

ANTAGANDEHANDLING

Plan Ä 24 K

Detaljplan för

ONSJÖ 32:110-118, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 26 april 2006

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med karta i skala ca 1:1000 (utdrag ur gällande byggnadsplan som utgör tillägg till plankarta).
- Bilaga 1 (Primärkarta)
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Särskilt utlåtande

Även tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande byggnadsplan
- Fastighetsägarförteckning

BAKGRUND

HSB:s bostadsrättsförening Frösakull i Halmstad har i skrivelse till byggnadsnämnden framfört önskan om ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Onsjö 32: 110-118
Ändringen önskas genomförd så att varje fastighet kan delas i två.
Därefter skall föreningen upplösas och ett enskilt ägande skall genomföras.

SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra delning av fastigheterna.

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 en ett andra plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnadshöjd och taklutning medger.

Källare får icke anordnas 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 ges en lutning mot horisontalplanet av högst 45⁰.

För planområdet föreslås att byggnadssättet ändras så att huvudbyggnader får uppföras fristående eller 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 1 60 vara uppförd till yttertak, planbeteckningen **b** i planbestämmelserna.

BYGGNADSTEKNISKA FRÅGOR

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

Rätt till utnyttjande av dessa ledningar som är belägna på tomtmark skall regleras i servitutsavtal.

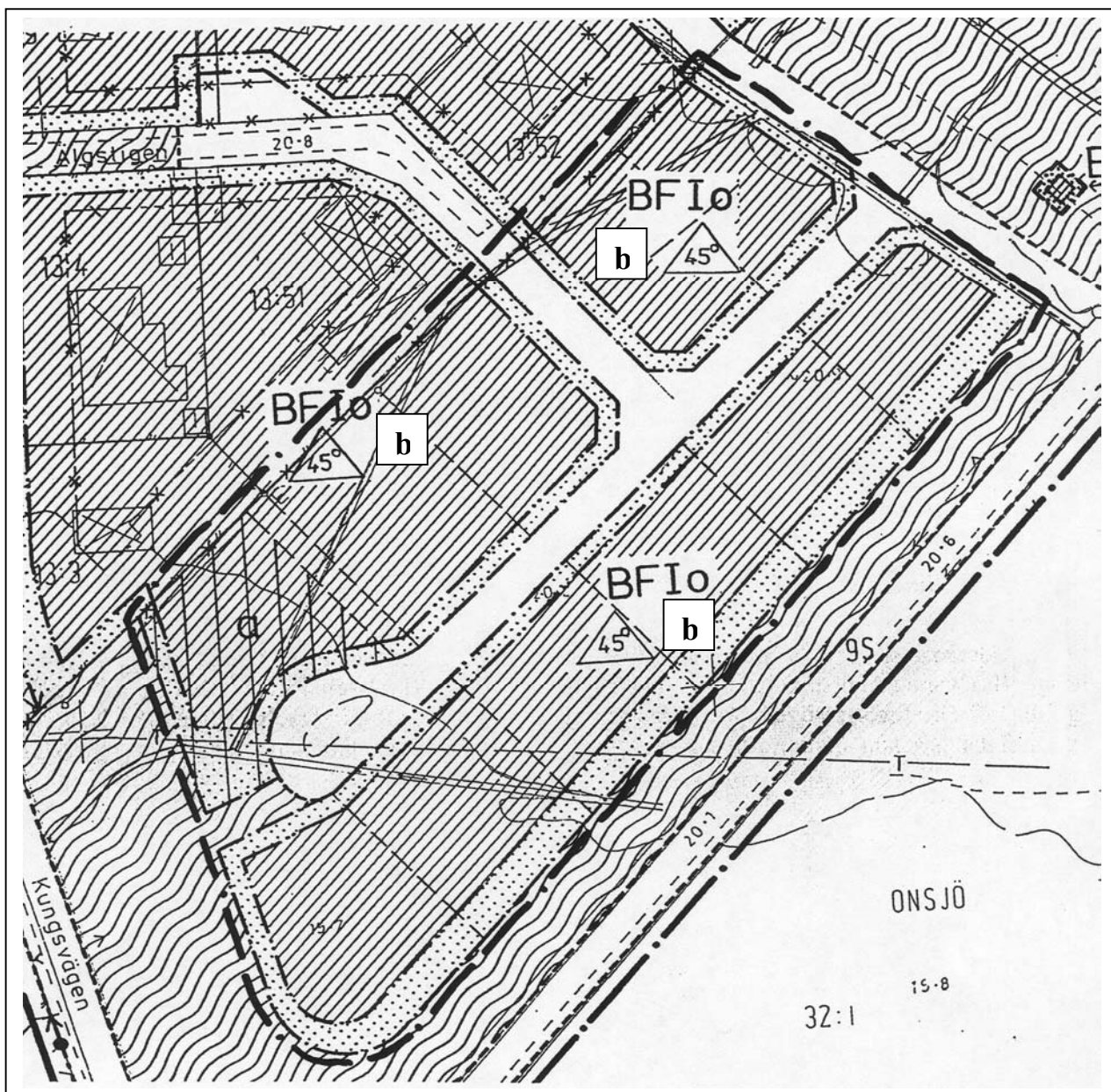
Lägenhetsskiljande vägg i byggnaderna är utförd i brandklass E1 60 och uppfyller kraven beträffande brand och buller. Väggen skall även vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av detaljplanen har samråd skett med nedanstående:

Lars Thronell
Ingemar Trönnér
Göran Grimsmo

Tekniska kontoret
Byggnadskontoret
Kommunala Lantmäterimyndigheten



Detta utdrag ur 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.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

Bilaga 1

Utdrag ur kartprogrammet Kartago. Skala ca. 1:1000

ANTAGANDEHANDLING

Plan Ä 24 K

Detaljplan för

ONSJÖ 32:110-118, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 26 APRIL 2006

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	dec.	2005
Samråd	jan.	2006
Antagande i BN	april.	2006
Laga kraft tidigast	maj	2006

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.

EKONOMI

Kostnader för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan kommunen och HSB:s Bostadsrättsförening Frösakull 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 Trönnér	Byggnadskontoret
Göran Grimsö	Kommunala Lantmäterimyndigheten

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING

Plan Ä 24 K
Detaljplan för

ONSJÖ 32:110-118, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)
Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 26 april 2006

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för fastigheterna Onsjö 32:110-118 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 hopbyggda.
- 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

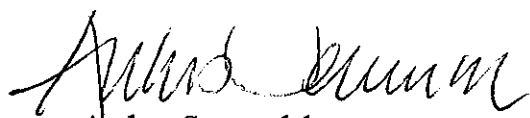
7 mom. På med **b** betecknat område skall "lägenhetsskiljande" vägg i brandklass E 1 60 vara uppförd till yttertak innan fastighetsbildning genom avstyckning får ske.

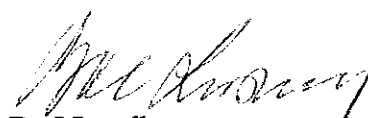
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

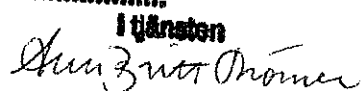
Genomförandetiden för denna planändring är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Byggnadskontoret

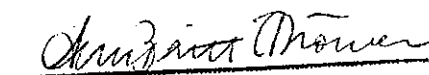

Anders Sennerdal


Bo I Lundberg

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut... 26 april 2006
§... 167...

I tjänsten


Antagandebeslutet har vunnit laga kraft
2006-05-26



ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 24 K

Detaljplan för

ONSJÖ 32:110-118, (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.)

Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 26 april 2006

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

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

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

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 14-12-2005 § 466, genomförts under tiden 13 februari- 10 mars 2006.

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

Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens webbsida under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från en sakägare

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerade ärende:

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

”Berörda fastigheter ingår tillsammans med fastigheterna 8:11-34 i gemensamhetsanläggningen Fammarp g:a1 som omfattar gång- och cykelvägar, lekplatser, gemensamhetslokal (skyddsrum) mm. Se anläggningsbeslutet med kartskiss, BILAGA.

Kronolunds samfällighetsförening har vid kontakter med lantmäterimyndigheten under hand framfört synpunkter dels på anläggningens omfattning och dels på vilka fastigheter som bör vara delaktiga i olika anläggningar.

Gemensamhetsanläggningar, som inte finns medtagna i den nu gällande byggnadsplanen, bör utredas och konfirmeras i den nu aktuella planändringen.”

Kommentar:

Gemensamhetsanläggningen Fammarp g:a 1 som förvaltas av Kronolunds samfällighetsförening föreslås kunna delas upp mellan de två bostadsrättsföreningarna 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/gemensamhetslokal, lekplats, gång- och cykelvägar mm. Ingen av anläggningarna redovisas som gemensamhetsanläggning i nu gällande detaljplan.

Detta innebär att lekplatsen öster om Fammarps gränd och gång- och cykelvägen från vändplats på Fammarps gränd mot Kungsvägen tas in och redovisas som gemensamhetsanläggning för Onsjö 32:110-118 i det nu föreliggande planförslaget. Därutöver avses även TV-central med tillhörande ledningar utgöra gemensamhetsanläggning.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER MM

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Frösakulls vägförening
Energiverken
Telia Sonera

Brandförsvaret
HSB:s bostadsrättsförening, Frösakull
Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Gemensam skrivelse från Bostadsrättsföreningarna Frösakull och Möllegård

”Bostadsrättsföreningarna Frösakull och Möllegård ansöker härmed om ändring i anläggningsbeslutet för Kronolunds Samfällighetsförening med org. Nr. 716442-0668.

1989 års anläggningsbeslut reglerar att kostnader för anläggningens skötsel och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter Fammarp 8:10-34 och Onsjö 32:110-118 efter lika andelstal (1/33 var).

Vår ansökan avser att deltagande fastigheter endast skall vara Fammarp 8:10-34 och att lekplatsen vid Fammarps gränd utgår. I övrigt kan anläggningsbeslutet från 1989 gälla.

Skäl för ansökan om ändring är att gemensamhetslokalen, som är belägen centralt i Brf. Möllegårds bostadsområde, inte utnyttjas av boende i Brf. Frösakull pga. Avståndet till den samma.

På grund av att fastigheterna i Brf. Frösakull skall ombildas till enskilt ägande och att även fastigheterna i Brf. Möllegård sannolikt också kommer att ombildas i likhet med Brf. Frösakull, finner vi det angeläget att vår ansökan bifalles.”

Kommentar: *Se kommentarer på skrivelse från Lantmäterimyndigheten i Halmstad.*

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Endast skriftliga synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklagande..

KVARSTÅENDE ANMÄRKNING

Några kvarstående anmärkningar finns ej.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 26 april 2006 § 167 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **ONSJÖ 32:110-118 (ändring inom byggnadsplan för Fammarp 8:1 m.fl.) Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Ä 24 K.

Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 maj 2006.

Länsstyrelsen har den 24 maj 2006 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 26 maj 2006**.

Byggnadskontoret den 7 juni 2006

Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator (e-post)
Fastighetskontoret, registrator (e-post)
Tekniska kontoret, registrator (e-post)
Planakten

301 05 Halmstad

Halmstad

E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se