

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 30 K
Detaljplan för
FAMMARP 4:1, del av. (Ändring inom byggnadsplan 589)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 12 december 2007.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning med karta (utdrag ur gällande detaljplan) som utgör tillägg till befintlig plankarta.
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på byggnadskontoret:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning

BAKGRUND

Inom en begränsad del av Frösakulls fritidsby har 35 stugägare företrädna av Arne Bergquist hemställt om ändring av detaljplan på fastigheten Fammarp 4:1 inom byggnadsplan 589.

SYFTET

Syftet med planändringen är att möjliggöra utökning av byggnadsytan till 57 m², ökning av byggnadshöjden till 3,0 m och ökning av takvinkeln till 45 °.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

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

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen ökad trafik i området och därför inte några ökade negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.
Planen medför ingen annan miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Frösakull inom Frösakulls fritidsby öster om Kungsvägen och i anslutning till Snäckvägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,2 ha.

Markägförhållanden

Marken inom området är privatägt

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

För området gäller byggnadsplan **589**, laga kraft vunen 23-11-1977.

Området är avsett för bostadsändamål, fritidshus, med största byggnadsarea 35 m².
Högsta byggnadshöjd 2,8 m och högsta takvinkel mot horisontalplanet 30 °.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2000-08-24, § 285, efter begäran från Frösakulls fritidsby ekonomiska förening, att uppdra åt byggnadsnämnden att i detaljplan pröva den av föreningen begärda ändringen av planbestämmelserna.

Ändringen innebar att tillåten byggnadshöjd skulle öka från 35 med dels 10 m² för bostad, dels 12 m² för inglasad altan., innebärande totalt 57 m².

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2001-09-12 § 352, beslutat att, mot bakgrund av brandförsvarets yttrande, ej föreslå att detaljplanen ändras för Frösakulls fritidsby.

För den del av fritidsbyn, c:a 30 stugor, med större avstånd mellan stugorna, som redovisas på bilaga, föreslås dock att föreningens önskemål kan prövas i detaljplan.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2006-1-22 § 442 beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att pröva lämpligheten att öka byggrätten för Frösakulls fritidsby enligt den ansökan som inlämnats av Frösakulls Ekonomiska förening och omfattar det område som tidigare utpekats som lämpligt för planändring.

Ändringen innebär att tillåten byggnadsyta ökas från 35 till 57 m², byggnadshöjden ökas från 2,8 till 3,0 m, och tillåten taklutning ökas från 30 till 45 grader för att möjliggöra sovloft.

PLANÄNDRINGEN

I gällande byggnadsplan, laga kraft vunen 23-11-1977, är området avsett för bostadsändamål, fritidshus, planbeteckningen **Bm** i planbestämmelserna.

Planbestämmelserna innebär att området endast får bebyggas med hus som uppförs fristående och området får icke genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser.

Byggnader får ej läggas på mindre avstånd än fyra meter.

Byggnader får icke uppföras till större höjd än 2,8 m och tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30° . Byggnad får icke uppta större areal än 35 m^2 .
 Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.
 Planens genomförandetid har gått ut.

För planområdet föreslås planbeteckningen **Ba** i planbestämmelserna.

Planbestämmelsen innebär att området endast får bebyggas med hus som uppförs fristående och området får icke genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser.

Byggnader får ej läggas på mindre avstånd än fyra meter.

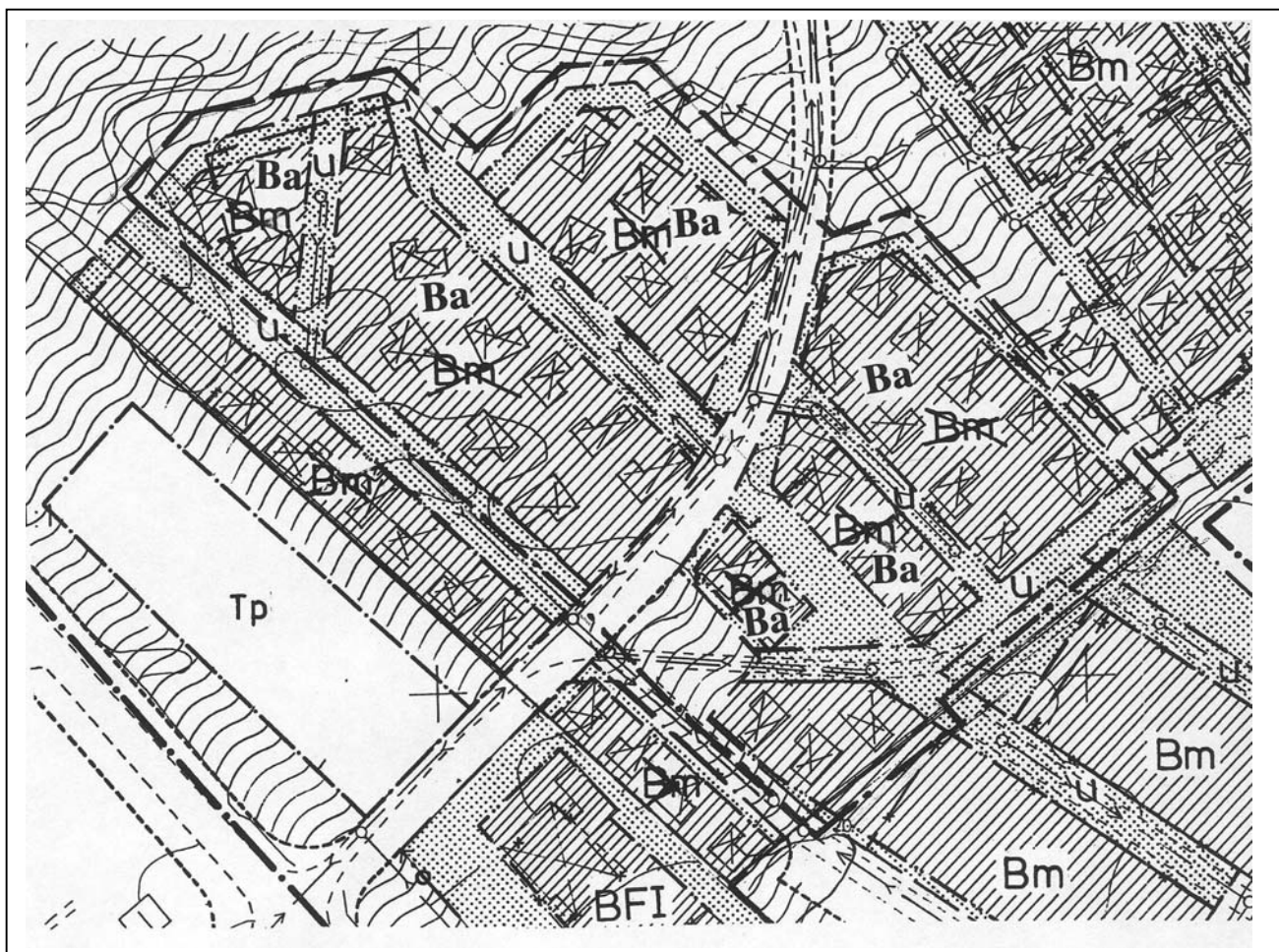
Byggnader får icke uppföras till större höjd än 3,0 m mot tidigare 2,8 m och tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 45° mot tidigare 30° .

Byggnad får icke uppta större areal än 57 m^2 mot tidigare 35 m^2 .

Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppföras.

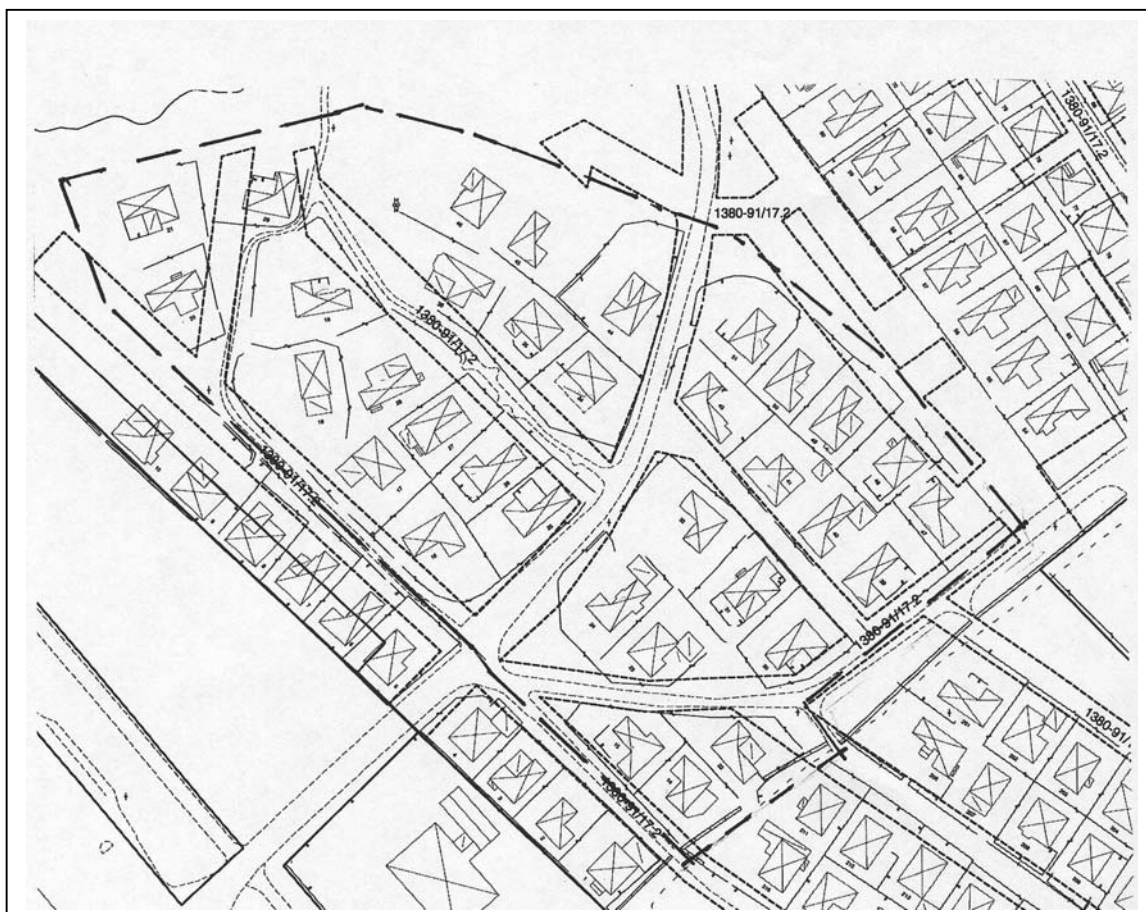
Byggnad får uppföras med högst en våning, härutöver får sovloft inredas.

Till huvudbyggnad räknas inglasat uterum på 12 m^2 . Uterummet får arkitektoniskt sett utformas som en gammeldags veranda, där gavlarnas och långsidornas bröstningar får utföras i samma material som stugans fasad. Uterummets yttertak bör utformas i samma material som stugans yttertak. Uterummet bör arkitektoniskt harmonera med stugans arkitektur och färgsättning.



Utdrag ur gällande byggnadsplan arkivnr 589.

Gräns streckprickad, ritad 3 mm utanför område där planändringen gäller.



Utdrag ur primärkartan

BYGGNADSTEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp

Området är anslutet till kommunens va-ledningar betr. vatten och spillavlopp. Dagvattenledningar finns inte utbyggda inom området.

Avledning av dagvatten från takytor sker genom infiltration direkt till marken inom respektive tomt eller genom perkolation i s.k. stenkistor.

Tekniska kontoret har bedömt att föreslagen ändring av byggnadsytorna innebär en förhållandevis liten ändring av de totala byggnadsytorna och har ingen erinran mot de föreslagna ändringarna av planbestämmelserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Anders Sennerdal

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 30 K
Detaljplan för
FAMMARP 4:1, del av. (Ändring inom byggnadsplan 589)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 12 december 2007.

