

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 21 K
Ändring av detaljplan för
SPÅNSTAD 4:47-4:68
Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 15 juni 2005

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Ändring av planbestämmelser
- Särskilt utlåtande och minnesanteckningar från samrådsmöte

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På höjden väster om Åleds samhälle kommer ett område av småhus med äganderätt att byggas. Husen föreslås utformade i en modern funktionalistisk stil i två våningar. En planändring av området krävs eftersom gällande detaljplan endast tillåter en våning med suterrängvåning. Dessutom regleras högsta markhöjd i områdets nordöstra hörn.

PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet är beläget i västra delen av Åleds samhälle, norr om Spånstadsvägen.

Markägförhållanden

Området omfattas av fastigheten Spånstad 4:47-4:68 som ägs av Koppartaket NI AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden beslutar den 9 februari 2005, § 78 att ge byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen i enlighet med sökandes önskemål.

FÖRÄNDRINGAR

Gällande detaljplan (byggnadsplan) för SPÅNSTAD 4:8 m fl, fastställd 1988-05-10 vars genomförandetid har gått ut, reglerar aktuellt markområde för bostäder i en våning med suterrängvåning.

När gällande detaljplan upprättades tänktes området, som tidigare delvis utgjort grustäkt, ges en kraftig lutning mot öster. Området föreslogs därför bebyggas med suterränghus. Nu planeras området få en terrängutformning med betydligt mindre lutning varför byggande med suterrängvåning ej längre är lämpligt.

Området avses istället bebyggas med hus i två våningar (gruppbebyggelse),

därav denna planändring.

Utöver föreslagna ändring av våningsantalet, föreslås en reglering av högsta markhöjd i områdets nordöstra hörn.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 21 K
Ändring av detaljplan för
SPÅNSTAD 4:47-4:68
Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 15 juni 2005

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	April –05
Antagande i BN	Juni –05
Laga kraft (tidigast)	Juli –05

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden regleras genom kostnadsavtal med Koppartaket NI AB.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

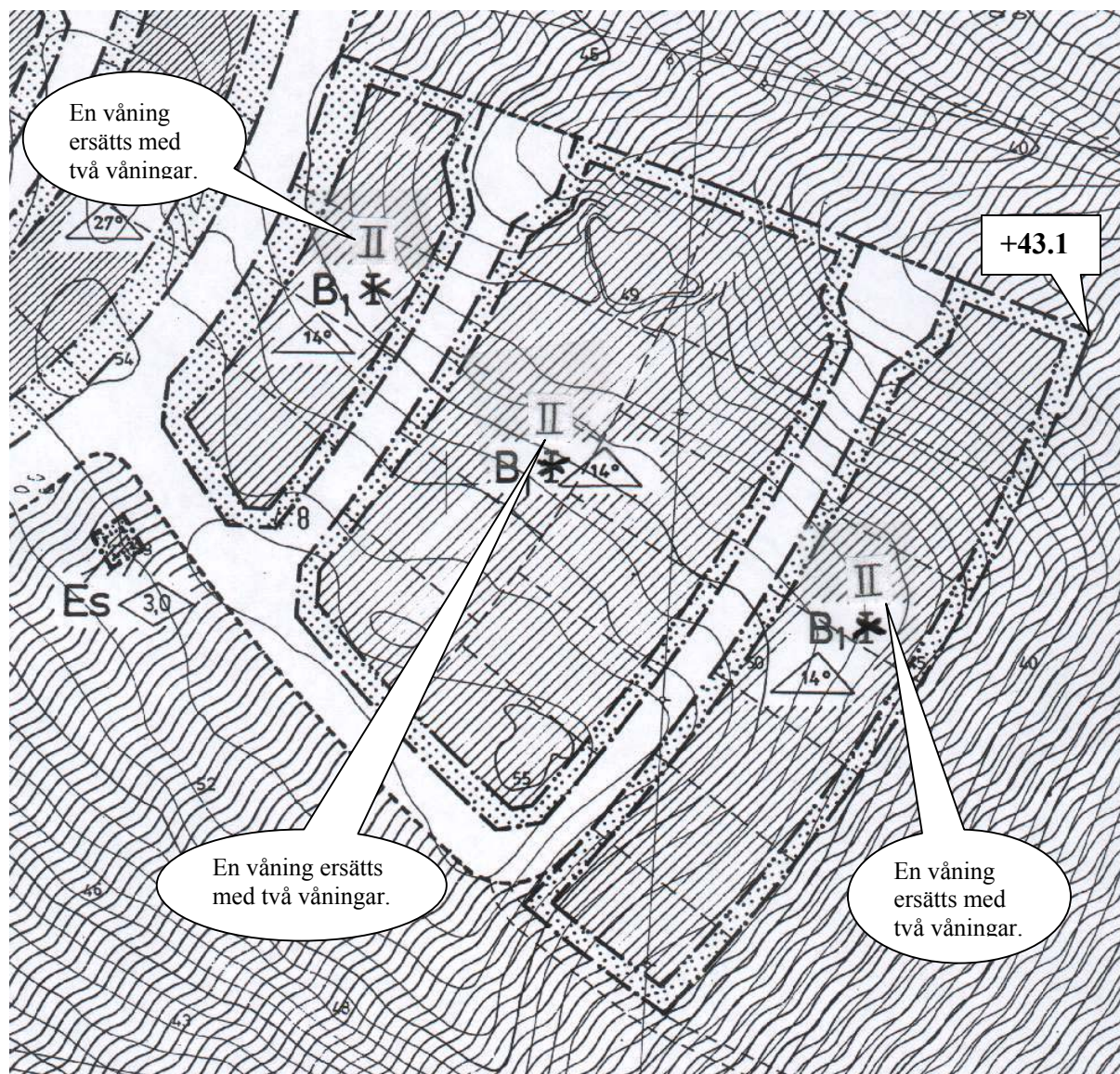
ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 21 K
Ändring av detaljplan för
SPÅNSTAD 4:47-4:68
Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 15 juni 2005

