreglering område utgörande del av fastigheterna Halmstad 4:35, Halmstad 4:14 samt hela fastigheten Halmstad Översikten 3. I avtalet står även att kommunen skall ansöka om en fastighetsbildning så att fastigheten utgör en registerfastighet. För fastigheten och angränsade området skall en detaljplaneändring genomföras så att parkering tillhörande koloniområdet skall kunna regleras till fastigheten, vidare avses en bostadstomt bildas öster om fastigheten Översikten 2. Bostadstomten avses försäljas genom kommunens tomtkö.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att göra en översyn av planbestämmelserna och områdets avgränsning samt möjliggöra att befintlig parkering regleras till fastigheten Översikten 4. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra en tomt för småhusbebyggelse.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Lagar om miljöbedömningar av planer och program

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en s.k. behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på att de föreslagna förändringarna innebär en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Byggnadskontoret har studerat vilken miljöpåverkan de i detaljplanen föreslagna förändringarna kan få och med hänvisning till resultatet av genomgången i "Behovsbedömning av miljöbedömning, till detaljplan för Översikten 4 m.fl., Johannistorp, Halmstad", bedömer byggnadskontoret att de förändringar som föreslås inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med

mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte kommer att upprättas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på Östra stranden ca 4 km från Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av Sommarvägen och i söder av stugområdet Viggen. I öster gränsar planområdet till naturmark och i väster till befintlig bebyggelse samt en mindre parkering. Planområdet omfattar ca 2 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Översikten 4 ägs av Johannistorp stugägarförening och Halmstad 4:14 ägs av Halmstad kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En fördjupad översiktsplan för Östra stranden antogs av kommunfullmäktige i december 1995. Kvarteret Översikten anges i översiktsplanen för strandstugor.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna 710, 951 och 961. Detaljplan 710 omfattar större delen av området och anger område för sommarstugor. Detaljplanen vann laga kraft 1985-09-19. Detaljplan 951 gäller för del av fastigheten Halmstad 4:14, och anger användningen bostäder, strandstugor. Planen vann laga kraft 1998-12-17. Området närmast Sommarvägen omfattas av detaljplan 961, laga kraft vunnen 2000-10-26, och anger parkering samt skydd.

Riksidressen och övriga särskilda intressen

Särskilda hushållningsbestämmelser

Hela kust- och strandzonen kring Halmstad omfattas av 4 kap. 2 § miljöbalken och är därmed i sin helhet av riksintresse för områdets natur- och kulturvärden. Inom området ska särskild hänsyn tas till turismens och friluftslivets intressen vid exploatering.

Riksidresse för friluftslivet

Fritidshusbebyggelsen på sydvästra sidan Väst kustbanan ingår i riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6 § miljöbalken) omfattande Laholmsbukten, vars främsta värde består i möjligheterna till bad, båtsport m.m.

Kommunala beslut i övrigt

Ekohandlingsplan 2004-2007

I augusti 1994 beslutade kommunfullmäktige att Halmstad skulle bli en ekokommun. I ekohandlingsplanen finns visioner och mål om bland annat miljöanpassade transportsätt och energisnålt byggande. Syftet med ekohandlingsplanen för ekokommunen Halmstad är att driva på utvecklingen av det hållbara samhället.

Handikappolitiskt program

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang ska stor omsorg ägnas åt att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2003-12-16 § 350 byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för kvarteret Översikten, fastigheterna 1-5 samt Halmstad 4:35 och del av Halmstad 4:14.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är plant och vegetationen inom området utgörs av stugornas trädgårdstäppor samt mindre gräsytor. Närmast Sommarvägen består vegetationen främst av björk och sly.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej genomförts.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Befintlig bebyggelse och service

Planområdet är till större delen bebyggt med tätt placerade fritidsstugor. Området omfattar idag ca 80 stugor. I anslutning till stugområdets södra del finns en servicebyggnad med dusch och toalett tillhörande kommunen samt ett mindre förråd placerat.

De service- och verksamhetsfunktioner som idag finns på Östra stranden är till övervägande del av sommarkaraktär. De flesta servicefunktioner är lokaliserade till Östra strandens nordvästra del, exempelvis mindre pensionat, campingplats, kiosk och minigolf.

Föreslagen markanvändning

Enligt förslaget till detaljplan anges området för bostäder, fritidshus. Området får inte genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser. Tomtplatser får ej heller inhägnas. Huvudbyggnad får högst uppta 30 m². Här i skall inräknas inglasade uterum och hygienutrymme. Byggnader (inklusive inglasade uterum) skall placeras på ett inbördes avstånd om minst 4,0 meter. Enligt brandskyddskrav tillåts maximalt 1 m² fönsterarea vid 4 meter mellan stugorna. Högsta byggnadshöjd begränsas till 3,0 meter och högsta totalhöjd till 4,5 meter.

I planområdets sydvästra del anges att marken får bebyggas med servicebyggnad, samlingslokal och uthus. Största byggnadsarea begränsas till 60 kvm. Högsta byggnadshöjd anges till 3,0 meter och högsta totalhöjd till 5,0 meter.

I västra delen av planområdet mellan fastigheten Översikten 2 och stugområdet föreslås en tomt för bostäder, enbostadshus. Största byggnadsarea inklusive garage, förråd och komplementbyggnad är 250 m². Högsta byggnadshöjd och taknockshöjd begränsas till 3,5 meter respektive 7,0 meter. För garage, carport och förråd anges högsta byggnadshöjd och taknockshöjd till 3,0 meter respektive 4,0 meter. Minsta taklutning är 27 grader. Området får ej delas i flera tomter.

Bebyggelsen inom Östra stranden domineras av fasader av trä. Inom området skall därför fasader utföras i trä företrädesvis i ljusa kulörer.

Området närmast Sommarvägen anger användningen skydd, område som skyddar mot störning.

Gator och trafik

Infart till den föreslagna bostadstomten utmed Johannisvägen föreslås ske från Sandgången. Johannisvägen utgår som allmän gata och kommer istället att utgöra en privat infart för Översikten 2 och den nytillkommande småhustomten. Drift- och underhållsansvaret kommer de båda småhusfastigheterna att svara för gemensamt. Utfartsrätten mm kan regleras antingen genom bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning. För västra delen av Johannisvägen anger detaljplanen beteckningen y, vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande bostadsfastighet, samt beteckningen g, gemensamhetsanläggning får bildas.

Tillgänglighet

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen som förbinder Östra stranden med centrum går norr om planområdet parallellt med Sommarvägen.

Kollektivtrafik

Östra stranden trafikeras av linje 63 som går mellan centrum och Östra stranden. Närmsta hållplats är belägen vid Sommarvägen norr om planområdet.

Parkering

Områdets gemensamma parkering nås från Sommarvägen via Sandgången i väster eller från öster via Skogsbrynet. Parkering sker idag även på det obebyggda markområdet mellan fastigheten Översikten 2 och stugområdet. I förslaget till detaljplan föreslås infart till parkeringen endast ske från öster vid Skogsbrynet. Marken ägs av Halmstad kommun men föreslås tillföras fastigheten Översikten 4.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stugområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I områdets norra del, vid parkeringen, finns vatten- och avloppsledningar. Området anges i detaljplanen u-område, marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Grundvattennivåerna är förhållandevis höga inom stora delar av Östra stranden. Under nederbördsrika perioder kan problem med avledning av dagvatten uppstå.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med HEM, Halmstad Energi och Miljö.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Johan Thein
Carl-Åke Agne
Göran Grimsö

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret
Tekniska kontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 194 K
Detaljplan för

ÖVERSIKTEN 4 och del av **HALMSTAD 4:14**
Johannistorp, Halmstad

Byggnadskontoret 12 december 2007

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen , PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan

Samrådsbeslut av byggnadsnämnden	juni 2007
Antagande av byggnadsnämnden	december 2007
Laga kraft (tidigast)	januari 2008

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Halmstad kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Område för parkering del av Halmstad 4:14 avses att regleras till fastigheten Översikten 4. För åtgärden krävs avtal mellan berörda fastighetsägare. Markområde för småhustomt avstyckas från Halmstad 4:14.

Ledningsrätt och servitut

Allmänna ledningar belägna inom i planen angivna u-område säkerställs genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Rätt till utfart för fastigheten Översikten 2 tillsammans med den nytilkommande småhustomten (över y-område) kan säkerställas genom servitut. Avtal krävs mellan berörda fastighetsägare. Alternativt kan i förrättning inrättas en gemensamhetsanläggning som närmare reglerar anläggande och drift/underhåll av utfarten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsekonomi

Några investeringar på allmän plats bedöms inte nödvändiga.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per-Åke Larsson
Göran Grimsö

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 194 K
Detaljplan för

ÖVERSIKTEN 4 OCH DEL AV HALMSTAD 4:14,
Johannistorp, Halmstad

Byggnadskontoret 12 december 2007

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samrådstillfället.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 20 juni 2007 genomförts under tiden 2007-07-05—2007-08-31. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Fullständiga planhandlingar har varit tillgängliga på byggnadskontoret i Rådhuset och på Halmstads kommuns hemsida. Berörda sakägare har inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 21 augusti 2007. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas utlåtandet.

Yttrande har inkommit från:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska kontoret
Räddningstjänsten
Kommunstyrelsen/Stadskontoret
TeliaSonera
Halmstad Energi och Miljö AB
Kommunala Handikapprådet
E.ON Gas Sverige AB
Kulturmiljö Halland
Gunvor Meurling
Adeline Sandström
Hans Zetterström och Birgitta Herder
Stefan Gustafsson
Paul Gustafsson
Jan-Olof Olofsson
Elsa Andersson, Johanstorps stugägares ek. förening

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA OCH STATLIGA MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten framför i sitt yttrande att under PLANBESKRIVNING/Gator och trafik bör förtydligas att Johannistorpsvägen utgår som allmän gata och i stället kommer att utgöra en privat utfart för Översikten 2 och den nytilkommande småhustomten. Drift- och underhållsansvaret för utfarten kommer de båda småhusfastigheterna att svara för gemensamt. Utfartsrätten mm kan regleras antingen genom bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning. En särskild planbestämmelse (g) kan tas in i detaljplanen som stöd för en eventuell anläggningsförrättning.

Under GENOMFÖRANDEBESKRIVNING/Ledningsrätt och servitut kan tilläggas att "alternativt kan i förrättning inrättas en gemensamhetsanläggning som närmare reglerar anläggande och drift/underhåll av utfarten".

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats enligt ovanstående synpunkter.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland framför att för att bevara Östra Strandens huvudsakliga karaktär av småskalighet och varierad fritidsbebyggelse bör den föreslagna byggrätten minskas. Nuvarande förslag på total byggyta på 250 kvm medför ett dominant ingrepp i miljön.

Kommentar:

Föreslagen byggrätt på 250 m² är den största samlade ytan som bostadshus och garage samt eventuella förråd/komplementbyggnad får uppta på marken. Bedömningen görs att i förhållande till tomtens storlek på närmare 1400 m² är en största tillåtna byggnadsarea på 250 m² rimlig.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför att i planbestämmelserna finns det angivet att ytterväggar som vetter mot varandra skall vara av brandteknisk klass EI 30. Detta är korrekt då avstånden mellan stugorna kan vara så korta som 4 meter. Dock finns det även krav på maximal tillåten fönsterarea vid avstånd kortare än 5,0 meter. Vid 4,0 meter mellan stugorna accepteras maximalt 1 m² fönsterarea och vid 4,5 meter accepteras 4 m². Dessa krav bör beaktas i bygglovprocessen om stugor flyttas, byggs om eller byggs till.

Kommentar:

Informationen noteras.

TeliaSonera

TeliaSonera har inne på planområdet i gatumark kablar och skåp. Med hänsyn till de kablar och skåp har TeliaSonera inget mer att erinra mot detaljplanen. DWG-fil har bifogats yttrandet.

Kommentar:

TeliaSoneras kablar bedöms ej beröras av planförslaget.

Halmstad Energi och Miljö AB

Halmstad Energi och Miljö AB framför i sitt yttrande att i den sydvästra delen av område B₂ inom Översikten 4 finns elkablar som försörjer bl a stugorna 53 och 79. Dessa kablar bör säkerställas alternativt flyttas och bekostas av "exploatören". Karta på befintlig ledning har skickats separat.

Nya elkablar till bebyggelse inom område B₂ kommer att förläggas från befintligt kabelskåp vid stuga 69.

Kommentar:

Beträffande ledningar som eventuellt behöver flyttas får en överenskommelse ske mellan Halmstad Energi och Miljö AB och Fastighetskontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför i sitt yttrande att detaljplanen syftar till att möjliggöra en tomt för hantverk eller kontor i mindre omfattning som inte är störande. Miljö- och hälsoskyddskontoret gjorde inspektion på Översikten 4 och del av Halmstad 4:14, 2007-08-15. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att hantverksverksamhet och kontor kan komma att medföra en ökad störning, i form av buller från verksamheten och fordon från och till verksamheten, för omkringliggande stugor och bostäder. Hantverksverksamhet eller kontor bör därför inte tillåtas i detaljplanen.

Dagvattenproblem kan finnas vid lågt belägna områden nära havet, detta bör utredas i planärendet. Speciellt med avseende på dagvattenomhändertagande vid tomten för friliggande enbostadshus, då detta är ett permanent boende.

Kommentar:

Plankartan revideras genom att bestämmelsen "Hantverk och kontor i mindre omfattning som inte är störande" tas bort.

Synpunkter beträffande dagvatten har vidarebefordrats till Tekniska kontoret. Enligt Tekniska kontoret är det inga problem att ansluta till de dagvattenledningar som finns.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen

Kommunstyrelsen/Stadskontoret

E.ON Gas Sverige AB

Kommunala Handikapprådet

Tekniska kontoret

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Elsa Andersson, ordförande Johanstorp stugägars ekonomiska förening, framför att föreningen anser det olämpligt att lägga en stor åretruntbostad med eventuell verksamhet på området.

Halmstad kommun anser att Östra stranden utgör ett viktigt och stadsnära rekreationsområde för Halmstadbor och turister. Eftersom hela kust- och strandzonen kring Halmstad omfattas av miljöbalkens 4 kap.2 §, förstärker åretruntbostad olämpligheten. Det rimmar dåligt med målsättningen i fördjupade översiktsplanen från december 1995 att områdets karaktär med små enkla stadsnära fritidshus skall bevaras. Ett stort hus på 250 m² och en höjd på 7 meter passar inte in i ett område med små stugor på 30 m² som ligger så tätt att det endast är 4 meter emellan. Johannistorp är det stugområde på Östra stranden som ligger tätast och där det finns minst grönområde närmast stugorna. En privattomt här försämrar dessutom tillgängligheten till stugområdet från norr. Föreningen föreslår att kommunen beslutar att överlåta området till Johanstorps stugägars ekonomiska förening enligt fastställt belopp i köpeavtalet. Föreningen får kravet att färdigställa området på ett sådant sätt att det kan främja grönområdet för rekreation. Området får inte bebyggas (prickas). Att etablera en ”mindre, störande verksamhet” på fastigheten är svårt att identifiera, varför det helt måste undvikas. I stugområdet råder arbetsförbud juni-augusti, vilket omöjliggör en verksamhet. Risken får anses stor att en verksamhet skulle skapa mer trafik till och från området och störa möjligheten till rekreation.

Den i detaljplanen föreslagna parkeringsytan kommer ej att räcka till för stugområdet och detta särskilt med tanke på att områdets stugägare idag parkerar på två områden som i framtiden kommer att försvinna som parkeringsmöjlighet. Det ena är den tomt föreningen önskar köpa som idag till stor del utnyttjas som parkering och även en del utanför densamma. Den andra stora yta som försvinner är grusplanen söder om området, på andra sidan Skogsbrynet, där kommunen planerar nytt stugområde. Därför är föreningen i starkt behov av marken B₂ utanför vilken man kan planera in ytterligare parkeringsplatser om den inte kommer till stånd som bostadstomt. Själva fastigheten bör däremot till största delen planeras för rekreation och fritidsverksamhet.

Under teknisk försörjning står det i förslaget att problem kan uppstå med avledning av dagvatten. Enligt den nya lagen om allmänna vattentjänster (VTL07) krävs det i § 16 och 17 att fastighetsägaren skall äga rätt att använda en allmän anläggning inom verksamhetsområdet och som följer huvudmannens utbyggnadsplan. Detta problem måste därför lösas samtidigt med en eventuell ny planläggning.

Parkeringsyta bör regleras till Översikten 4 som avtalat i köpeavtalet från 2004. Det bör även ingå en tidplan för genomförandet.

Den gamla planen bör kvarstå när det gäller storleken på stugorna, 30 kvm. Införande av en högst höjd på 4,5 meter är dock bra.

En enhetlig bredd på brandgatorna/räddningsvägarna runt områdets ytterkanter och inom området bör införas på upp till 4 meter så att det blir enhetligt och ej som idag en variation på 4-8 meter.

Ett antal stugor har byggt om altaner/uterum före förslaget om ändring av planen. Det gäller såväl ändrade som nytillbyggda. Dessa måste inventeras och ingå i den nya planen, om nya regler skall gälla i framtiden, såvida de är utförda enligt nu gällande bestämmelser.

Om en bostadstomt kommer till stånd på område B₂ bör byggnader inte få överstiga 4,5 meter på höjden. Avståndet till tomtgräns för byggnation vid sidan av huvudbyggnad måste uppfylla kravet på 4,5 meter om inget annat överenskommes med grannarna (ej 1 meter som anges i förslaget). Att minst en yta av 3 meters bredd i tomtens sydöstliga del (från parkeringen inåt mot havet) överförs till stugområdet för att bevara tillgängligheten till ett stort antal stugor (räddningsväg).

Föreningen anser att det är ett fint inslag med varierande stugor och färger. De stugor som idag är mörkt röda eller bruna bör få vara det även i fortsättningen. Tag därför bort kravet på ljusa kulörer på stugorna. I detaljplanen för Väret ställs ej detta krav, här föreslås endast företrädesvis ljusa kulörer på stugorna.

Kommentar:

Enligt beslut från Kommunstyrelsen skall området öster om fastigheten Översikten 2 prövas för småhusbebyggelse. I avtalet som Johannistorp stugägares ekonomiska förening har undertecknat står skrivet att en detaljplaneändring skall genomföras så att parkeringen kan regleras till fastigheten samt att en bostadstomt avses bildas öster om fastigheten Översikten 2.

Plankartan revideras genom att bestämmelsen "Hantverk och kontor i mindre omfattning som inte är störande" tas bort.

Parkeringsplatsen beräknas rymma en bilplats per stuga samt några platser för besökande. Gällande detaljplan anger att parkering ej får finnas på grönytan i anslutning till stugområdet.

Synpunkterna beträffande dagvatten vidarebefordras till Tekniska kontoret. Enligt Tekniska kontoret är det inga problem att ansluta området till de dagvattenledningar som finns. Grundvattennivåerna är förhållandevis höga inom stora delar av Östra stranden. Möjlighet finns att dränera ut området till befintlig grundvattennivå.

Planhandlingarna har under samrådet remitterats till Räddningstjänsten, vilka ej har framfört synpunkter på räddningsvägarna.

Största tillåtna byggnadsarea kommer ej att ändras jämfört med gällande bestämmelser. I planförslaget anges att huvudbyggnad får högst uppta 30 kvm. Häri skall inräknas inglasade uterum och hygienutrymme.

Föreslagna bestämmelser för bostadstomten innebär att högst 1½ våningsplan är möjligt att uppföra. Plankartan kompletteras med en prickmarkszon på 4 meter mot stugområdet.

Bestämmelsen beträffande kulören på stugorna har reviderats till ”Fasader skall utföras i trä företrädesvis i ljusa kulörer”.

Hans Zetterström och Birgitta Herder, stuga 54 Johannistorp, framför att eftersom Östra stranden anses utgöra ett viktigt och stadsnära rekreationsområde för både Halmstadbor som turister och att hela strandzonen kring Halmstad omfattas av Miljöbalkens 4 kap är det obegripligt att planlägga för ett bostadshus och eventuell verksamhet på 250 kvm i direkt anslutning till ett fritids- och rekreationsområde och 2 paragrafen i nämnt kapitel förstärker den olämpligheten. Inom stugområdet är det dessutom arbetsförbud från juni-augusti. Tillgängligheten och eventuellt störande verksamhet och trafik kommer att avsevärt försämra stugområdet om denna planläggning kommer till stånd. Hans Zetterström och Birgitta Herder föreslår att föreningen får köpa nämnda område enligt fastställt belopp 2004-11-15 och att föreningen får kravet att göra det till ett grönområde för att främja fritid och rekreation samt att området prickas.

Angående teknisk försörjning enligt allmänna vattentjänster VLT07, 16 och 17 paragrafen sägs det att fastighetsägaren skall ha rätt att använda en allmän anläggning inom verksamhetsområdet och som följer huvudmannens utbyggnadsplan. Detta problem måste lösas i samband med en eventuell ny planläggning.

Om fastighetsbildning ändå sker på område B₂ får höjden på byggnationen inte överstiga 4,5 meter och avstånd till tomtgräns skall vara 4,5 meter även för byggnation vid sidan om huvudbyggnad och ej 1 meter som sägs i förslaget. Dessutom måste en transportväg tillskapas vid den sydöstra delen mot stugområdet mellan p-platsen och fram till sydvästra delen på B₂ för att tillgängligheten skall vara godtagbar.

Vad det gäller parkeringen och att den tillförs föreningen är det viktigt att det blir tillräckligt antal p-platser så det svarar mot behovet av sådana. Kostnader mm för färdigställande får avtalas och tidsbestämmas.

Den nuvarande planen för stugornas storlek om 30 kvm skall kvarstå. Införandet om högsta höjd p 4,5 meter är bra.

Angående bredden på brandgata/räddningsväg runt områdets ytterkant samt inom området bör ändras till en bredd med upp till 4 meter En sådan bredd på brandgata/räddningsväg borde vara tillräcklig för ändamålet samt skapa större förståelse och respekt för behovet av sådana utrymmen i området. Bebyggs tomten B₂ borde även en brandgata/räddningsväg om 4 meter tillskapas fastigheten Översikten 2.

Området har en lång tradition som fritidsområde och många äldre stugor i olika kulörer är ett fint inslag i området varför Hans Zetterström och Birgitta Herder anser att kravet på ljusa kulörer skall strykas.

Kommentar:

Se kommentarer till Elsa Andersson.

Jan-Olof Olofsson, stuga 53, Johannistorp, framför i sitt yttrande att det är olämpligt att lägga en åretruntbostad med eventuell verksamhet i området. Eftersom kust- och strandzonen kring Halmstad omfattas av miljöbalkens 4 kap.2 §, förstärker det olämpligheten. Det försämrar också tillgängligheten från norr. Kommunen föreslås besluta att överlåta området till Johanstorps stugförening. Förslag på utformning kan utarbetas gemensamt med kommunen.

Att etablera en mindre ej störande verksamhet på fastigheten är svårt att identifiera, varför det helt måste undvikas. Risken får anses stor att en verksamhet skulle skapa mer trafik till och från verksamheten och störa rekreationsmöjligheten i området. Nu gällande prickat område bör gälla för B₂.

Ett avtal om vem som ska stå för kostnaden av färdigställandet av parkeringsplatserna måste upprättas.

Den gamla planen skall gälla när det gäller storleken på stugorna. Ett antal stugor har byggt om altaner/uterum före förslaget om ändring av planen. Det gäller såväl minskade som nybyggda. Dessa måste inventeras och ingå i den nya planen om nya regler skall gälla i framtiden. Kravet är att de är utförda enligt nu gällande bestämmelser. Införandet av en högsta byggnadshöjd på 4500 mm är dock bra.

Vid området i nordväst vid parkering mot Sandgången har en zon på 6 meter prickats. Inom det prickade området finns ett antal mindre förråd. Kommunen föreslås besluta att samtliga bodar/förråd flyttas till ett område 4 meter från tomtgräns. Prickat område ska vara max 4 meter, vilket utgör det normala maxavståndet på övriga sidor i området. Det skulle skapa en bättre brandgata. Även ett område sydväst om stugorna 69-73 bör brandgatan minskas till 4 meter. Skulle tomten B₂ bebyggas måste en brandgata om 4 meter mot fastigheten Översikten 2 planeras.

Skulle fastighetsbildning ändå ske på område B₂ skall byggnader inte få överstiga 4500 mm enligt övrig bebyggelse. Avstånd till tomtgräns för byggnation vid sidan om huvudbyggnad måste uppfylla kravet på 4500 mm om inget annat överenskommes med grannarna. Nu gällande områden som är prickade ska fortsättningsvis gälla.

Det är ett fint inslag med varierande stugor och färger. De stugor som idag är mörkt röda och bruna bör så få vara det även fortsättningsvis. Det ger en del av karaktären i området. Stryk kravet på ”ljusa kulörer”.

Kommentar:

Se kommentarer till Elsa Andersson.

Gunvor Meurling, stuga 55 Johannistorp, framför i sitt yttrande att i nordvästra området mot Sandgången intill parkeringsplatsen har en zon på 6 meter prickats. Inom detta område finns några mindre förråd som byggts före förslaget om ändring av planen. Kommunen föreslås besluta att samtliga bodar eller förråd flyttas till ett område 4 meter från tomtgräns. Prickat område skall vara 4 meter som är det normala avståndet på övriga sidor i området. Detta skulle skapa en bättre brandgata och räddningsväg.

Då Östra Stranden utgör ett viktigt och strandnära rekreativsområde för Halmstadbor och turister anser Gunvor Meurling att det är olämpligt att lägga en åretruntbostad med eventuell verksamhet i området, då det råder förbud att arbeta under juni-augusti. Förslaget är istället att överlåta området till Johannistorps stugförening.

Parkeringsplatsen utefter Sandgången har de senaste åren använts som campingplats av husbilar och större husvagnar. Detta hindrar många badande från att kunna parkera på härför avsedd plats. Parkering sker istället på båda sidor Sandgången och gör vägen oframkomlig för utryckningsfordon. Skyltar med campingförbud bör sättas upp.

Kommentar:

I gällande detaljplan anges en prickmarkszon på 6 meter mot fastigheterna Översikten 1 och 5. Detta föreslås gälla även i föreliggande förslag till detaljplan.

Planhandlingarna har under samrådet remitterats till Räddningstjänsten, vilka ej har framfört synpunkter på räddningsvägarna.

Plankartan revideras genom att bestämmelsen "Hantverk och kontor i mindre omfattning som inte är störande" tas bort.

Synpunkter angående skyltning om campingförbud vidarebefordras till Tekniska kontoret.

Adeline Sandström, stuga 21, Johannistorp, framför i sitt yttrande att det är olämpligt att bygga en stor villa i området, då detta gör att de som bor på denna del i området blir instängda och inte får möjlighet att köra ner och lasta av. Det är tvärt emot vad som beskrivs i förslaget att hänsyn skall tas till turismen och friluftslivets intressen vid exploatering, därför anser Adeline Sandström att stugföreningen behöver tomten som grönområde för friluftaktiviteter då stugorna ligger väldigt tätt på pyttesmå tomter.

Många äldre kan behöva möjligheten att åka fram till stugan och det skrivs i det Handikappolitiska programmet att i alla planeringssammanhang ska stor omsorg ägnas åt att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare, hur rimmar detta med att möjligheten stängs av för många äldre som bott länge i området och alltid kunnat köra ner och lasta av?

Dessutom är det flera stugor som blir omöjliga att bygga om, är detta god omsorg att behöva bära bräda för bräda vid ombyggnad? Låt föreningen köpa tomten som det var tänkt från början. Halmstad är en så rik stad och borde kunna se till att få nöjd glada sommarstugeägare.

Kommentar:

Enligt beslut från Kommunstyrelsen skall området öster om fastigheten Översikten 2 prövas för småhusbebyggelse. I avtalet som Johannistorp stugägares ekonomiska förening har undertecknat står skrivet att en detaljplaneändring skall genomföras så att parkeringen kan regleras till fastigheten samt att en bostadstomt avses bildas öster om fastigheten Översikten 2.

Beträffande tillgängligheten så är det planmässigt inget hinder att ta sig fram till stugorna. Inom området är det upp till stugföreningen att anordna tillgängligheten.

Paul Gustafsson, Översikten 2, framför i sitt yttrande att detaljplanen från 82 ska fortsätta gälla som den är utformad:

- sommarbostadsändamål
- byggnad får icke uppta större areal än 30 kvm.
- byggnad får uppföras med högst en våning. Härutöver får vind inte inredas.
- samlingslokal/toalett, maxhöjd 3,5 meter.
- högsta byggnadshöjd respektive taknockshöjd 2,7 meter respektive 3,5 meter.
- Minst 4 meter mellan byggnader.

Paul Gustafsson har en balkong på baksidan varifrån havet kan ses. Om byggnadshöjden respektive taknockshöjden höjs kan inte havet ses mer från denna plats. Paul Gustafsson ser gärna att det byggs ett hus mellan Översikten 2 och stugområdet. Taknockshöjden för föreslaget bostadshus tillåts bli ungefär som huset på Översikten 2. För ca 3 år sedan fanns en lada som tillhörde Översikten 2 på den tilltänka bostadstomten. Höjden på ladan var 9,3 meter och 300 m² stor. Ladan byggdes 1909 och stugorna jämte byggdes med ett avstånd på 4 meter från vägg. Många klagar på att det blir skuggigt men solen går ej upp i norr och varför klagade ingen när ladan fanns.

Idag är det livlig trafik från Sandgången och in på den tilltänkta bostadstomten vilket är mycket störande. Med en bostadstomt blir det lugnare. Paul Gustafsson vill över huvud taget inte att det blir ett grönområde eller fler stugor på denna tomt utan ett bostadshus istället. Infarten till bostäderna respektive stugområdet bör ske enligt detaljplaneförslaget. På den tilltänkta parkeringen borde det bli ca 140 platser. Många vill gärna köra så nära sin stuga som de kan och idag står ca 23 bilar parkerade på den tilltänkta bostadstomten, dessa borde få plats på den nya.

Kommentar:

För stugorna anges i planförslaget högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd till 3,0 respektive 4,5 meter. Huvudbyggnad får högst vara 30 kvm.

Parkeringsplatsen beräknas rymma en bilplats per stuga samt några platser för besökande.

Stefan Gustafsson, Översikten 5, framför att det är bra att gällande detaljplan uppdateras, men dock inte vad det gäller maximal höjd på byggnader. Ordvalen i planen är bra exempelvis beträffande e1-e4 mm, dock anser Stefan Gustafsson att bestämmelsen om ljusa kulörer innebär en begränsning.

Eftersom det vistas många barnfamiljer i området föreslås Översikten 4 istället användas som rekreationsområde med lekplats. Nuvarande användning av Översikten 4 som en inofficiell parkering/uppställningsplats är ej önskvärd.

Om Översikten 4 skall användas för bostadsbebyggelse tycker Stefan Gustafsson att föreslagna regler är bra. Detta följer gängse normer för byggnation och även hur det tidigare såg ut med en stor lada som skymde sikten/solen för stugägarna. Om

begränsning sker av byggrätten med ökat avstånd mellan hus/garage och stugor påverkas fastighetens värde negativt d v s till nackdel för skattebetalarna i Halmstad kommun vid en eventuell försäljning.

Föreslagen infart till Översikten 2 med stopp för vidare trafik ses som mycket positivt. Stefan Gustafsson framför vidare att mark som är prickad inte skall gå att inhägna. Om detta får ske påverkas räddningsvägar och dessutom hindras allmänheten att röra sig inom området. Allmänheten har fram tills föreningen köpte området fritt kunnat röra sig mellan stugorna inom området.

När detaljplan för Översikten 2, 5 m fl upprättades för ett par år sedan planerade kommunen en ny gång- och cykelväg från Sommarvägen till havet. Gång- och cykelvägen skulle gå mellan fastigheterna Översikten och Johannistorp, direkt öster om Översikten 1, 2 och 5. Tanken var att gång- och cykelvägen skulle ge en säker väg för stugägare mellan Sommarvägen och järnvägen när dessa skall till stranden.

Vidare finns felaktighet i detaljplanen rörande en bod mellan Översikten 5 och stugområdet, inritad mitt på gränsen. Boden var uppförd utan markägarnas tillstånd och saknade bygglov. För 2 år sedan flyttades boden.

Vad det gäller parkering så måste kommunen beakta nuvarande parkeringsproblem för badande utan stuga på Östra stranden. Idag parkeras det "vilt" vilket kan få konsekvenser för bl a räddningsfordon.

Kommentar:

Bestämmelser om högsta byggnadshöjd och totalhöjd för stugorna anges i förslaget till 3,0 meter respektive 4,5 meter.

Bestämmelsen beträffande kulören på stugorna har reviderats till "Fasader skall utföras i trä företrädesvis i ljusa kulörer".

Området utgör kvartersmark och marken tillåts inhägnas, dock inte med plank eller dylikt som kräver bygglov eftersom marken vid fastighetsgräns ej får bebyggas enligt planen.

Beträffande boden har kartan uppdaterats inför antagandet av planen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen har ändrats på nedanstående punkter:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen g, marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, i områdets norra del.
- Plankartan har revideras genom att bestämmelsen ”Hantverk och kontor i mindre omfattning som inte är störande” tas bort.
- Föreslagen bostadstomt har kompletterats med en prickmarkzon utmed tomtgräns mot Översikten 4.
- Bestämmelsen om fasadfärger har reviderats till ”Fasader skall utföras i trä företrädesvis ljusa kulörer”.

Förslag till beslut:

Byggnadsnämnden föreslås godkänna upprättat särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats;

Elsa Andersson, Johanstorp stugägares ekonomiska förening, Pärönvägen 10, 302 56 Halmstad
Hans Zetterström och Birgitta Herder, Österleden 50 C, 352 42 Växjö
Gunvor Meurling, Källängsgatan 5, 571 34 Nässjö
Adeline Sandström, Vilogången 13, 507 52 Borås
Paul Gustafsson, Sandgången 1, 302 60 Halmstad
Stefan Gustafsson, Frennarps bygata 34, 302 44 Halmstad
Jan-Olof Olofsson, Järpesbo Gård, 514 33 Tranemo

Bilägges utlåtandet: Minnesanteckningar från samrådsmöte

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

Minnesanteckningar från samrådsmöte

Detaljplan för
ÖVERSIKTEN 4 och del av HALMSTAD 4:14,
Johannistorp, Halmstad kommun

Dag:	Torsdagen den 21 augusti 2007 kl. 17.30
Plats:	Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset
Samrådsunderlag:	Detaljplan godkänd för samråd av Byggnadsnämnden 2007-06-20 § 288
Närvarande:	Halmstads kommun; Gunilla Andersson (Byggnadsnämndens ordförande) Mattias Bjellvi (Byggnadskontoret) Anna Olausson (Byggnadskontoret) Tommy Andersson (Fastighetskontoret) Boende/intressenter enligt bifogad lista var 17 närvarande.

INLEDNING

Gunilla Andersson hälsade alla välkomna till samrådsmöte för detaljplan för Översikten 4 och del av Halmstad 4:14, Johannistorp. Mattias Bjellvi informerade om detaljplanens formella handläggning. Anna Olausson redovisade planförslaget och dess konsekvenser.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES

Tomt för småhusbebyggelse

Olämpligt att placera ett bostadshus i denna storlek intill stugområdet. Ekonomibyggnaderna kommer att få ligga för nära tomtgränsen. Stugägare oroas för att en eventuell byggstart i semestertid blir störande.

Riksintresset påverkas negativt.

Stugområdet

Frågan ställdes angående hur många parkeringsplatser som tillskapas. Att parkeringen regleras till fastigheten Översikten 4 är positivt. Kräver att det finns en överenskommelse i köpekontrakt.

Bestämmelsen om att fasader skall utföras i ljus kulör bör ändras till företrädesvis ljus kulör.

Skärmtak ska kunna uppföras utöver de 30 kvm som stugorna får vara.
Tillgängligheten för funktionshindrade att ta sig ner till området och
lasta av material blir begränsade.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

NÄRVAROLISTA

SAMRÅD

DETALJPLAN FÖR: ÖVERSIKTEN 4 och del av Halmstad 4:14
SAMMANTRÄDESDAG: 21 augusti 2007, kl. 17.30
PLATS: BN's sessionssal

NAMN:	FASTIGHET:	ADRESS:
Ulla Klang	Viggen 71	070 699 8708
G-B o Hans Hallin	Johannistorp 43	035-66091
Adeline Sändström	" 21.	033-152703.
Jodi Lars Adell	Johannistorp 3	0470 - 25318
Mats Zetterström	" 54	070-3416075
Paul Gustafsson	Översikten 2	0708-274966
Thomas Duvallsson	Johannistorp 78	0708 103365
Håkan Andersson	Johannistorp 77	070-3410852
Christian Holmström	Johannistorp 58	070-5719340
Leif Hauldsson	Johannistorp 73	0733/102925
Olavi Luthi	" 9	070-6876599
Bentirvan Elgh	" 16	0380-275146
Tage Sjöberg	" 31	0371-15033
ROLF JÖNSSON	" 52	035-128529
From Nyderik	" 19	0470 - 18151
Kjell Karlsson	Johannistorp 30	036 - 174526
Eks Andersson	Johannistorp 34	035 - 100938

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 12 december 2007 § 539 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **ÖVERSIKTEN 4 och del av Halmstad 4:14, Johannistorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 194 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 20 december 2007.

Länsstyrelsen har den 3 januari 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 24 april 2008 avslagit överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 7 maj 2009 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 7 maj 2009**.

Byggnadskontoret den 1 juni 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator