

Plan Ä 27 K

Detaljplan för

FAMMARP 8:11—8:34, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 februari 2007

.....
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING
.....

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med karta (utdrag ur gällande byggnadsplan som utgör tillägg till befintlig plankarta.)
- Bilaga 1 (primärkarta)
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Även tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande byggnadsplan
- Fastighetsägarförteckning

BAKGRUND

HSB:s bostadsrättsförening Møllegård i Halmstad har i skrivelse till byggnadskontoret framfört önskemål om ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Fammarp 8:11—8:34.

Ändringen önskas så att varje fastighet på lämpligaste sätt delas för att bilda två nya fastigheter.

En majoritet av medlemmarna (fler än 2/3 av de röstande) har röstat för att bilda enskilda fastigheter och begära föreningen i likvidation samt därmed lämna HSB.

SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra delning av fastigheterna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planändringen innebär ingen ändrad användning av området och ingen nybyggnation som kan påverka omgivningen varför upprättande av behovsbedömning inte anses erforderlig.

PLANÄNDRINGEN

I gällande byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl., fastställd av länsstyrelsen

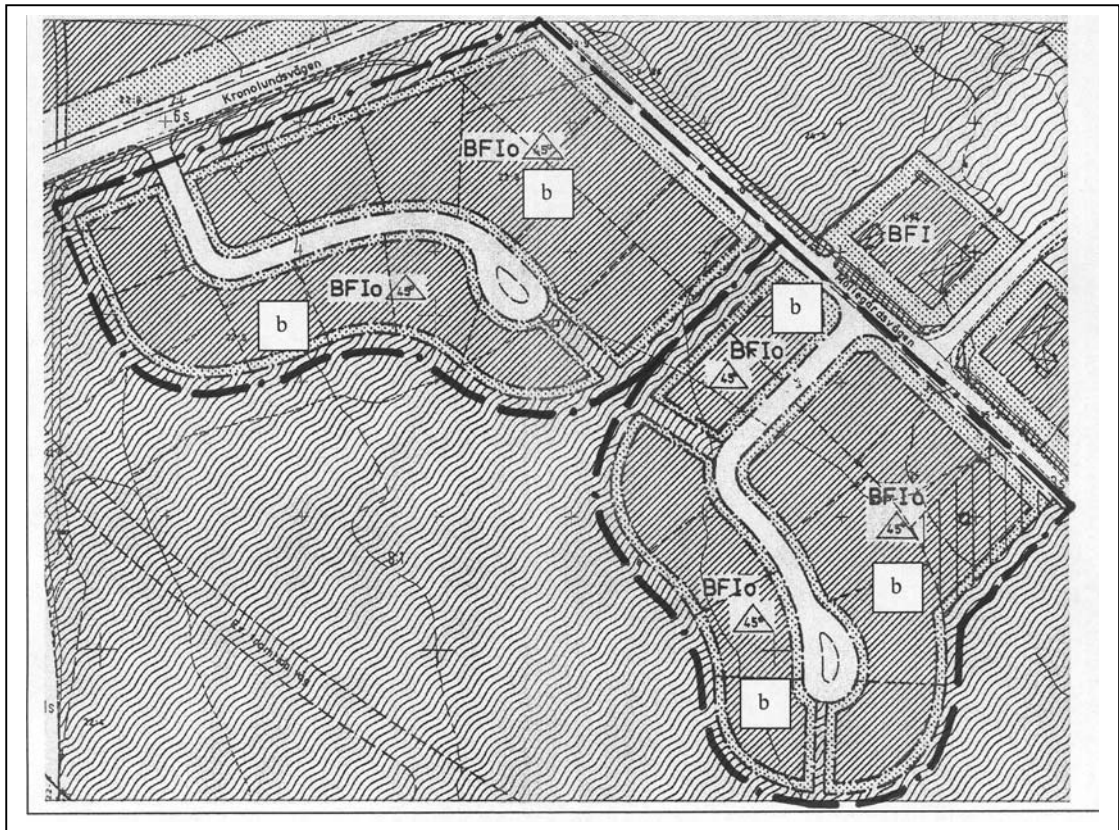
1983-09-29 får tomt icke ges mindre storlek än 700 m² och huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader får inte uppta större byggnadsarea än 300 m².

Byggnad får uppföras med högst en våning, därutöver får dock ett andra plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnadshöjd och taklutning medger.

Källare får icke inredas och huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,5 m och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 m. Tak får inte ges en lutning mot horisontplanet av högst 45°.

För planområdet föreslås att byggnadssättet ändras så att huvudbyggnad får uppföras fristående parvis.
Minsta tomtstorlek ändras till 350 m² för parhus och till 700 m² för fristående hus.
Största byggnadsarea för huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader ändras till 150 m² för parhus och till 300 m² för fristående hus.

Innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske skall "lägenhetsskiljande" vägg utförd i brandklass E 160 vara uppförd till yttertak, planbeteckningen **b** i planbestämmelserna.



Utdrag ur gällande byggnadsplan.

Byggnadsplan 704, fastställd av länsstyrelsen 1983-09-29, gäller jämsides med denna ändring.

Gräns, streckprickad, ritad 3 mm utanför område där ändring av byggnadsplan gäller

BYGGNADSTEKNISKA FRÅGOR

Serviceledningar för vatten och avlopp är belägna på tomtmark och har en gemensam anslutningspunkt för varje byggnad, två lägenheter. Varje lägenhet har egen mätare.

Rätt för dessa ledningar som är belägna på tomtmark skall tryggas genom servitut. Lägenhetsskiljande vägg i byggnaderna är utförd i brandklass E1 160 och uppfyller kraven beträffande brand och buller. Väggen skall vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Lars Thronell
Ingemar Trönnèr
Göran Grimsmo

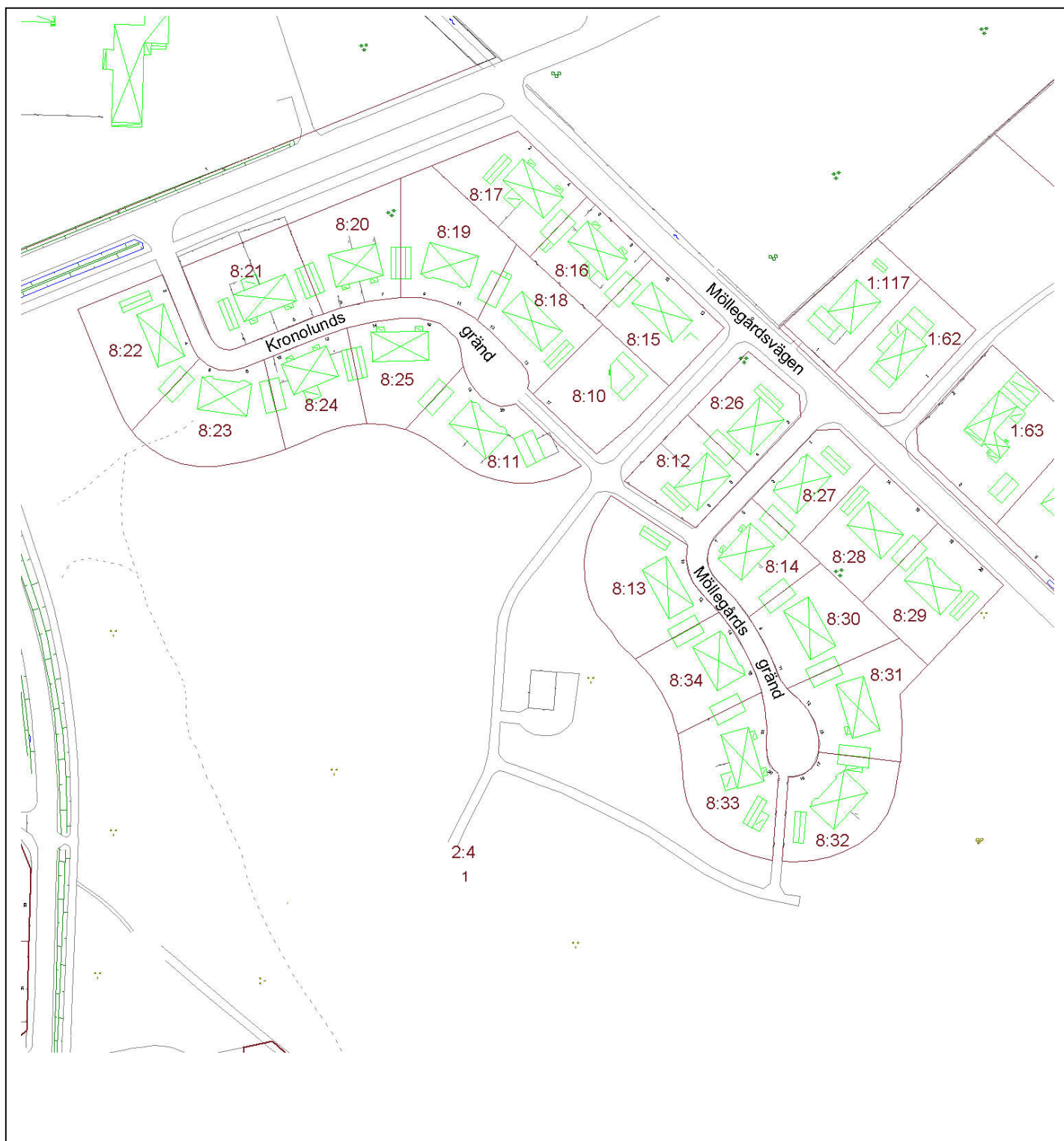
Tekniska kontoret
Byggnadskontoret
Kommunala lantmäterimyndigheten

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

Bilaga 1



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 27 K
Detaljplan för

FAMMARP 8:11-8:34, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 februari 2007.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Planändringen har upprättats som ändring av byggnadsplan enligt plan- och bygglagen (PBL) 5kap.12 §.

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	september	2006
Samråd	okt./nov.	2006
Antagande i BN	februari	2007
Laga kraft tidigast	mars	2007

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av byggnadsplanen är 5 år räknat från den dag beslut att ändra planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning.

Innan fastighetsbildning får ske skall "lägenhetsskiljande" vägg i brandklass E 1 60 vara uppförd till yttertak, planbeteckningen **b** i planbestämmelserna. Rätt till utnyttjande av serviceledningar (va-ledningar) som är belägna på tomtmark skall regleras genom servitutsavtal.

Gemensamhetsanläggningen Fammarp g:a 1 som förvaltas av Kronolunds samfällighetsförening föreslås kunna delas upp mellan de två bostadsrättsföreningarna Frösakull och Möllegård så att Onsjö 32:110-118 ansvarar för utförande och drift av de anläggningar som ligger i direkt anslutning till denna

bostadsgrupp, medan Fammarp 8:11-34 å sin sida kan ansvara för övriga anläggningar som har en större koppling till deras bostadsgrupp, såsom skyddsrum/gemensamhetsanläggning, lekplats, gång- och cykelvägar mm. Ingen av anläggningarna redovisas som gemensamhetsanläggning i gällande detaljplan.

Fastigheten Fammarp 8:10 utgör i dag en gemensamhetsanläggning bl. för skyddsrum. Områdets sophertering planeras att flyttas till denna fastighet.

Bostadsrättsföreningarna Frösakull och Møllegård har i gemensam skrivelse, daterad 2006-03-07, yttrat sig angående ändring i anläggningsbeslutet för Kronolunds Samfällighetsförening med org. Nr. 716442-0668.

EKONOMI

Kostnader för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan kommunen och HSB:s Bostadsrättsförening Møllegård i Halmstad.

TEKNISKA FRÅGOR

Lägenhetsskiljande vägg i byggnaderna är utförd i brandklass E1 60 och uppfyller kraven beträffande brand och buller.
Väggen skall även vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske. Planbeteckningen **b**, i planbestämmelserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planändringen har samråd skett med nedanstående:

Lars Thronell	Tekniska kontoret
Ingemar Trönnèr	Byggnadskontoret
Göran Grimsmo	Kommunala Lantmäterimyndigheten

Byggnadskontoret

Mattisa Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 27 K
Detaljplan för

FAMMARP 8:11-8:34, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 februari 2007.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för fastigheterna Fammarp 8:11—8:34 inom byggnadsplan 704, fastställd av länsstyrelsen 1983-09-29.

Detaljplanen gäller jämsides med denna ändring.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

- 3 § BYGGNADSSÄTT
På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.
- 5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE
1 mom. På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 700 kvadratmeter.
- 6 § EXPLOATERING AV TOMT
2 mom. På med tomt som omfattar med BF betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 300 kvadratmeter.

NY PLANBESTÄMMELSE

- 3 § BYGGNADSSÄTT
På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående eller parvis ihopbyggda.
- 5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE
1 mom. På med BF betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 700 m² för fristående hus och 350 m² för parhus.
- 6 § EXPLOATERING AV TOMT
2 mom. På tomt som omfattar med BF betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än

300 m² för fristående hus och 150 m² för parhus.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

7 mom. På med **b** betecknat område skall "lägenhetsskiljande" vägg i brandklass E 1 60 vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna planändring är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 27 K
Detaljplan för
FAMMARP 8:11—8:34, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)
Söndrum, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 2007-02-21

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 planen är att möjliggöra delning av fastigheterna.

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	PÅVERKAN idag			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

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 27 K
Detaljplan för
FAMMARP 8:11- 8:34, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 21 februari 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 detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 20 september 2006 genomförts under tiden 30 november 2006- 8 januari 2007.

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem.
Samrådsmöte har ej hållits.

Yttranden har inkommit från:

Länsstyrelsen Halmstad Energi och Miljö
Frösakulls vägförening

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA OCH STATLIGA MYNDIGHETER.

Länsstyrelsen

”Detaljplaner skall alltid behovsbedömas”

Kommentar: *Behovsbedömning av miljöbedömning har upprättats*

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun.

Ingen erinran

Halmstad Energi och Miljö

”Fastigheterna Fammarp 8:11--8:34 svarar för avfallshanteringen för samtliga fastigheter genom gemensamhetsanläggning på Fammarp 8:10.”

YTTRANDE UTAN ERINNINGAR

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
BRF. Möllegård
Tekniska kontoret
Räddningstjänsten

Telia Sonera
Fastighetsnämnden
Lantmäterimyndigheten
Kommunstyrelsen

SKRIVELSE FRÅN SAKÄGARE

Frösakulls vägförening

Vägföreningen har framfört följande synpunkter:

”Dagvatten

I området finns dagvatten som delvis leds ut i befintliga diken och bäckar och därefter till havet. Man bör utreda dessa utflödens sträckning samt se till att flödena rensas.

Belysning

Man bör tillse att befintlig belysning är tillräcklig. Områden för sophantering bör förses med belysning.

Väganlutning till Kronolundsvägen

Om Kronolundsvägen blir den nya anslutningen till Kustvägen bör Kronolundsgränd ledas till Möllegårdsvägen för att därigenom minska antalet anslutningar till Kronolundsvägen.

Friggebodar

Det bör påpekas för nya fastighetsägare att Friggebodar inte får uppföras på s.k. prickat område eller i sikttriangel vid gatukorsning. T.ex. har fastigheten 8:26 felaktig placerad bod.

Vad beträffar de vägar som berörs av en ev. ändrad Detaljplan för Fammarp 8:11-8:34 kan ansvaret för dessa tas över av Vägföreningen då de är i gott skick. Om så sker kommer avgifter tas ut av berörda fastighetsägare mot att man idag debiterar gruppen som helhet.”

Kommentar:

Kopia på skrivelsen översändes till tekniska kontoret, byggnadskontorets bygglovavdelning samt HSB:s bostadsrättsförening Möllegård, för kännedom och vidtagande av erforderliga åtgärder.

Sakägare som ej önskar få sina synpunkter publicerade på kommunens hemsida

Marie Bengtsson, Fammarp 8:11

”Är emot tilltänkt MOLOK sophämtning. Är berörd och säger nej. Fler boende har sagt nej. 18 svarade inte”

”Det blir en större soptransportbil än nuv. som kör alldeles framför ens bostad med dieselavgasutsläpp. Tillåter inte att den kör in på min garageplats, nöter upp asfalten och gör hjulspår som den gjort i 19 år. Det kommer den också att göra.”

”Sopbilen har sedan november 1994 kört på gång- och cykelstig efter skylten varje vecka. Kraftigt tryckt ner stora försänkningar där det vattenfylls o på vintern blir is och folk har ramlat omkull.”

”Enligt bifogad plan vid inflyttningen av nybyggnationen 1987 framgår att soptunna/sopskåp finns på den egna tomten. Det har man tänkt sig att så skulle det vara även framöver.”

”Enligt planen- Bofakta gällande både brf. Møllegård och brf. Frösakull förfogar man över sin egen bostad som över ett egnahem. Då passar inte ett till hyresrättsboende sopsystem in i boendet. Är inte förenlig med byggnationen nära och intilliggande villor i området. Brf., Frösakull har sedan några år tillbaka sopkärl på den egna tomten med tömning var 14:e dag.”

”Det finns ingen plats för sopbilen att köra till en Molok då ingen asfalterad väg för tyngre trafik finns fram till det tilltänkta stället på gemensamhetsplatsen/samfällighetsområdet. Där är gång- och cykelstig.”

”Ett föreliggande om rivning av nuv. plank och bortforsling av container är redan utfärdat; 2003. Man har haft styrelsen emot sig under allt för många år att få bort sopcontainer och plank och fått höra från dem: den ska stå kvar. Det finns bestämmelser/paragrafer i plan- och bygglagen att denna MOLOK inte passar in här.”

Kommentar:

Sophämtningen regleras inte i planförslaget.

Halmstad Energi och Miljö AB har 26 oktober 2007 beviljats bygglov för placering av sophanteringsanläggning för området på fastigheten Fammarp 8:10.

Kopia på skrivelsen tillsändes brf. Møllegård, Frösakulls vägförening och Halmstad Energi och Miljö AB för kännedom.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås godkänna upprättad behovsbedömning av miljöbedömning och upprättat särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Marie Bengtsson, Fammarp 8:11 Kronolundsgränd 18 302 70 Halmstad

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 21 februari 2007 § 67 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **FAMMARP 8:11-8:34 (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.) Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å27 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 mars 2007.

Länsstyrelsen har den 12 mars 2007 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 22 mars 2007**.

Byggnadskontoret den 27 mars 2007.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

KLM

Nybyggnadskartor

Bygglov och adm.

Planavd.

Planhandläggaren

Stadskontoret, registrator

Samhällsbyggnadsenheten

Fastighetskontoret, registrator

Tekniska kontoret, 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