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	<u>Planprocessen</u>	
	Samrådsbeslut i BN	maj -07
	Samråd	aug/sept -07
	Antagande i BN	dec. -07
	Laga kraft tidigast	jan. -08

Genomförandetid

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsrättsliga frågor är aktuella i planändringen.

EKONOMI

Kostnad för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan kommunen, byggnadskontoret, och stugägarna med stuga 14-51 inom området

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska kontoret har bedömt att föreslagen ändring av byggnadsytorna innebär en förhållandevis liten ändring av totala byggnadsytorna varför befintligt omhändertagande av dagvattnet genom infiltration och genom perkolation i s.k. stenkistor bör fungera för området.

Revidering

Rubriken Ekonomi

Kostnaden för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan Kommunen, byggnadskontoret och stugägarna med stuga 14-51 inom området.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 30 K
Detaljplan för
FAMMARP 4:1, del av. (Ändring inom byggnadsplan 589.)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 12 december 2007.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för fastigheterna inom **byggnadsplan 589**, laga kraft vunnen 1977-11-23.
Detaljplanen gäller jämsides med denna ändring.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

§ 4

Byggnadssätt

Med BF, Bm eller BS betecknat område får bebyggas endast med hus som som uppförs fristående.

§ 5

Tomtplats storlek m.m

Mom. 2 Med Bm eller Cbm betecknat område får icke genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser.

§ 6

Byggnads läge

På med Bs eller Bm betecknat område får byggnader ej läggas på mindre inbördes avstånd än respektive nio och fyra meter.

§ 7

Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats

Mom. 2 Inom med Bs eller med Bm betecknat område får byggnad icke uppta större areal än respektive 60 och 35 m².

Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.

§ 8

Våningsantal

Mom. 2 På med Bs eller Bm betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Härutöver får vind icke inredas.

§ 9

Byggnads höjd

På med BFL, Cbm, Es, Bs, eller Bm, betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 , 4,0, 4,0 3,0 och 2,8 m.

§ 10

Taklutning

På med Bs och Bm betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 °.

NY PLANBESTÄMMELSER

§ 4

Byggnadssätt

Med BF, Bm, Ba, eller Bs betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5

Tomtplats storlek m.m.

Mom. 2 Med Bm, Ba eller Cbm betecknat område får icke genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser.

§ 6

Byggnads läge

På med Bs Bm eller Ba betecknat område får byggnader ej läggas på mindre inbördes avstånd än respektive nio, fyra och fyra meter.

§ 7

Antal byggnader och byggnadyta på tomtplats.

mom. 2 Inom med Bs eller Bm och Ba betecknat område får byggnad icke uppta större areal än 60 resp. 35 och 57 m².
Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.

Inom med Ba betecknat område gäller att till huvudbyggnad räknas inglasat uterum på 12 m².

Uterummet skall arkitektoniskt sett utformas så att gavlarnas och långsidornas bröstningar utförs i samma material som stugans fasad. Uterummets yttertak bör utföras i samma material som stugans yttertak. Uterummet bör arkitektoniskt harmoniera med stugans arkitektur och färgsättning.

§ 8

Våningsantal

mom. 2 På med Bs eller Bm betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Härutöver får vind icke inredas.

På med Ba betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Härutöver får sovloft inredas. Takkupor får ej utföras.

§ 9

Byggnads höjd

På med BfI, Cbm, Es, Bs, Bm eller Ba betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0, 4,0, 4,0 3,0, 2,8 och 3,0 m.

§ 10

Taklutning

På med Bs, Bm och Ba betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30°, 30° respektive 45°.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan ä 30 K
Detaljplan för
FAMMARP 4:1, del av. (Ändring inom byggnadsplan 589)
Söndrum, Halmstad.

Byggnadskontoret 12 december 2007.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 16 maj 2007 genomförts under tiden 21 augusti-18 september 2007. Myndigheter, förvaltningar och sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem.

Samrådsmöte har ej hållits.

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

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun.

Ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Räddningsnämnden

”Om detaljplanen ändras så att större byggnadsarea tillåts bör risken för brandspridning särskilt beaktas. Det kortaste avstånd som förslaget accepterar är 4,0 m och med det korta avståndet behöver ytterväggar (inklusive dörrar) som vetter mot varandra vara utförda i lägst brandteknisk klass EI 30. Vidare ställs det krav på att det maximalt får finnas 1,0 m² fönsterarea på dessa väggar. Ökas avståndet till 5 kan istället 4,0 m² fönsterarea accepteras. Rimligen är det mer än 1,0 m² fönsterarea i t.ex. uterummen vilket ger att dessa inte får veta mot en stuga inom 5,0 meters avstånd. Detta är något som behöver följas upp i varje enskild bygglovsprövning om detaljplanen vinner laga kraft.

När byggnadsarean ökar är det viktigt att se till så att småhusen delas in i grupper om maximalt 800 m² för att minska risken för allt för omfattande brandspridning (allmänt råd till Boverkets Byggregler) Avståndet mellan grupperna bör vara minst 12 meter. Av remitterade handlingar framgår det att den grupp med flest hus består av 9 stycken vilket ger en byggnadsarea mindre än totalt 800 m², men det är svårt att utläsa om 12 meter mellan grupperna följs eller ej.”

Kommentar: *Skrivelsen översändes till bygglovsavdelningen för kännedom.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Dagvattenledningar finns inte utbyggda inom området. I samband med planändringen bör Frösakulls fritidsby utreda eventuellt behovet av dagvattenledningar och till vilken recipient dagvatten skulle kunna avledas till. Nämnden tillstyrker detaljplaneändringen med ett påpekande om behovet av utredning om omhändertagandet av dagvatten.”

Kommentar: *Dagvattenhanteringen skall lösas inom tomtmark, se skrivelse från tekniska nämnden. Kopia på skrivelsen sändes till Frösakulls fritidsby och tekniska kontoret för kännedom.*

Tekniska nämnden

”Tekniska kontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att dagvatten inom planområdet hanteras och omhändertas på sätt som bedrivs under byggnadstekniska frågor. Detta innebär att dagvatten inte avleds genom ledning från området, utan omhändertas genom lokala lösningar som infiltration eller perkolation. Härigenom förhindras att ledningar och diken från omkringliggande områden onödigtvis belastas av snabb avrinning av dagvatten från planområdet.

Kommentar: *I planförslaget anges att avledning av dagvatten skall lösas genom infiltration direkt infiltration direkt till marken inom respektive tomt eller genom perkolation s.k. stenkistor.*

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Fastighetsnämnden	Halmstad Energi och Miljö
Kulturmiljö Halland	Frösakulls stugby
Kommunstyrelsen	

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Frösakulls By Ekonomiska förening

”Vi meddelar härmed att vi inte har några ekonomiska skyldigheter ang. detaljplanen. Detta skrivs felaktigt i underlaget och vi ber er att ändra detta.

Kommentar: *Genomförandebeskrivningen har reviderats under Ekonomi enligt nedan:
Kostnad för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan kommunen, byggnadskontoret och stugägarna med stuga nr 14-51 inom området*

Frösakulls By ekonomiska förening

”Svar på brev ang. detaljplan för Fammarp 4:1”

”Vi har vid förfrågan, vid ett flertal tillfällen meddelat att vi ej har något att erinra mot planändringen ang. utökad byggrätt. En sådan planändring anser vi gynnar alla medlemmar.

Vi har däremot aldrig ansökt om någon planändring och alltid nekat till ekonomiskt ansvar ang. planändringar.

Eftersom vi ej drivit frågan anser vi ej oss ha någon informationsplikt.”

(Önskar ej publicering på kommunens hemsida)

Skrivelse från 7 stugägare , medlemmar i Frösakulls By Ekonomiska Förening

”Följande synpunkter lämnas härmed från nedanstående medlemmar i Frösakulls By Ekonomiska Förening:

Bertil Karlsson	Stuga 58	Hemmansv.7	302 52	Halmstad
Sven Bengtsson	Stuga 61	Smedängsgat. 8	302 39	Halmstad
Käth Larsson	Stuga 68	Karl Johansg 22	332 00	Gislaved
Britth Kullander Amelin	Stuga 78	Gamletullsg 51	302 44	Halmstad
Annika Edgren	Stuga 77	Hantverkareg 11	573 34	Tranås
Roger Björstil	Stuga 201	Mandolingr.24	332 31	Gislaved
Ingrid Svelenius	Stuga 67	Gymnasieg 47	302 31	Halmstad

Innan beslut tas om ny detaljplan för Fammarp 4:1 ska förslaget tas upp vid ett möte i Frösakulls EK. Förening, där varje medlem kan yttra sig i frågan. Marken ägs gemensamt medlemmarna och varje medlem har gått in med samma belopp vid köpet av tomtmarken, oavsett om den egna tomten är större eller mindre. Skall detaljplanen ändras bör den omfatta hela området.

Kommer karaktären på området att förändras?. Skapas ett A- och B-lag där de som har de mindre tomterna och inte kan bygga blir förlorarna. Ur rättvisesynpunkt bör detta i så fall kompenseras på något sätt.

Tidpunkten för synpunkter till Byggnadsnämnden bör flyttas fram. Ingen publicering på hemsidan önskas.”

Kommentar: Kommunstyrelsen beslöt 2000-08-24, § 285, efter begäran från Frösakulls fritidsby ekonomiska förening, att uppdraga åt byggnadsnämnden att i detaljplan pröva den av föreningen begärda ändringen av planbestämmelserna.

Ändringen innebar att tillåten byggnadshöjd skulle öka från 35 m² med dels 10 m² för inglasad altan, innebärande 57 m².

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2001-09-12 § 352, beslutat att, mot bakgrund av brandförsvarets yttrande, ej föreslå att detaljplanen ändras för Frösakulls fritidsby.

För den del av fritidsbyn, c:a 30 stugor, med större avstånd mellan stugorna, som redovisas på bilaga, föreslås dock att föreningens önskemål kan prövas i detaljplan.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2006-11-22, § 442, beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att pröva lämpligheten att öka

byggrätten för Frösakulls fritidsby enligt den ansökan som inlämnats av Frösakulls Ekonomiska förening och omfattar det område som utpekats som lämplig för planändring.

Ändringen innebär att tillåten byggnadsyta ökas från 35 till 57 m², byggnadshöjden ökas från 2,8 m till 3,0 m och tillåten taklutning ökas från 30 till 45 grader för att möjliggöra sovluft.

Planavtal som reglerar kostnaden för upprättande av planändringen har upprättats mellan kommunen och stugägarna med stuga- nr 14-51 inom området.

Frösakulls Ekonomiska förening har i egenskap av fastighetsägare till Fammarp 4:1 i beslut den 27 februari 2006 § 12 förklarat att man inte har något att erinra mot den begärda planändringen.

Frösakulls By Ekonomiska Föreningen har i skrivelse meddelat att de inte har några ekonomiska skyldigheter ang. detaljplanen. Detta har skrivits in felaktigt i underlaget och föreningen ber om ändring.

Ändring har skett i Genomförandebeskrivning under rubriken Ekonomi.

I övrigt har Frösakulls Ekonomiska Förening inga erinringar mot detaljplanen

Skrivelse med undertecknad lista från 3 stugägare.

Christina Lindvall, stuga 85

Mona Andersson stuga 87

Bertil Klüft stuga 55

”Följande synpunkter lämnas härmed från nedanstående medlemmar i Frösakulls By Ekonomiska förening”.

”Innan ett beslut tas om ny detaljplan för Fammarp 4:1 ska förslaget först tas upp vid ett möte i Frösakulls EK. Förening, där varje medlem kan yttra sig i frågan. Marken ägs gemensamt av medlemmarna och varje medlem har gått in med samma belopp vid köpet av tomtmarken, oavsett om den egna tomten är större eller mindre, Skall detaljplanen ändras bör den omfatta hela området.

Kommer karaktären på området att förändras? Skapas ett A- och B-lag, där de som har de mindre tomterna och inte kan bygga ut bli förlorarna. Ur rättvisesynpunkt bör detta i så fall kompenseras på något sätt.

Ridpunkten för synpunkter till byggnadsnämnden bör flyttas fram. **Ingen publicering på hemsidan**

Kommentar: *Se kommentarer på skrivelse från 7 stugägare ovan.*

Helén Blommegård, Odonvägen 2 314 32 Hyltebruk, stuga 50.

”Utökad byggnadsyta till 57 m² är helt acceptabelt under följande förutsättningar: att avståndet mellan byggnader på 4 meter förutsätts vara 2 meter från respektive tomtgräns vid nybyggnation. I annat fall kommer regeln ”först till kvarn att gälla vilket inte är bra. Dock bör undantag kunna accepteras vid samråd med grannar.

Utökad byggnadshöjd till 3,0 m och en ökad taklutning till 45 ° bör ändras och i stället ersättas med en maximal yttre taknockshöjd eller inte ändras alls från befintliga byggnadsregler. Detta för att nya byggnader inte skall kunna skymma solljus från grannar då tomterna är väldigt små och byggnaderna ligger tätt. Den föreslagna regeln kan missbrukas genom att taklutning läggs på fel håll på byggnaden vilket kan resultera i relativt höga byggnader. I övrigt finner jag förslaget till ändringar i detaljplanen mycket bra.”

Kommentar: *Att taklutningar inte läggs på fel håll bevakas av byggnadskontorets bygglovsavdelning vid bygganmälan. Kopia på skrivelsen översändes till bygglovsavdelningen.*

Johan Rosenquist, Storsaliden 15 439 93 Onsala, tomt 206

”Då tomten är en av de större i om rådet och som dessutom ligger i direkt anslutning till området som ev. kommer att få ändrad detaljplan, yrkar jag på att även vår stuga kommer att ingå i den planen, då vi inom kort kommer att bygga om stugan.”

Bilaga: utdrag ur primärkartan där stuga 206 är rödmarkerad.

Kommentar: *Tomten för stuga 206 ingår inte i det område som byggnadsnämnden gett byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för och där planavtal har tecknats med berörda stugägare. Önskas planändring skall begäran om detta sändas till byggnadsnämnden.*

Anita Oberländer och Erica Bäckström, Birkagatan 39 A 416 56 Göteborg Stuga 66.

” Vi äger stuga 66 i Frösakulls Fritidsförening och är medlemmar i föreningen. Vi motsätter oss den föreslagna planändringen Fammarp 4:1 del av (ändring av byggnadsplan 589) där boyta , takhöjd och taklutning föreslås förändras.

Vi har inte blivit informerade om planändringen av styrelsen i Frösakulls fritidsförening. Inga möten har hållits, inga brev har heller skickats till samtliga medlemmar beträffande ärendet. Detta anser vi är oacceptabelt eftersom detta ärende rör samtliga medlemmar och tillika markägare i Frösakulls Fritidsförening.

Vi anser att det är synnerligen betydelsefullt att bevara området i dess nuvarande form med låg bebyggelse av småstugekaraktär, eftersom området har en uttalad egenart och är ett uppskattat och unikt inslag i Frösakulls bebyggelsemiljö.

Med hänvisning till 3 kap. 1§ PBL anser vi att man i förslaget inte beaktat de föreslagna byggnadernas anpassning till den ursprungliga omgivningens karaktär.

Enligt vår mening mister den väl sammanhållna och tilltalande bebyggelsen inom Frösakulls Fritidsförening sitt påtagliga trevnadsvärde, både för ägarna av Frösakulls Fritidsförening men även för Frösakull som helhet.

Vi befarar att om den föreslagna planändringen godkänns kommer den att få en prejudicerande verkan på övriga tomter i Frösakulls Fritidsförening där de föreslagna planändringarna är möjliga. I slutändan får hela området en icke sammanhållen utformning eftersom flertalet stugor blir dubbelt så stora och mycket

högre än många andra stugor. Därmed tappar området sin karakteristiska form av ett sammanhållet gemytligt småstugeområde, som dessutom är det enda av sitt slag i Frösakull.

Kommentar: *Tomten ligger inte inom det område som byggnadsnämnden gett byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för och där planavtal har tecknats med berörda stugägare.*

Dan och Agneta Granzell, stuga 139,

”Undertecknade medlemmar i Frösakulls fritidsby och Frösakulls Ekonomiska förening har följande invändningar ang. förslag till ändring inom byggnadsplan 589:

- Ansökan om ändringen har inte gjorts av Fritidsbyn eller Ekonomiska föreningen utan av enskilda medlemmar. Förslag av denna karaktär skall beslutas på årsstämman efter behandling av inlämnad motion. D.v.s. de som ansökt om förändring kan inte självständigt göra detta i Fritidsbyns eller Ekonomiska föreningen namn. Följaktligen kan inte byggnadsnämnden fatta något beslut då man inte förhandlar med rätt motpart. Något förslag till ändring har inte framlagts till samtliga medlemmar.
- Byggnadsnämnden kan inte heller enligt punkten ”Ekonomi” i tillägget till genomförandebeskrivning, daterat den 16 maj 2007, besluta att den Ekonomiska föreningen skall bekosta planändringen eftersom det inte är den Ekonomiska föreningen som har ansökt om den.
- Principiellt har vi inget emot att byggnader kan utformas olika utifrån respektive tomtes förutsättningar, men förslag av denna karaktär skall besluta inom den Ekonomiska föreningen, eftersom det på föreningsstämman måste avgöras hur kostnaderna för detta skall bäras av föreningens medlemmar.

Kommentar: *Se kommentar på skrivelse från 7 stugägare ovan.*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås revideras enligt nedan:

- Genomförandebeskrivningen under Ekonomi:
Kostnad för upprättande av planändringen regleras i avtal som upprättats mellan kommunen, byggnadskontoret och stugägarna med stuga 14-51 inom området.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagen revidering och upprättat särskilt utlåtande samt att anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som framfört synpunkter som helt eller delvis inte beaktats:

Inom planområdet

Helén Blommegård	Stuga 50	Odonvägen 2	314 32 Hylte Bruk
------------------	----------	-------------	-------------------

Inom området där fastighetsförteckning upprättats.

Johan Rosenquist	Stuga 206	Storsaliden 15	439 93 Onsala
Bertil Klüft	Stuga 55	Hovsgatan 15 C	352 33 Växjö
Bertil Karlsson	Stuga 58	Hemmansvägen 7	302 52 Halmstad
Sven Bengtsson	Stuga 61	Smedängsgatan 8	302 39 Halmstad
Inger Björstål	Stuga 201	Mandolingränd 24	332 31 Gisslaved

Utanför planområde och område där fastighetsägarförteckning upprättats.

Anita Oberländer o Erica Bäckström	Stuga 66	Birkagatan 39 A	416 56 Göteborg
Käth Larsson	Stuga 68	Karl Johansgat. 22	332 33 Gislaved
Christer Lindvall	Stuga 85	Lindvägen 3	333 32 Smålandsstenar
Mona Andersson	Stuga 87	Järnvägsgatan 10A	302 49 Halmstad
Ingrid Svelelenius	Stuga 67	Gymnasiegatan 47	302 31 Halmstad
Dan och Agneta Granzell	Stuga 139	Skiftesvägen 15	141 44 Huddinge
Brith Kullander	Stuga 78	Gamletullsgat. 51	302 44 Halmstad
Annika Edgren	Stuga 77	Hantverkareg. 11	573 34 Tranås

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan Ä 30 K
Detaljplan för
FAMMARP 4:1, del av (ändring inom byggnadsplan 589)
Söndrum, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 16 maj 2007.

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 till 57 m², ökning av byggnadshöjden till 3,0 m och ökning av takvinkeln till 45°.

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

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 12 december 2007 § 542 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **FAMMARP 4:1, del av (Ändring inom byggnadsplan 589)** Kommunens aktbeteckning är Ä 30 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 20 december 2007.

Länsstyrelsen har den 3 januari 2008 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 10 januari 2008.**

Byggnadskontoret den 11 januari 2008.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
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