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Någon särskild plankarta för bestämmelseändringen finns inte upprättad. Endast ett utdrag ur gällande detaljplan 742, fastställd 1988-05-10, där förändringarna finns med. Plan 742 gäller jämsides med dessa ändringar.



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

II Högsta antal våningar. Vind får inte inredas.

+0,0 Föreskriven högsta markhöjd över nollplanet.

UPPHÄVD BESTÄMMELSE

I Högsta antal våningar, (se utdrag ur gällande detaljplan sid 1).

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan Ä 21 K

Ändring av detaljplan för
SPÅNSTAD 4:47-4:68
Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 15 juni 2005

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samråds-
skede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 13 april 2005 § 173 genomförts under tiden 6 maj – 3 juni 2005. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Planförslaget har även varit ute på byggnadskontorets hemsida under samrådstiden. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i (Hemvärnsgården i Åled) den 17 maj 2005. Mötet bevistades av 3 sakägare. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

Negativa synpunkter har inkommit från ägaren till Spånstad 1:12 och tekniska nämnden. Lantmäterimyndigheten har inte yttrat sig. Övriga sakägare/ boende eller remissinstanser har ingen erinran. Med hänsyn till diskussioner vid samrådsmötet och inkomna erinringar har planförslagets bestämmelser ändrats med avseende på byggnadsfri zon i den nordöstra delen och kompletterats med markhöjd i öster. Markhöjden har påförts i samråd med exploatören för bättre anpassning mot Spånstad 1:12. Kompletteringarna kräver inget förnyat samråd.

Planförslaget föreslås antas.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL

Tekniska nämnden

Anser att området bäst lämpar sig för suterränghus. Det påpekas att föreslagen bebyggelse kräver omfattande markarbeten. Vidare framförs att utförd terrängutformning har medfört kraftiga slänter i den östra såväl som den norra delen av planområdet. Det framhålls att släntlutningar ej bör vara brantare än 1:3. För att uppnå detta föreslås att nivåskillnaden tas upp inom kvartersmarken. Bebyggelse av uthus och garage ut till tomtgräns anses inte lämpligt med dessa terrängförhållanden.

Kommentar:

Byggnadsfri zon enligt gällande detaljplan kvarstår. I övrigt se kommentarerna nedan av Gösta Hallmes skrivelse.

Yttrandet har medfört ändring av planförslaget. Ändringen kräver inget förnyat samråd.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

**Energiverken
Fastighetsnämnden
Kommunstyrelsen**

**Räddningsnämnden
Sydkraft Nät AB**

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Gösta Hallme, Spånstad 1:12

Sakägaren anser sig mycket hårt drabbad av de förhöjningar av marknivån som har gjorts. Gösta Hallme föreslår att man gör en terrassering med ca en meters nivåskillnad mellan var och en av de fyra husraderna. *Se bilaga 1.*

Kommentar:

Efter att exploatören har tagit del av Gösta Hallmes och tekniska nämndens yttranden, har man inkommit med en skrivelse daterad 2005-06-10. I denna föreslås en justering av planförslaget så att de östliga husraderna markanpassas successivt genom en kombination av stödmurar och fall inom tomterna. Vidare kommer markhöjden i den nordöstliga delen att sänkas med ca 2,5-3 meter. Detta innebär att släntlutningen mellan exploateringsområdet och befintliga höjder i nordost ges en lutning av 1:3. Kopia på brevet samt ett brev med svar på frågor har sänts till Gösta Hallme. *Se bilaga 2 och 3.* Som komplettering av svaret på fråga 3 kan sägas att Spånstadsvägen med anslutningar är dimensionerad för planerad ny bebyggelse i Spånstadsområdet.

Genom föreslagna ändringar anses synpunkterna vara tillgodosedda. Ändringarna kräver inget förnyat samråd.

