



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

TYLÖSAND 6:1 OCH 12:1

Söndrum - Vapnö, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadskontoret 24 mars 2010

Plan E 270 K

INNEHÅLL

INLEDNING	3
MILJÖBEDÖMNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Dagvattenutredning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

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

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

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva justering av byggnadsarea, byggnadshöjd samt uppförande av mur för fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1.

Detaljplanen syftar även till att pröva en sammanslagning av fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2009-06-02 KBU § 153 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva justering av byggrätt och tomtgränser för fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1.

Byggnadsnämnden beslutade 2009-06-24 BN § 226 att ge byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva justering av utnyttjandegrad, utformning samt fastighetsavgränsning för Tylösand 6:1 och 12:1.

Planförfarande

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och kan genomföras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen Tylösand 6:1 och 12:1 handläggs med enkelt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 28. Enkelt förfarande tillämpas då planens innehåll är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Behovsbedömningen skall leda till att miljöbedömning inte krävs. Det skall också överensstämma med översiktsplanen. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i den södra delen av Tylösand utmed Högåsen ca 9 kilometer från Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av gatan Högåsen och i öster av befintlig bostadsbebyggelse. I väster och söder gränsar planområdet till natur.

Planområdet omfattar ca 1800 kvadratmeter mark.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1 är privatägda.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den avses att kunna samrådats parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2000 samt fördjupad översiktsplan (FÖP)

I översiktsplan ÖP 2000 är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse. För Tylösand, Frösakull och Sandhamn finns även en fördjupad översiktsplan (antagen, men överklagad).

Den fördjupade översiktsplanen anger bland annat följande:

Framtida bebyggelseområden bör passa in i den befintliga stukturen och bevara samspelet mellan bebyggelse och grönytor. Dock finns möjlighet att exploatera grönområden för framtida bostäder då de allmänna intressena ändå tillgodoses.

Södra delen av Tylösand, vilket planområdet ingår i, är känsligt för förändringar i bebyggelsestrukturen, då delar fortfarande karaktäriseras av fritidsbebyggelse.

Den naturliga vegetationen består av lövträd och tall. Vegetationen bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras längs gator och på tomter för att bevara karaktären. Gaturummet föreslås förstärkas med tall eller annan vegetation som ger vackra gaturum.

Trähus och sadeltak tillhör den lokala traditionen och bör eftersträvas vid ny- och ombyggnad. Jordfärger och en tillbakahållen färgskala på fasaden anknyter till det havsnära läget och den vegetation som omger området. Helhetsbilden bör inte brytas med högre hus än 1 och 1/2 plan. Genom att hålla tillbaka bebyggelsen från gatan samt att inte markera garageuppfarter med iögonfallande markbeläggning kan det under sommarhalvåret lummiga gaturummet fortsättningsvis vara ett viktigt inslag för helhetsbilden. Tomterna bör inte omges med murar utan avgränsas lämpligen med låga trästaket eller häckar av t.ex. bok.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som befintlig bostadsbebyggelse. Planen är förenlig med översiktsplan 2000 och till största del förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller byggnadsplan SÖN 10 från 1953. Planens genomförandetid har gått ut. Den gällande planen medger bostadsändamål för fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1. Byggnader ska vara fristående med endast en huvudbyggnad och bostadslägenhet per tomt. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Största byggnadsarea är 300 kvm efter särskilt principbeslut i byggnadsnämnden den 21 oktober 1999 BN § 336. På större tomter gäller dock en byggnadsarea motsvarande 1/5 av tomtarean. Stängsel får ej uppföras, såvida inte byggnadsnämnden efter särskilt skäl prövar detta lämpligt.

För Tylösand 6:1 gäller bestämmelsen BI. Den medger bostäder om en våning med en byggnadshöjd om 4,0 meter samt maximalt 30 graders taklutning.

För Tylösand 12:1 gäller bestämmelsen BIV. Den medger bostäder om en våning men att det tillåts byggnad om två våningar med en byggnadshöjd om 7,0 meter vid särskilda omständigheter och när områdets karaktär tillåter detta. Vidare tillåts det att vinden inreds.

Riksintresse och förordnande

Kulturmiljövård (KN34)

Planområdet gränsar i söder till område av riksintresse för kultumminnesvård enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Tyludden - Tylöns fyrplats (KN34): Förhistoriska gravrösen och bebyggelse som belyser olika sidor av kustnäringens utveckling - sjöfartens utbyggnad i lots- och fyrplatser, ett mindre fiskeläge och "tältstaden", en tidig badortsbebyggelse med anknytning till arbetarrörelsen.

Friluftsliv (FN10)

Hela planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Skrea strand - Tylösand (FN10): Omväxlande kustavsnitt, delvis med sandstränder med dyner, delvis med klippkuster. Vacker landskapsbild, en stor tillgänglighet och etablerat fritidsutnyttjande. Bad, båtsport och fritidsfiske samt strövområden med spår, stigar och fritidsvägar gynnar friluftslivet.

Kustområden/rörligt friluftsliv

Hela planområdet är av riksintresse för kustområden och rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2 § och 4 §. Inom följande områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön: Kustområdet i Halland.

Natura 2000 - Tylön

Tylön är ett natura 2000 område enligt miljöbalkens 7 kap 28 §. Tylön är en viktig häckningsplats för sjöfågel med en av västkustens största koncentrationer av ejder, samt kolonier av grå- och havstrut.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, eftersom planen endast syftar till att ändra bebyggelse som redan är planlagd som kvartersmark för bostäder. Planen bedöms inte heller påverka Natura-2000 områdets värden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av kvartersmark för bostadsbebyggelse. Marken lutar svagt åt väst med en höjdskillnad inom fastigheterna av ca 2 meter. Inom planområdet finns berg i dagen.

Planområdet gränsar till ett större naturområde i samtliga vädersträck förutom sydöst. Detta naturområde är bland annat av riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård. Naturen består till största del av låg vegetation i form av buskar samt tall och lövträd. Området är kraftigt kuperat då det ligger på ett berg som sluttar ned mot havet.

Naturområdet är även utpekad av högsta värde som rekreationsområde enligt Halmstads gröna värden.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom planområdet. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Geotekniska förhållanden

Området klassas som ett lågriskområde för markradon och byggnader behöver därmed inte utföras med radonskyddad grundkonstruktion.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Strax nordväst om planområdet finns ett större naturområde med en registrerad fast fornlämning i form av en stensättning som uppskattningsvis är från bronsåldern/järnåldern. Denna lämning påverkas inte av planläggningen.

Bebyggelse

Historik och arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Bebyggelsen i Tylösand började med fritidshus främst från 1930-1950 talet och var delvis influerad av funktionalismens arkitektur. I början av 1970-talet började omvandlingen från fritidshus till åretruntbostäder, vilka byggdes i tidstypisk stil med tegel och tryckimpregnerat trä. I dag fortgår omvandlingen med mer varierande stilar utifrån egna önskemål och nutida ideal. I Tylösand möts det traditionella och det moderna på samma gata, från nationalromantik till funkis och postmodernistiska enklaformer.

I södra Tylösand återfinns fortfarande mindre fritidshus och karaktären är generellt småskalig där naturen är dominerande. Husen består främst av enbostadshus med traditionell träfasad och sadeltak i 1-1½ våning, som ofta ligger placerade indragna på tomterna.

Bostäder

Befintlig bebyggelse i området består till största del av enbostadshus. Dessa är i varierande storlek från ca 90-300 kvm. De flesta husen i området har sadeltak medan ett fåtal hus har valmade eller brutna tak. Vanligt förekommande är att husen har 1 och ett ½ plan. Färgsättningen på husen i området är mycket varierande med inslag av faluröd, jordfärger (bruna nyanser) samt ljusa nyanser (vitt, gult och rosa).

Inom planområdet finns ett litet enbostadshus på Tylösand 6:1 om ca 85 kvm. Husen är i en våning med sadeltak och fasaden är färgsatt i faluröd. Vidare finns ett litet uthus inom fastigheten. På Tylösand 12:1 finns endast en mindre friggebod.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplaneförslaget medför att två fastigheter slås samman till en och därmed möjliggör en större byggnadsarea. Beroende på byggnadens placering och höjd kan denna synas från stranden/havet. Byggnadens material och färgskala bör därför anpassas till karaktärsdragen av den omgivande naturen.

Detaljplanen tillåter bostäder, enbostadshus. Boendeservice, hantverk och kontor får förekomma i mindre omfattning om den inte är störande eller trafikalkrävande. I övrigt gäller följande bestämmelse för planen:

Frilligande hus med endast en huvudbyggnad per tomt. I bostadshuset får en mindre komplementbostad på högst 40 kvm inredas. Minsta tomtstorlek är 1500 kvm. Största byggnadsarea inklusive komplementbostad, inglasat uterum, garage, carport och förråd är 510 kvm.

Huvudbyggnad och inglasat uterum ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Tillhörande garage, carport och förråd ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Högsta byggnadshöjd och taknockshöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter respektive 8,5 meter. För garage, carport och förråd är högsta byggnadshöjd och taknockshöjd 3,0 meter respektive 4,0 meter, gäller även vid garage som är sammanbyggt eller vidbyggt med huvudbyggnad.

Utformning av mur

Planförslaget tillåter att en mur uppförs till en höjd av maximalt 1,8 meter över marknivån. Denna mur får inte uppföras närmare tomtgräns än 1,5 meter. Utanför muren ska vegetation/plantering anläggas där det är möjlig (planområdet består till viss del av berg i dagen där det är olämpligt att anlägga vegetation/plantering) och främst längs med den sida av fastigheten som gränsar till gatan Högåsen. Vegetationen skall vara minst 1 meter hög och ansluta till den omgivande naturens karaktär.

Muren skall utföras i natursten, företrädesvis granit eller liknande som ansluter till karaktärsdragen hos den omgivande naturen.

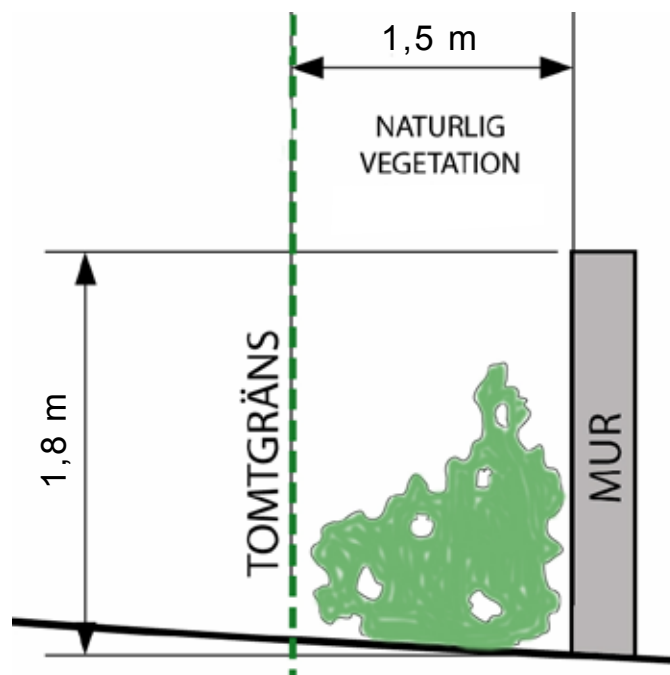


Exempelbild på mur i natursten



Bilden till vänster visar exempel på mur i natursten

Bilden till höger visar proportioner mellan tomtgräns, mur och vegetation.



Exempelbild på karaktärsdragen i den omgivande naturen



Exempelbild på karaktärsdragen i den omgivande naturen

Kommersiell, offentlig och social service

I närheten av planområdet finns diverse restauranger, hotell, pensionat, kiosker samt spaanläggning. Tillgången till matbutik och offentlig service är begränsad i närområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Tylösand trafikeras av stadsbuss nr 10 (samt i viss mån av nr 30) vilken går med en relativt stor turtäthet. Bussrutten går på Tylösandsvägen vilket ligger mycket nära planområdet. Närmsta hållplats ligger endast ca 280 meter åt norr, vilket ger goda förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Nya Tylösandsvägen och Tylösandsvägen finns gång- och cykelbanor på båda sidor vägen fram till korsningen Tylösandsvägen/Tylöhusvägen. Därefter finns gång- och cykelbana längs med ena sidan av vägen fram till korsningen Tylösandsvägen/Tjuvahålsvägen. Resterande sträcka fram till gatan Högåsen har endast trottoar. Högåsen vilket är angoringsgata till planområdet saknar både trottoar och cykelbana.

Biltrafik och gator

Angöring till området med bil sker via Tylösandsvägen och gatan Högåsen. Parkering ska lösas inom fastigheten.

Då detaljplanen endast omfattar två fastigheter för enbostadshus bedöms inte planen påverka varken trafikmängder eller bullernivåer.

Friytor

Strandskydd

Kusten vid Tylösand omfattas generellt av utökat strandskydd. Strandskyddsbestämmelser har dock aldrig införts för planområdet då det omfattas av detaljplan före 1975. Då planuppgdraget påbörjats innan 1 juli 2009 och beräknas antas innan 1 juli 2010 ska heller inte de nya reglerna om strandskydd gälla.

Parkering

Parkering skall anordnas inom fastigheten.

Allmän platsmark

Planförslaget omfattas inte av någon allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i gatan Högåsen. Anslutningspunkt finns både till fastigheten Tylösand 6:1 och 12:1 för vilket den nya bebyggelsen kan ansluta sig. Dagvattenledning saknas.

Dagvatten

Dagvattenhantering skall lösas inom fastigheten. Då planområdet delvis består av berg i dagen har en dagvattenutredning tagits fram för att säkerställa omhändertagandet av dagvattnet inom den egna fastigheten.

Sammanfattning av dagvattenutredningen:

Utredningen föreslår utkastare från takavloppen som, via lutning från byggnaden, för dagvattnet till lågpunkter på tomten där vattnet kan samlas vid stor nederbörd utan att ställa till skada. Vidare föreslås en dikesanvisning och/eller dräneringsledning längs med tomtränserna med utlopp i ett underjordiskt magasin på fastighetens sydöstra del. Dagvattnet kommer sedan via utlopp från det underjordiska magasinet att avslutas i en stenkista vid tomtränsen i södra delen av tomten.

För att ytterligare fördröja regnvatten föreslås sedumtak, dvs. vegetation som takyta i kombination med en låg taklutning för att erhålla en lägre avrinning än från ett vanligt tak.

Dagvattenhanteringen skall beaktas vid bygglovhanteringen. Då hanteringen av dagvattnet i området är svår pga. berg i dagen bör tomten ha så lite hårdgjord yta som möjligt. Det bör även finnas flera utlopp av dagvatten från tomten till angränsande naturmark.

Avfallshantering

Hushållsavfall lösas inom den egna fastigheten. Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation finns vid grusparkeringen längs med Tylösandsvägen ca 200 meter från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

Folkhälsa

Planförslaget kommer inte att påverka de gångstråk för rekreation som finns i dess direkta närhet.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Medverkande tjänstemän

Eva-Lena Torudd
Mattias Salomonsson
Benny Hunemark
Maria Carlsson

Teknik- och fritidsförvaltningen
Teknik- och fritidsförvaltningen
Byggnadskontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

TYLÖSAND 6:1 OCH 12:1

Söndrum - Vapnö, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadskontoret 24 mars 2010

Plan E 270 K

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen Tylösand 6:1 och 12:1 handläggs med enkelt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 28. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Planprocess	Tid	
Samråd	januari	2010
Antagande	mars	2010
Laga kraft (tidigast)	april	2010

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostäder. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Tylösands vägförening är huvudman för vägar inom området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Halmstads kommun är fastighetsbildningsmyndighet. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om sammanslagning av fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1.

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Andelstal i Tylösand ga:3 anpassas i lantmäteriförättningen efter rådande användningsätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Upprättande av detaljplan

Kostnader förknippade med upprättandet av detaljplanen ska bekostas av fastighetsägaren för Tylösand 6:1 och 12:1, vilket regleras i ett plankostnadsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Kostnader förknippade med fastighetsbildning ska bekostas av fastighetsägaren för Tylösand 6:1 och 12:1.

Tekniska frågor

Dagvattenutredning bekostas av fastighetsägaren för Tylösand 6:1 och 12:1 som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonas Eliasson
Jonas Orring

Byggnadskontoret
Fastighetskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
Tylösand 6:1 och 12:1
Söndrum - Vapnö, HALMSTAD
Plan E 270 K

Byggnadskontoret 24 mars 2010

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva justering av byggnadsarea, byggnadshöjd samt uppförande av mur för fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1.

Detaljplanen syftar även till att pröva en sammanslagning av fastigheterna Tylösand 6:1 och 12:1.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Marken i planområdet utgörs av kvartersmark för bostadsbebyggelse. Marken lutar svagt uppför åt väster med en höjdskillnad inom fastigheterna av ca 2 meter. Inom planområdet finns berg i dagen.

Inom planområdet finns ett litet enbostadshus på Tylösand 6:1 om ca 85 kvm. Husen är i en våning med sadeltak och fasaden är färgsatt i faluröd. Vidare finns ett liten uthus inom fastigheten. På Tylösand 12:1 finns endast en mindre friggebod.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000 är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse. För Tylösand, Frösakull och Sandhamn finns även en fördjupad översiktsplan (antagen, men överklagad).

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som befintlig bostadsbebyggelse. Planen är förenlig med översiktsplan 2000 och till största del förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner. (Se vidare i planbeskrivningen för en mer utförlig beskrivning av den fördjupade översiktsplanen)

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Tylön är ett natura 2000 område enligt miljöbalkens 7 kap 28 §. Tylön är en viktig häckningsplats för sjöfågel med en av västkustens största koncentrationer av ejder, samt kolonier av grå- och havstrut. En exploatering av planområdet bedöms inte påverka detta natura 2000 område.
Miljöbalken 3 kap 1§: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.		x			x	Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden.
Miljöbalken 3 och 4 kap: Riksintressen		x			x	Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv (FN10) och kustområden/rörligt friluftsliv samt gränsar till riksintresse för kulturmiljövård (KN34) (se i planbeskrivningen för utförligare beskrivning av de olika riksintressena). Planförslaget bedöms inte påverka något av dessa riksintressen nämnvärt, då planen endast berörs av redan ianspråktagen kvartersmark.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av några skyddade områden utpekade i 7 kap MB.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u>
		x			x	<u>Naturreservat</u>
		x			x	<u>Biotopskydd</u>
		x			x	<u>Strandskydd</u>
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- eller fornminnen inom planområdet. Strax nordväst om planområdet finns en registrerad fast fornlämning i form av en stensättning från bronsåldern/järnåldern. Expolatering av planområdet påverkar inte denna lämning.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Planområdet gränsar till ett riksintresse för kulturmiljövård (KN34). Planförslaget bedöms inte påverka detta riksintressen nämnvärt, då planen endast berörs av redan ianspråktagen kvartersmark.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga kända eller utpekade naturvärden inom planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.		x			x	Planförslaget bedöms inte medföra någon ökning av biltrafik och kommer därmed inte att leda till någon ökning av bullerstörningar eller sämre luftkvalité. Då planförslaget går ut på att slå samman två fastigheter bedöms trafikmängden tvärt om att minska.
Risk för buller, luftföroreningar mm.		x			x	<u>Radon</u> Planområdet klassas som ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon och byggnader behöver därmed inte utföras med radonskyddad grundkonstruktion.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Bedöms ej föreligga.
Förorenad mark		x			x	Inga verksamheter som påverkar marken negativt bedrivs eller har bedrivits på platsen.
Landskapsbild	x			x		Beroende på byggnadens placering och höjd kan denna synas från stranden/havet. Byggnadens material och färgskala bör därför anpassas till karaktärsdragen av den omgivande naturen. Även muren ska anpassas på detta sätt.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av några miljö kvalitetsnormer i och med planens antgande.
Nationella miljömål	Detaljplaneförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad Klimat- påverkan	Planområdet har nära till kollektivtrafik i form av buss med en god turtäthet. Busshållplats finns ca 280 meter norr om plan- området.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Landskapsbild Beroende på byggnadens placering och höjd kan denna synas från stranden/havet.
Effekternas sannolikhet	Landskapsbild Sannolikheten att byggnaden syns från stranden/havet är relativt liten då tomten är som smalast på dess högsta punkt, vilket ligger närmast stranden/havet. Det är därför endast sannolikt att någon mindre byggnadsdel kan synas från stranden/havet.
Effekternas betydelse och komplexitet	Landskapsbild Om den nya byggnaden skulle synas från stranden/havet skulle detta inte innebära någon nämnvärd påverkan på landskapsbilden, då man redan ser bostadsbebyggelse från stranden/havet som ligger närmare än planområdet. Den nya bebyggelsens material och färgskala bör dock anpassas till karaktärsdragen av den omgivande naturen.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Landskapsbild Förändring av bebyggelsen inom planområdet förväntas ha en lång varaktighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Ann-Charlotte Abrahamsson

Stadskontoret

BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

tillhörande detaljplan för

TYLÖSAND 6:1 OCH 12:1

Söndrum - Vapnö, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadskontoret 24 mars 2010

Plan E 270 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådsskedet. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5 §.

Samråd

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-12-09 BN § 431 genomförts under tiden 11 januari - 8 februari 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser förutom Halmstads Naturskyddsförening. Följande 5 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Tylösands Vägförening
- Kulturmiljö Halland
- Fastighetsnämnden
- Länsstyrelsen

Från berörda sakägare har 1 skrivelse inkommit med synpunkter

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Endast några mindre redaktionella förändringar har genomförts av planhandlingarna.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

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

En ambition i planförslaget är enligt planbeskrivningen att bebyggelse och murar, trots storleken, ska smälta in i miljön. Medlen för detta anges vara att arbeta med placering, material och färgsättning. Länsstyrelsen instämmer i att detta är viktigt men konstaterar att planbestämmelserna inte anger några bindande egenskapskrav angående byggnadsutseendet. Planförslaget bör kompletteras med sådana bestämmelser.

Kommentar

Planförslaget innehåller utformningsbestämmelser för uppförande av mur, bland annat angående material, höjd, avstånd och vegetation samt bestämmelser angående bebyggelsens höjd, area och placering. Byggnadskontoret anser inte att planförslaget behöver reglera några egenskapskrav för byggnadsutseendet, då lokaliseringen av planområdet är vid en återvändsplats utan någon nämnvärt exponering mot havet. Intilliggande bebyggelse i närområdet är av skiftande karaktär och saknar reglering av byggnadsutseende i gällande plan.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Fastighetsnämnden

Kommunstyrelsens beredningsutskott (KBU) gav 2009-06-02 Byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplan för aktuellt område. Samtidigt gav KBU fastighetsnämnden i uppdrag att träffa erforderliga avtal. Byggnadskontoret (BK) har informerat fastighetskontoret (FK) om att plankostnadsavtal tecknats med fastighetsägaren varför BK bedömer att det inte är aktuellt att FK tecknar något ytterligare avtal med fastighetsägaren. Detta har även godkänts av kommunens tjänstemannagrupp för beredning av gemensamma ärenden, den så kallade samordningsgruppen.

Teknik- och fritidsnämnden (TF) har dock i sitt remissyttrande relaterat till att eventuella framtida dagvattenproblem kan medföra att angränsande parkmark kan försumpas. Detta får enligt (TF) hanteras av FK i egenskap av fastighetsägare till Tyludden 1:1. FK anser för sin del att frågan måste lösas inom kvartersmarken och att eventuella andra dagvattenproblem på parkmarken bör hanteras av huvudmannen för parkmarken. I övrigt har kontoret inga synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna noteras och överlämnas till Teknik- och fritidskontoret. Varken de yttre gränserna för fastigheterna eller den totalt tillåtna byggnadsarean förändras i och med den nya detaljplanen. Detta innebär att förhållandena för dagvatten inte förändras från de befintliga. Dagvattenutredningen har visat på den bästa möjliga lösningen med rådande förhållanden. Eventuella övriga frågor får hanteras mellan markägare samt huvudman och kan inte regleras i detaljplan. Se planbeskrivningen för utförligare beskrivning av dagvattenhanteringen.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland anser allmänt att höga murar, särskilt i sommar- och fritidshusområden, är problematiska då dessa skapar slutenhet och därmed avviker från den gängse karaktären och öppenheten i dessa områden. I övrigt har vi inget att erinra.

Kommentar

För muren finns utformningsbestämmelser som ska säkerställa att denna smälter in i landskapet. Se vidare i planbeskrivningen för utförligare redovisning.

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker planförslaget med synpunkter enligt nedan:

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen. Det är därför riktigt att dagvattnet måste tas om hand inom den sammanslagna fastigheten. Den föreslagna lösningen med infiltration av dagvatten precis i tomtgräns i söder innebär en koncentration av dagvatten dit jämfört med idag och kan medföra att marken på angränsande kommunala fastigheten Tyludden 1:1 försumpas. Framtida problem relaterade till detta måste hanteras mellan fastighetsägaren till den sammanslagna fastigheten och Halmstads kommuns fastighetskontor, i egenskap av fastighetsägare till Tyludden 1:1. Någon lösning innefattande den allmänna dagvattenanläggningen är i så fall inte möjlig eftersom verksamhetsområdet för denna alltså inte omfattar någon av fastigheterna.

Kommentar

Synpunkterna noteras och överlämnas till Fastighetskontoret. Se även kommentar under fastighetsnämnden.

Tylösands Vägförening

Vi förutsätter att Teknik- och fritidskontoret reviderar sina rutiner efter byggnation. Inte minst den planerade muren kräver distans för snöröjning och dagvattenavrinning.

Kommentar

Enligt detaljplanen får mur endast uppföras 1,5 meter in från fastighetsgräns. Detta medför att det finns en god marginal mellan mur och gata vid snöröjning. Vidare har en dagvattenutredning tagits fram som preciserar hur dagvattnet ska omhändertas.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Skanova (TeliaSonera)
Räddningsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten
Kommunstyrelsen
E.ON Elnät Sverige AB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Tylösand 7:1, Ann-Cathrine och Hans Svensson

När det gäller muren runt hela tomten har vi invändningar. Höjden av avgränsningen (180 cm) har inget emot, men en massiv stenmur stör landskapsbilden. Ett högt staket i trä skulle se trevligare ut och det liknar ingen befästning. Om man nu vill stänga in sig för att slippa insyn, kanske man ska välja en annan plats att bo på. Under en tid finns det kanske intresse för omvärlden att se var den berömde personen bor, men det brukar mattas med tiden, i takt med att brömsen avtar.

Var skulle utgångspunkten för ”muren” ligga? På högsta stället av tomtgränsen, lägsta eller är det ett medianställe? Följden av en högt belägen mur innebär att huset måste bli högre, om man vill ha en utsikt att njuta av.

Den fördjupade översiktsplanen anger att tomterna inte bör omges med murar. Ska man redan ändra på den? Blir det prejudicerande? Får vi också anlägga en mur på vår tomt längre ner på gatan? Om inte, vilka är skälen?

Vi är också intresserade av få veta vilken totalhöjd huset kommer att få, beroende var på tomten det kommer att ligga. När vi ville bygga om för några år sedan, fick man ha maximalt 1½- plans hus. Kommer detta att ändras nu? Blir detta prejudicerande?

Kommentar

Den föreslagna detaljplanen anger endast vad som gäller för den mark den omfattar. Detaljplanen tar inte ställning till någon annan mark och kan inte ses som prejudicerande i några andra sammanhang över huvud taget.

För muren finns utformningsbestämmelser som ska säkerställa att denna smälter in i landskapet. Se vidare i planbeskrivningen för utförligare redovisning. Utgångspunkten för muren är den befintliga marknivån.

Planförslaget anger att högsta byggnadshöjd respektive taknockshöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter respektive 8,5 meter. Någon totalhöjd finns ej angiven. Beräkning av höjder görs enligt Plan- och byggförordningens 9 §, SFS 1987:383.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Samrådsmöte har ej genomförts för detaljplaneförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Att detaljplanen tillåter uppförande av mur
- Att detaljplanen inte reglerar några egenskapsbestämmelser för byggnadsutseende

SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINNINGAR SOM EJ BEAKTATS

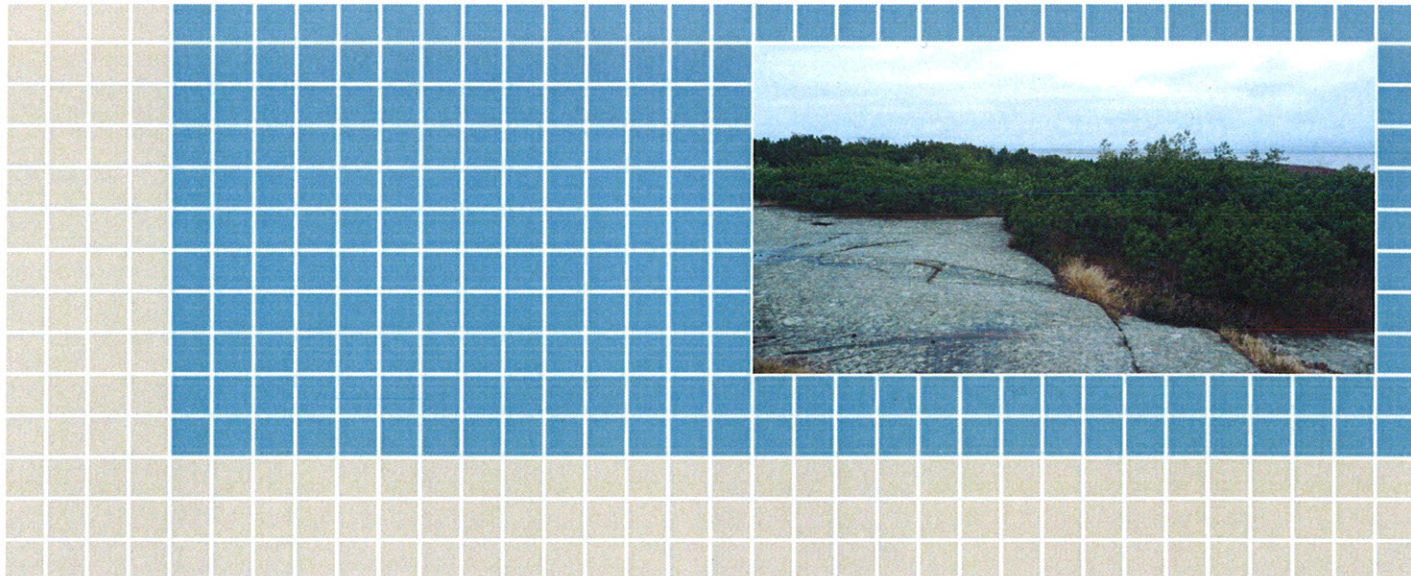
Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Tylösand 7:1	Ann-Cathrine Svensson	Högåsen 1, 302 73 Halmstad
Tylösand 7:1	Hans Svensson	Högåsen 1, 302 73 Halmstad

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt



Dagvattenutredning Tylösand 6:1

2009-12-22

Uppdragsnummer: 10130370

Upprättad av: Bo Nilsson

Granskad av: Mats Vernersson

Godkänd av: Thomas Storberg

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is fluid and extends to the right, with a long, sweeping tail.



Dagvattenutredning

Tylösand 6:1

Kund

Fredblad Arkitekter AB
AnnCharlott Castler
Box 226
30104 Halmstad

Konsult

WSP Samhällsbyggnad
Laholmsvägen 10
302 48 Halmstad
Tel: +46 35 18 11 00
Fax: +46 35 18 11 01
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

Kontaktpersoner

Bo Nilsson, tfn 035-18 11 61, 0705-52 29 46
AnnCharlott Castler, tfn 035-17 49 04



INNEHÅLL

1	SAMMANFATTNING	4
2	ALLMÄNT	4
3	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
3.1	Tekniskt underlag	5
3.2	Beskrivning av området.....	5
3.3	Beräkningsförutsättningar.....	7
4	BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH PLANERAD UTBYGGNAD.....	8
4.1	Topografi.....	8
4.2	Geologi och grundvatten.....	8
4.3	Befintliga dränerings- och dagvattensystem.....	8
4.4	Planerad utbyggnad	9
5	KRITISKA FAKTORER.....	10
6	UTREDNING	10
6.1	Befintligt dagvattensystem.....	10
6.2	Dagvattenhantering för tomten	10

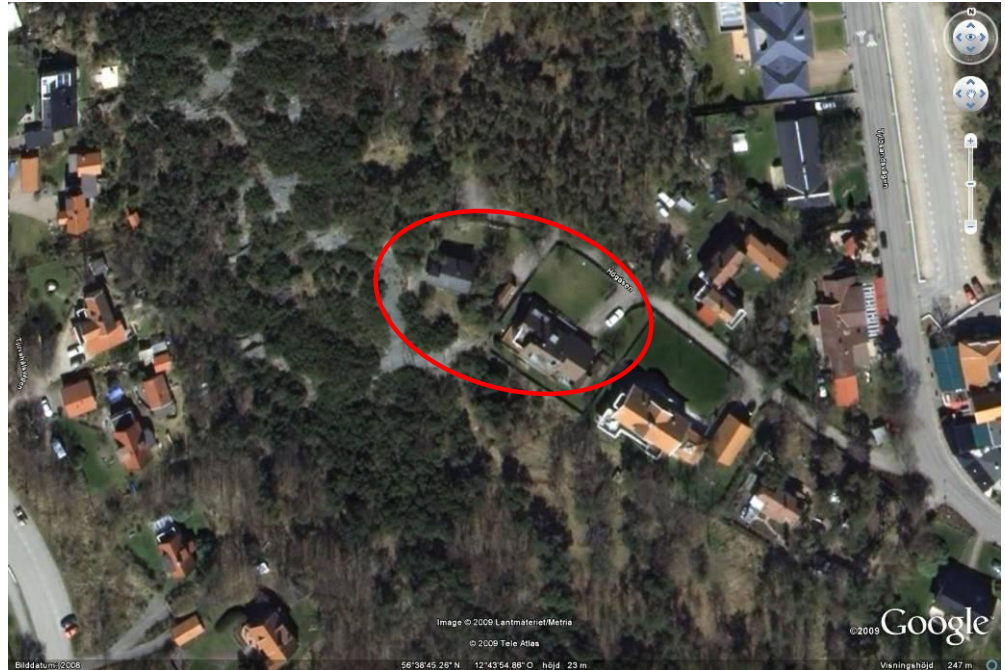


Bild 2.2: Satellitbild över området med tomten markerat (Google). Observera att den rivna villan är kvar på bilden.

3 Förutsättningar

3.1 Tekniskt underlag

Underlag till utredningen har varit:

- Ledningskarta från kommunen;
- Tomtritningar från Fredblad
- Samtal med personal från Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Fältbesök okt-nov 2009

3.2 Beskrivning av området

Planområdet ligger på Högåsen centralt i Tylösand på den högst belägna punkten i området. I området finns stor andel berg i dagen och obebyggd mark består av tallskog. Längs Högåsen finns lägre belägna granntomter och söder om tomten finns ett litet låglänt ängsparti i den glesa tallskogen i en allmänning.

Högåsen är en smal asfalterad gata med ett mindre motveck längs norra sidan och lutning mot Tylösandsvägen..

Närmaste dagvattenledning finns i Tylösandsvägen i nordost.



Bild 3.1: Tomten från Högåsen i norr.



Bild 3.2: Skogsparti mitt emot tomten i nordväst. Observera dagvattenrännan i gatan.



Bild 3.3: Berg i dagen i västra delen av tomten.



Bild 3.4: Låglänt ängsmark söder om tomten (kameravinkel norrut).

3.3 Beräkningsförutsättningar

Dagvattenberäkning för området baseras på Svenskt Vattens publikation P90 "Dimensionering av allmänna avloppsledningar".

P90 anger bl a att avvattning av hårdgjorda ytor skall ske så att risken för besvärande dämning minimeras. För dränering gäller funktionskravet att markens naturliga grundvattennivåer i möjligaste mån bibehålls.



Beroende på typ av område gäller olika återkomsttider för dimensionerande regn. I aktuellt område, dvs ej instängt område utanför citybebyggelse, gäller 1 år för fylld dagvattenledning och 10 år för dagvattenlednings trycklinje i marknivå.

Kontroll och dimensionering av dagvattenanläggning har gjorts med förutsättningar enligt nedan:

- 10 års återkomsttid för dimensionerande regnintensitet (t ex 251 l/s.ha för 10 min varaktighet och 76 l/s.ha för 1 tim)
- Regional nederbördsparameter Z28.
- Avrinningskoefficient* 0.9 för takytor, 0,8 för asfaltsvägar, 0.2 för grusytor, och 0.1 för grönområden.

*Med avrinningskoefficient avses den del av nederbörden som ej avdunstar till luften eller infiltrerar i marken, och därmed avrinner från ytan.

4 Befintliga förhållanden och planerad utbyggnad

4.1 Topografi

Tomten lutar i västra kanten mot öster och är för övrigt närmast plan med en nivå ca +20 m över havet. Strax väster om tomten finns ett krön och därifrån sluttar marken kraftigt mot sydväst. Gatan Högåsen lutar i längsled mot öster. Mittemot i norr finns lägre liggande tomtmark. I söder finns en allmänning (Tyludden 1:1) med plan ängsmark med ett lägre parti närmast aktuell tomt.

4.2 Geologi och grundvatten

Området karaktäriseras av berg i dagen. Översiktlig undersökning med markundersökningskäpp visar att den översta metern på östra delen av tomten består av jord troligen fyllning eller siltigt material.

Ängsmarken sydost om tomten har troligen större djup till berget och visar tecken på att marken är i viss mån sank.

I sydöstra delen av tomten finns en gårdspump. Troligtvis ej i funktion, men utgör i sig tecken på ytliga grundvattenförande lager.

4.3 Befintliga dränerings- och dagvattensystem

Närmaste dagvattenledning är en D225 i Tylösandsvägen med fall mot Tylöhusvägen i norr. I området finns både privata och kommunala ledningar. Bedömningen är att dessa har begränsad kapacitet och dessutom är belägna utom rimligt avstånd för anslutning från aktuellt område. Aktuell tomt tycks befinna sig utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Den rivna byggnadens dagvattensystem är ej känt men kan förmodas ha utgjorts av ett lokalt system med infiltration på tomt och viss avrinning mot angränsande markytor. Den kvarvarande stugan har utkastare på stuprör, se bild 3.3 ovan.





5 Kritiska faktorer

Identifierade kritiska faktorer är:

- Begränsning av avrinningen
- Infiltrationskapacitet inom området

6 Utredning

6.1 Befintligt dagvattensystem

Det finns idag inget kommunalt dagvattensystem i närområdet. Det finns idag lokala system på tomt t ex avledning mot intilliggande markytor och stuprör med utkastare. I gatan finns ett motveck längs den norra vägkanten för avledning i längsled ned mot Tylösandsvägen.

6.2 Dagvattenhantering för tomten

Utredningen föreslår utkastare på takavloppen och lutning från byggnad med lågpunkter på tomt där vattnet kan samlas vid stor nederbörd utan att ställa till skada. Se bild 6.1 nedan. Det föreslås vidare en dikesanvisning och/eller dräneringsledning längs med tomtgränsen med utlopp i magasin. Infarten förses avskärande dagvattenränna.

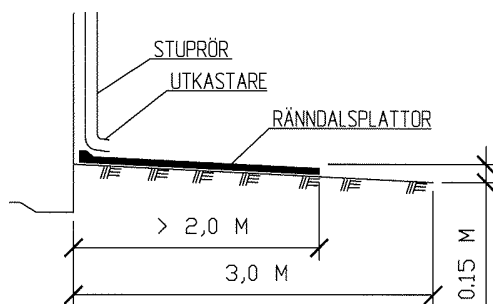


Bild 6.1: Förslag utkastare på takavlopp

Sedumtak, dvs vegetation som takyta, med låg takvinkel är en möjlighet för att er-hålla en lägre avrinning än från ett vanligt tak. Sedumtak innebär dock ingen fördröjning vid dimensionerande nederbördssituationer, 10-årsregnet, utan bedöms bara kunna fördröja eller avdunsta en mindre regnvattenmängd vid normala väderlekssituationer.

Bedömning av avrinning från tidigare och nuvarande bebyggelse på aktuell tomt visar på en maximal avrinning av 11 l/s för takytor, hårdgjorda ytor och grönytor vid 10-årsregnet.

För den planerade byggnaden och tomtytan kan en maximal avrinning beräknas till 25 l/s sammanlagt för 565 m² takyta, 500 m² hårdgjord yta och 770 m² grönyta.

För att minska denna maximala avrinning kan fördröjning på markyta och genom fördröjning i underjordiskt magasin ske. En magasinvolym om 10 m³ skulle reducera maximal avrinning till 10 l/s, dvs ungefär lika tidigare avrinning.

Det föreslås ett utlopp från det underjordiska magasinet på D160 mm som avslutas i en stenkista i tomtgränsen intill det låglänta området i söder. Detta låglänta område, ca 500 m², begränsas i söder, öster och väster av högre liggande mark, vilket gör att

dagvattnet innesluts och så småningom infiltrerar. Det finns inga tecken på ytvattenavrinning eller grundvattenutströmning i den sluttande markytan ned mot Tjuvahålsvägen i väster.

Juridiskt innebär detta bräddavlopp att avledningen sker till en kommunal fastighet Tyludden 1:1, utan att det regleras i ett VA-förhållande.

Geometrin för magasinet skulle kunna vara 10x5x0.6 m=30m³, dvs makadam med hålrumshalt 33% motsvarande 10 m³ fördröjningsvolym. Det finns även olika fabrikat av plastkassetter med närmare 100% hålrum. För placering av magasinet se bild 6.2 nedan.

Generellt är det risk för behov av bergschakt vid anläggandet av dagvattenanordningarna på tomten.

10-årsregnet med 1 timmes varaktighet motsvarar ca 27 mm. Ytskiktets beskaffenhet är av stor betydelse för infiltrationen och riskerar att bli tätare över tiden efter hand som partiklar samlas i t ex ett dike med gräsyta (dvs skötselbehov).

Infiltrationskapacitet i ytor kan vara svåra att beräkna eller prova med fältförsök. Handboken Bygg anger en infiltrationskapacitet för sand och finmo på 100-300 mm/tim, dvs minst 4 gånger mer än 10-årsregnets 27 mm enligt ovan.

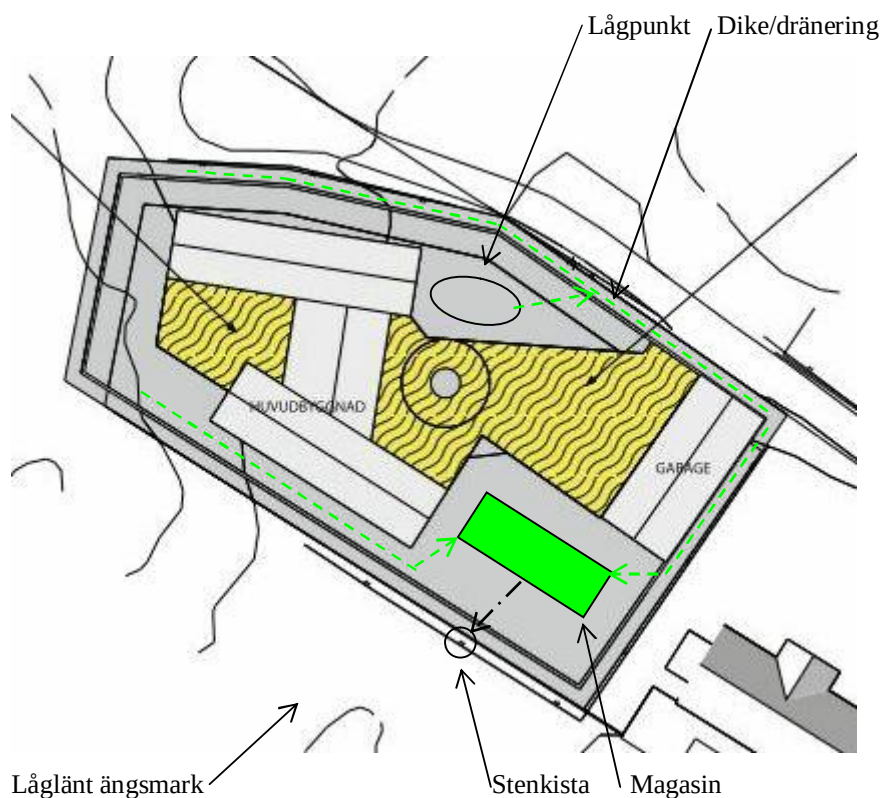


Bild 6.2: Förslag dagvattenhantering på tomt (ej skala)

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 24 mars 2010 § 101 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **TYLÖSAND 6:1 och 12:1, Söndrum-Vapnö, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 270 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 april 2010.

Länsstyrelsen har den 14 april 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 23 april 2010**.

Byggnadskontoret den 26 april 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun.
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

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