

Plan Ä 38 K
Detaljplan för
**SÄRDAL 5:41, m. fl. (Ändring i detaljplan 572, samt del inom Har 36,
planbestämmelser i plan 573.)**
Harplinge, Halmstad.

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 38 K
Detaljplan för

**SÄRDAL 5:41 m. fl. (Ändring i detaljplan 572, samt inom del av HAR 36,
planbestämmelser i plan 573.)**

Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-12-09

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplaneändringen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med karta (utdrag ur gällande detaljplaner)
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Dagvattenutredning, Dagsgårds Konsulter AB, daterad 2009-11-02.

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplaner
- Fastighetsägarförteckning

Bakgrund

Särdals Intresseförening har genom ordföranden Stellan Boström ansökt om planändring för att kunna utöka byggnadsytan från i dag tillåtna 80 kvm till 110 kvm. Den utökade byggnadsytan avses utnyttjas för att i första hand kunna komplettera byggnadsarean med en inglasad altan.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen medför ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte har upprättats

PLANDATA

Lägesbestämning

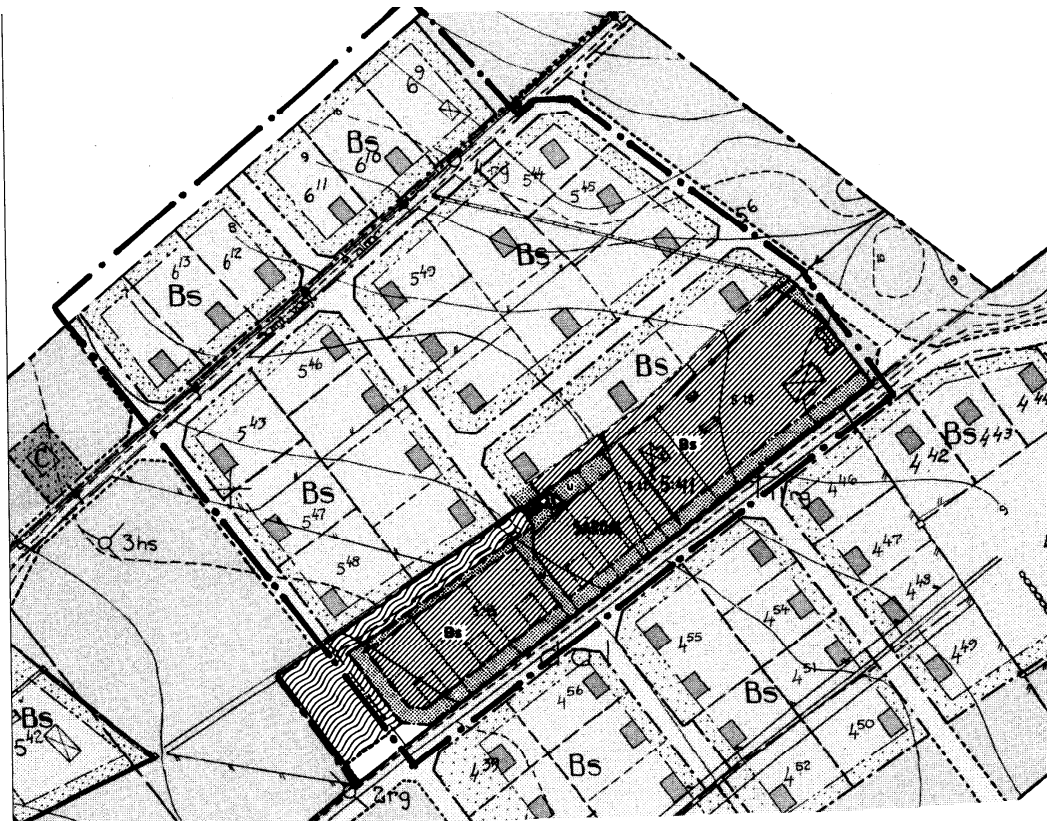
Planområdet ligger i södra delen av Särdal.
Planområdet gränsar i söder till Särdals Lyckeväg.

Areal

Planområdet omfattar cirka 4,2 ha.

Markägförhållanden

Tomtmarken inom planområdet är privatägt.



Utdrag ur gällande detaljplaner, plan 572 och plan Har 36.

Gräns: Streckprickad, ritad 3 mm utanför område där planändringen gäller.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan för Halmstad, ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25. I ÖP är området angivet som pågående markanvändning bostäder.

Området är utpekad som riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap. 6 §) och för det rörliga friluftslivet (Mb 4 kap. 2 §) samt omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kap 4 §. Området gränsar även till riksintresse för naturvården.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte på ett betydande sätt påverkar riksintressen som berörs av plane. Detta eftersom ingen ytterligare kvartersmark tas i anspråk.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 572, laga kraft vunnen 24 november 1977, detaljplan **HAR 36**, laga kraft vunnen 17 oktober 1960 samt planbestämmelser i plan 573, laga kraft vunnen 28 september 1977. Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp är anslutet till kommunala ledningar.

På uppdrag av sökande för planändringen har dagvattenutredning utförts av Dagsgårds Konsulter, Hyltebruk, daterad 2009-11-02.

Av utredningen framgår att det genom området rinner en mindre bäck som avvattnar ovanliggande åkrar och en grundvattenkälla. Bäckens mynnar ut i havet strax utanför planområdet. Dagvattnet tas i dag omhand genom infiltration. I några fall är dagvattensystem kopplade till bäcken.

Bäckens har en central roll i avvattningen av området. Med anledning härav har en skötselplan för bäcken tagits fram att gälla från dagen för antagande av planändringen. Skötselplanen är daterad 2009-07-23 och undertecknad av ordförande för Särdalets Intresseförening, Stellan Boström, och Curt Larsson ägare till fastigheten Särdalet 5:63.

Teknik- och fritidsförvaltningen har granskat utredningen och framför att hårdgöring av markytor på tomtmark bör begränsas till grus och viss plattsättning där plattsättningen bör begränsas till max 10 m² per tomt samt att tillkommande takytor skall förses med utkastare och inte får anslutas till den privata dränerings-/dagvattenledningen

Planförslaget har kompletterats med teknik- och fritidsförvaltningens förslag.

Ställning har ej tagits till hur planförslaget påverkar ev. tillkommande möjligheter att få utökade bygggrätter för övriga fastigheter utan att särskilda åtgärder för dagvattnet behöver göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planen upprättande har samråd skett med nedanstående.

Mattias Salomonsson	Teknik- och Fritidsförvaltningen
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Karl-Henrik Widen	Byggnadskontoret

Revidering

Planförslaget har efter samrådstiden reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning utförd av Dagsgårds Konsulter AB, daterad 2009-11-02.
- Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser enligt nedan:

§ 11 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 12 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings/dagvattenledning.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 38 K

Detaljplan för

**SÄRDAL 5:41, m. fl. (Ändring i detaljplan 572, samt inom del av Har 36,
planbestämmelser i plan 573)**

Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-12-09.

----- TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING -----

PLANFÖRFARANDE

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	januari	2009.
Samråd	febr./mars	2009.
Antagande i BN	december	2009.
Laga kraft tidigast	januari	2010.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMI

Kostnad för upprättande av planändringen regleras i plankostnadsavtal mellan kommunen, byggnadskontoret, och sökanden till planändringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Mattias Salomonsson	Teknik- och fritidsförvaltningen
Maria Carlsson	Byggnadskontoret
Karl-Henrik Widén	Byggnadskontoret

Revidering

Planförslaget har efter samrådstiden reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning utförd av Dagsgårds Konsulter AB, daterad 2009-11-02.
- Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser enligt nedan:

§ 11 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 12 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings/dagvattenledning.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 38 K

Detaljplan för

**SÄRDAL 5:41 m.fl. (Ändring i plan 572, samt inom del av HAR 36,
planbestämmelser i plan 573.)**

Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-12-09

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för fastigheterna inom detaljplan **572**, laga kraft vunnen 24 november 1977, del av detaljplan **HAR 36**, laga kraft vunnen 17 oktober 1960 samt planbestämmelser inom plan **573**, laga kraft vunnen 28 september 1977. Detaljplanerna gäller jämsides med denna planändring.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

PLAN 572.

§ 6

Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats.

mom. 2. Bebyggelse på tomtplats som omfattar med Bs betecknat område får icke uppta större areal än 80 m².

§ 7

Våningsantal

På med Bs betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
Härutöver får vind icke inredas.

PLAN HAR 36, (planbestämmelser i plan 573).

§ 5

Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats.

mom. 2. Bebyggelse på tomtplats som omfattar med Bs betecknat område får icke uppta större areal än 80 m².

§ 6

Våningsantal

På med Bs eller C betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
Härutöver får vind icke inredas.

NY PLANBESTÄMMELSE**PLAN 572.****§ 6****Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats.**

mom. 2 Bebyggelse på tomtplats som omfattar med Bs betecknat område får icke uppta större areal än 110 m², inkl inglasat uterum

§ 7**Våningsantal**

På med Bs betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 11 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med platsättning skall begränsas till 10 m² per tomt.
Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 12 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings/dagvattenledning.

PLAN HAR 36, (planbestämmelser i plan 573).**§ 5****Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats.**

Mom. 2 Bebyggelse på tomtplats som omfattar med Bs betecknat område får icke uppta större areal än 110 m², inkl inglasat uterum.

§ 6**Våningsantal**

På med Bs eller C betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 11 Markens anordnade

Hårdgöring av tomt med platsättning skall begränsas till 10 m² per tomt.
Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 12 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings/dagvattenledning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförandetid**

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Mattias Salomonsson Teknik- och fritidsförvaltningen

Maria Carlsson Byggnadskontoret

Karl-Henrik Widén Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 38 K
Ändring av detaljplan för
SÄRDAL 5:41, m.fl. (Ändring inom detaljplan 572, del av Har 36 och 573)
Harplinge, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 28 januari 2009.

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra utökning av byggnadsarean.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET Områdets känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning	X			X			Området är utlagt för bostadsändamål
Översiktsplan	X			X			Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen	X			X			Inga fornminnen finns inom området.
Landskapsbild	X			X			Landskapsbilden påverkas ej av föreslagen planändring.
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Detaljplanen ger ingen ökning av nuvarande fordonstrafik. Ingen ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt	X			X			Planändringen medför ingen ökad fordonstrafik och därmed ingen ökning betr. buller och lukt.
Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 38 K

Detaljplan för

**SÄRDAL 5:41 m. fl. (Ändring i plan 572, samt inom del av HAR 36,
planbestämmelser i plan 573.)**

Harplinge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-12-09

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Planförslaget har upprättats som ändring av detaljplan enligt Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap.12 § och handläggs som enkelt planförfarande enligt PBL, 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget finns endast vid detta tillfälle.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-01-28 genomförts under tiden 12/2—12/3 2009.

Samrådsmöte har ej hållits.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning:

Miljökonsekvensbeskrivning

”Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning.”

Riksintressen

”Området är utpekad som riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6 §) och för det rörliga friluftslivet enligt Miljöbalken 4 kap 4 §. Området gränsar även till riksintresse för naturvården. I planbeskrivningen bör kommunen beskriva om/hur riksintresse påverkas av planläggningen.”

Trafik

”Då den ökade byggrätten troligtvis leder till ökad andel helårsboende bör eventuella konsekvenser för trafiken redovisas.”

Kommentar:

Kommunen bedömer att detaljplanen inte på ett betydande sätt påverkar riksintressen som gränsar till planen.

Kommunen bedömer även att den ökade byggrätten som kan leda till ökat antal helårsboende inte medför betydande ökning av trafiken inom området. Enligt föreningen används idag 31 av 35 hus för fritidsboende.

Diskussioner för att säkerställa tillfarter till allmän väg för området pågår. Dessa är föranledda av sökt anläggningsförrättning för helårsbebyggelse i området. (Se KLM:s yttrande) Planbeskrivningen har kompletterats med dessa synpunkter.

Kommunala lantmäterimyndigheten

”Planförslaget innebär att byggrätten per fastighet inom området utökas från 80 till 110 m². Ökningen utgör ett betydande steg i riktning mot att möjliggöra permanentboende i området, vilket kan påverka trafikförhållandena, framförallt vad gäller frekvensen fordon som utnyttjar utfartsvägarna till allmän väg (Båtsmannens väg och Kullsegårdsvägen)

Nordväst om planområdet finns ytterligare ett område med fritidsbebyggelse (Särdal 5:21,5:32, 5:34-35 m. fl.). I detta område finns även en lokal gemensamhetsanläggning Särdalga:2. I samband med att gemensamhetsanläggningen bildades 1998 har angivits att dessa fastigheter skall ”ha rätt till utfart över samfälligheten a”, som synes utgöra Strandtäppevägens förlängning i nordostlig riktning till allmän väg. Denna väg är emellertid i dåligt skick och används i praktiken inte. Merparten av trafiken förefaller istället ske via Särdals Tvärväg till Båtsmannens väg. Någon fastighetsrättslig reglering av drift och underhåll för Båtsmannens väg har dock inte skett. Samma sak gäller för Kullsegårdsvägen.

För fritidshusbebyggelsen finns således tre tänkbara utfartsvägar, se bilaga 1. Fastighetsägarna i det ovannämnda nordvästliga området har ansökt om en anläggningsförrättning, inom ramen för vilken man önskar få utrett huruvida Strandtäppevägen eller Båtsmannens väg bör utgöra utfart, se bilaga 2. Ansökan har föranletts av att samfällighetsföreningen 2008-02-19 fått en skrivelse från ägaren till Särdal 5:63 (inom vilken Båtsmannens väg är belägen) där denne uppmanar dessa fastighetsägare att iordningställa Strandtäppevägen för utfart, se bilaga 3. I skrivelsen från vägverket 2008-06-09 har man dock fått besked om att ”det är ytterst olämpligt att tillföra mer trafik än det redan är idag på fastighetsutfarten vid Lyckans gård till Kustvägen” dvs där Strandtäppevägen når fram till allmän väg, se bilaga 4.

Mot bakgrund av dessa förhållanden, och då det inte är lantmäterimyndighetens uppgift att utreda hur lämpligaste utfartslösning från dessa fritidsområden uppnås, bör planförfarandet utvidgas till att omfatta grundläggande studier av hur utfarterna från de olika fritidsområdena bör organiseras. Detta är särskilt motiverat, eftersom det finns en självklar koppling mellan den utökade byggrätten och trafikfrekvensen. En fastighetsrättslig reglering av utfarterna utan förgående prövning av lämpligaste sättet att utnyttja vägarna riskerar däremot att fastna i oenighet och inte kunna genomföras inom överskådlig tid eller till rimliga kostnader.

Såvitt lantmäterimyndigheten kan bedöma är följande lösningar tänkbara som huvudalternativ:

1. Båtsmannens väg blir gemensam utfart för fritidsbebyggelse med naturlig koppling till denna väg; gemensamhetsanläggning som inkluderar alla fastigheterna bildas.
2. En gemensamhetsanläggning bildas på samma sätt som ovan, men omfattar alla tre vägarna (i så fall måste troligen anslutningen av Strandtäppevägen till Kustvägen ändras). Alternativt tas inte Strandtäppevägen med i anläggningen.

Kommentar:

Diskussioner för att säkerställa utfarter till allmän väg för stugområdet pågår.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Tekniska nämnden

1. ”Tekniska nämnden beslutar avstyrka planförslaget i dess nuvarande utformning.
2. Tekniska nämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkterna enligt yttrandet 18 mars 2009 i det fortsatta planarbetet.”

Sammanfattning

”Tekniska nämnden har för samrådsyttrande erhållit rubricerade planförslag. Ärendet handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 28 § Planförslaget medför frågor av principiell natur, varför tekniska nämnden behandlar planärendet.”

Nämnden lämnar följande synpunkter:

- En dagvattenutredning som redovisar de tekniska förutsättningarna behöver utföras före man föreslår ett utökande av den tillåtna byggnadsytan.
- Utöver den utökade byggnadsytan bedöms ytterligare hårdgöring av tomter bli följden av utökad byggrätt. Nuvarande avvattningssystem saknar kapacitet för detta.
- Kommunen har ansvar för konsekvenserna av ändring i detaljplanen.
- I samrådsprogrammet saknas grundvattenförhållandena i miljökonsekvensutredningen.

Tekniska nämnden avstyrker därför planförslaget innan förutsättningarna för avledning av dagvatten är klarlagda i VA-utredning.

Tekniska nämnden vill även göra byggnadsnämnden uppmärksam på att säkerställa tillfarter till allmän väg till del av stugområdena i Särda saknas.

Kommentar:

Teknik- och fritidsförvaltningen har i PM beträffande dagvattenutredning för Särda 5:41 m.fl. redovisat förutsättningarna för utredningen som skall utföras och bekostas av sökande till planändringen.

Konsultfirma Dagsgårds Konsulter AB, Hyltebruk, har utfört dagvattenutredning för området, daterat 2009-11-02. Utredningen föreslås ingå i planhandlingarna.

Efter Teknik- och fritidsförvaltningens granskning av utredningen har planförslaget kompletterats enligt nedan:

§ 11 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med platsättning skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 12 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings/dagvattenledning.

Ställning har ej tagits till hur planförslaget påverkar ev. kommande möjligheter att få utökade byggrätter för övriga fastigheter utan att särskilda åtgärder för dagvattnet behöver anläggas.

Diskussioner för att säkerställa tillfarter till allmän väg för stugområdet pågår.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Skanova	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Eon, Elnät	Fastighetsnämnden
Handikapprådet	Särdalshedens vägförening
Kommunstyrelsen	

SKIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Per Sjögren, Särdal 4:71

”Planområdet består av 70-80 fastigheter - de flesta bebyggda – varav cirka hälften är belägna söder och öster om Särdals Lyckeväg. Förutsättningarna för utökad byggrätt är enligt min mening likvärdiga för hela området.

Det som ej framgår av handlingarna är att 14 tomter ovanför Hedvigs väg har tecknat avtal med kommunen att även detta område ska få planändring motsvarande vad som avses i nu utskickade förslag. Detta beslut ska ha tagits 25”-09. Denna information har tydligen kommunen varit mån om att ej ge någon bredare spridning av.

Jag kan bara konstatera att jag ej har min fastighet inom förslaget eller inom ”14-tomters området”. Har ej heller blivit tillfrågad.

Jag är emot förslaget och anser att om en ändring ska genomföras så skall hela detaljplaneområdet omfattas av en sådan ändring.

Jag vill därför vädja till att Byggnadsnämnden fattar ett klokt beslut, som ej skapar splittring och osämja i ett område där människor huvudsakligen befinner sig för att vila upp både kropp och själ.”

Kommentar:

Förutsättningar för att planändring skall kunna medges är att planen bör omfatta ett sammanhållet och avgränsat område, exempelvis ett kvarter, där de ingående fastighetsägarna är överens om en planändring och beredda att bekosta planändringen som skall regleras genom upprättande av plankostnadsavtal.

Planändringen för de 14 fastigheterna öster om Hedvigs väg har utsänts för samråd 2009-03-18 där samrådstiden utgick 2009-04-15.

Detta planförslag har efter komplettering med utförd dagvattenutredning, reviderats och antagits av byggnadsnämnden vid sammanträde 2009-11-11.

Margareta Storsjö, Särdal 4:63

”Jag är inte intresserad av att byggnadsytan inom vår förening utökas från 80 till 110 kvadratmeter, samt att planbestämmelsen att vind inte får inredas tas bort. Jag vill behålla nuvarande detaljplan.”

Kommentar: *Planarbetet är påbörjat efter en ansökan från Särdals Innesseförening.*

Ola Sjögren, Anders Sjögren, Lars Göran Sjögren och Catarina Sjögren, Särdal 4:55

”Vår bestämda uppfattning är att hela området inkl. södra och östra sidan av Särdals Lyckeväg skall omfattas av ändrad detaljplan. Förutsättningarna för utökad byggrätt är enligt vår mening likvärdiga för hela området.

Det har kommit oss tillhanda att 14 fastigheter öster om Hedvigs väg har tecknat avtal med kommunen att även detta område skall få planändring motsvarande vad som avses i utskickat förslag daterat 12 februari 2009. Detta beslut har tagits 25 februari 2009. Vi efterlyser information om detta förfarande.

Vi ser fram emot att Byggnadsnämnden fattar ett beslut som blir enhetligt för hela området både norr, öster och söder om Särdals Lyckeväg.”

Kommentar: *Förutsättningar för att en planändring skall kunna medges är att planen bör omfatta ett sammanhållet och avgränsat område, exempelvis ett kvarter, där de ingående fastighetsägarna är överens om en planändring och beredda att bekosta planändringen som skall regleras genom upprättande av plankostnadsavtal.*

Gunnar Knutsmark, Bengt Knutsmark, Håkan Knutsmark, Särdal 4:59.

Skrivelser daterade 2009-02-22 och 2009-03-08.

”I skrivelse till byggnadsnämnden den 18 augusti samma år anförde vi bland annat följande: Mot beslutet som sådant har vi ingen erinran-tvärt om- men vi anser det naturliga varit att BN tagit ett samlat grepp på hela detaljplaneområdet. Vi anser det mycket olyckligt om olika bestämmelser skulle komma att gälla för vad som är tillåtet att bygga på den norra respektive södra sidan av Särdals Lyckeväg då ensartade förhållanden råder inom hela området.

Vi menar att BN i första hand borde ta ett samlat grepp så att samma bestämmelser kommer att gälla inom det ensartade planområdet.

I andra hand upprepar vi vår anhållan att den/de aktuella planändring-en/arna utökas att omfatta även fastigheten Särdal 4:59. Självfallet är vi beredda att stå för motsvarande kostnad som var och en av övriga fastighetsägare i det/de aktuella planområdena kommer att belasta med.

I Tredje hand önskas besked hur BN har tänkt sig hAntera eventuella framtida framställningar från fastighetsägare utanför kartans områden 1 och 2 om tillbyggnad när olika bestämmelser kommer att gälla inom nuvarande planområdet.”

Kommentar: *Som meddelats Er i skrivelse daterad byggnadskontoret 2009-02-26 är förutsättningar för att planändring skall kunna medges är att planen bör omfatta ett sammanhållet och avgränsat område,*

exempelvis ett kvarter, där de ingående fastighetsägarna är överens om en planändring och beredda att bekosta planändringen som skall regleras genom upprättande av plankostnadsavtal För framtida framställningar gäller gällande planer d.v.s. olika bestämmelser gäller för olika delar av stugområdet.

Solveig och Lars Isgren, Särdal 4:30.

Skrivelser daterade 2009-02-23 och 2009-03-05

”I skrivelse till byggnadsnämnden den 18 augusti samma år anförde vi bland annat följande: Mot beslutet som sådant har vi inget att erinra - tvärt om - men anser det naturliga varit att BN tagit ett samlat grepp på hela detaljplaneområdet. Vi anser det mycket olyckligt om olika bestämmelser skulle komma att gälla för vad som är tillåtet att bygga på den norra respektive södra sidan av Särdals Lyckeväg då ensartade förhållanden råder inom hela området.

Inom området söder om Särdals Lyckeväg finns från flera fastighetsägare ett klart önskemål att få utökad byggrätt. En skriftlig ansökan har lämnats in från två fastighetsägare i juni 2008. till BN och handläggande planarkitekt har även fått telefonförfrågan. Vi har kännedom om liknande önskemål från fastighetsägare vid Svenskens gränd och Jennys väg.

Vår fastighet - Särdal 4:30, Särdals Lyckeväg 29- ligger som sista fastighet i utkanten av planområdet och gränsar till endast en bebyggd fastighet med ett äldre tvåvåningshus samt ytterligare ett mindre fritidshus. Någon ytterligare bebyggelse gränsande till vår fastighet kommer vad vi kan förstå aldrig att bli aktuell.

Vi menar att BN i första hand måste/borde ta ett samlat grepp så att samma bestämmelser om största tillåtna bostadsyta kommer att gälla inom det ensartade nuvarande planområdet. I andra hand upprepar vi vår anhållan att den/de nu aktuella planändring-en/arna utökas att omfatta även fastigheten Särdal 4:30, en såväl administrativt som kostnadsmässigt mindre åtgärd. En ändring som enligt förvaltningens egen skrivning dessutom är formellt möjlig. Självfallet är vi beredda att stå för motsvarande kostnad som var och en av övriga fastighetsägare i det/de aktuella planområde-et/ena kommer att belastas med.

I tredje hand önskar vi vidarebesked hur BN har tänkt sig hantera eventuella framtida framställningar från fastighetsägare utanför kartan områden 1 och 2 om tillbyggnad när olika bestämmelser kommer att gälla inom det nuvarande planområdet.

I det BN ej kommer att bifalla vår anhållan förutsätter vi som självklart att nämnden närmare motiverar skälen härför. Nämnden borde också beakta risken för att planändringen kommer att överklagas - dock ej av oss - vilken är en avsevärd nackdel både för nämnden själv och för de som har nytta av planändringen.

Kommentar:

Se kommentar på skrivelse från Särdal 4:59, Knutsmark.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådstiden har planförslaget reviderats enligt nedan:

- Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning utförd av Dagsgårds Konsulter AB, daterad 2009-11-02.
- Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser enligt nedan:

Plan 572

§ 11 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning, skallbegränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 12 Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings/dagvattenledning.

Plan HAR 36, (planbestämmelser i plan 573.)

§ 11 Markens anordnande

Hårdgöring av tomt med plattsättning skall begränsas till 10 m² per tomt. Asfaltbeläggning är ej tillåten.

§ 12

Byggnadsteknik

Tillkommande takytor skall förses med utkastare och får inte anslutas till befintlig privat dränerings/dagvattenledning.

Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan varför någon särskild miljöbedömning inte har gjorts.

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet och anta detaljplaneförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som framförts som helt eller delvis ej beaktats:

Per Sjögren,	Särdal 4:71	Vasagatan 4 B	761 31 Norrtälje
Ola Sjögren	Särdal 4:63	Långåkersv.14	302 39 Halmstad.
Anders Sjögren	Särdal 4:63	Karolineborgsv 24	302 41 Halmstad.
Lars Göran Sjögren	Särdal 4:63	Långåkersv. 14	302 39 Halmstad.
Catarina Sjögren	Särdal 4:63	Långåkersv. 14	302 39 Halmstad.

Gunnarr Knutsmark	Särdal 4:59	Hvitfeldtsgat 24	302 34 Halmstad
Bengt Knutsmark	Särdal 4:59	Västanvägen 11	302 37 Halmstad.
Håkan Knutsmark	Särdal 4:59	Ågårvägen 6, Tomtebo	305 91 Halmstad.
Solveig och Lars Isgren	Särdal 4:30	Kullagårdsvägen 50	443 35 Lerum

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 9 december 2009 § 426 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SÄRDAL 5:41 m.fl. Harplinge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å 38 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 december 2009.

Länsstyrelsen har den 30 december 2009 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 8 januari 2010**.

Byggnadskontoret den 13 januari 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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