Gösta Hallme, Spånstad 1:12

I ett brev inkommet 2005-06-15 meddelar sakägaren att han har tagit del av sökandes brev (se bilaga 3) och kräver att den östligaste husraden bör vara envåningshus (suterräng). Samtidigt ställs frågan om hur vatten- och avloppsledningar samt teleledningar kommer att påverka marken på Spånstad 1:12.

Kommentar:

Vatten- och avloppsledningar till de planerade husen kommer att anslutas till de befintliga ledningarna vid den sydvästra gränsen av Spånstad 1:12.

Teleledningarna skall grävas ner i Rörflyvägen och kommer inte att påverka Spånstad 1:12.

Kravet på envånings suterränghus föreslås ej beaktas.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Av ovan framgår att negativa synpunkter inkommit från ägaren till Spånstad 1:12 och tekniska nämnden. (Övriga sakägare/ boende eller remissinstanser har ingen erinran). Med hänsyn till diskussioner vid samrådsmötet och inkomna erinringar har planförslagets bestämmelser ändrats med avseende på byggnadsfri zon i den nordöstra delen (den punktprickade zonen på tre meter enligt gällande plan kvarstår) och kompletterats med högsta markhöjd i områdets nordöstra hörn. Ändringarna har gjorts i samråd med exploatören för bättre anpassning mot Spånstad 1:12. Kompletteringarna kräver inget förnyat samråd.

Planförslaget föreslås antas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som framfört synpunkter

Gösta Hallme

Spånstad 1:12 Villa Solbacken

313 50 Åled

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä21
 Detaljplan för
SPÅNSTAD 4:47-4:68
 Enslöv, Halmstad

Byggnadskontoret 18 maj 2005

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 17 maj 2005 kl 17:30
 Plats: Hemvärnsgården, Ålängesvägen, Åled
 Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 13 april 2005. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 13 april 2005 §173.

NÄRVARANDE

Boende:	Gösta Hallme	Solbacken, 313 50 ÅLED
	A-G Hallme	” ”
	Jonas Pettersson	Rörflyvägen 25, 313 50 ÅLED
Halmstads kommun:	Göran Karlsson	byggnadsnämndens ordförande
	Anders Sennerdal	byggnadskontoret
	Lisbeth Thurnäs	”
	Barbro Johansson	tekniska kontoret
NCC	Boije Svensson	
”	Johan Olsson	

MÖTESANTECKNINGAR

Göran Karlsson hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt poängterades att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

Anders Sennerdal redogjorde för ärendets formella handläggning.

Lisbeth Thurnäs redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Gösta Hallme, Spånstad 1:12: Underhandsdiskussion har förekommit med grannar men ej med närmaste granne angående marknivåerna. Stora förändringar gjorda i förhållande till gällande plan. Den branta sluttningen som nu gjorts kan ej accepteras. Den får inte vara så brant att man riskerar regnras eller olyckor. Enplanshus

enligt gällande plan. Antalet hus är godtagbart, men tidigare nivåförhållanden borde utnyttjats på ett bättre sätt för att åstadkomma bättre utsikt. Terrassering är ett sätt. Vill ha skriftlig information om höjderna. Anser att det blir för stor höjdskillnad med 2-våningshus i förhållande till det egna huset. (Johan Olsson, NCC delade ut en karta med de nya höjderna). Namnet på området borde heta Spånstads Blåsberg och inte Åleds utsikt.

Kommentar

Barbro Johansson, tekniska kontoret, framför att i gällande detaljplan ska husen utformas som suterränghus, vilket nu ändras till tvåvåningshus. Vore ändå bra att terrassera tomtmarken.

Slänten mot norr måste planas ut. Acceptabelt i öster.

Johan Olsson, NCC visar kartor med höjder efter utfyllnaden. Höjden på närmaste tomten är + 45 meter. Enligt gällande detaljplan är den + 38 meter. Vid huset på Spånstad 1:12 är höjden + 30 meter.

Från det nya exploateringsområdet kommer inte regnvattnet ner till huset på Spånstad 1:12. Endast från naturmarken i nordväst. En gång- och cykelväg med avskärande dike är planerad.

Jonas Pettersson, Spånstad 1:342: Har inget att erinra. Ser trevligt ut. Får förändrad trafikbild utanför huset. Blir det några hastighetsdämpande åtgärder?

Kommentar

Tekniska kontoret har föreslagit två hastighetsdämpande åtgärder i form av gupp.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 15 juni 2005 § 280 beslutat anta ett förslag till ändring av detaljplan för **SPÅNSTAD 4:47-4:68, Enslöv, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Ä 21 K. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 6 juli 2005 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Överklagandet har återkallats. Planförslaget har genom länsstyrelsens avskrivningsbeslut vunnit **laga kraft den 6 september 2005**.

Byggnadskontoret den 26 september 2005.

Lisbeth Thurnäs

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten