

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1380K-P265

FÖR KVARTER MÄTAREN M.M. I HALMSTAD

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser och ändrad högsta tillåtna byggnadsyta för Mätaren 13 och 14.

Antagandehandling



Hörndalsvägen

Kärleken, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/12

Standardförfarande , KS 2022/00734
Antagen av kommunstyrelsen 2023-08-29
Laga kraft 2023-09-22

INNEHÅLL

- 3 INLEDNING
- 5 MILJÖBEDÖMNING
- 6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
- 8 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
- 8 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till förslaget om planändring hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P265 sammanfogad med ursprunglig planbeskrivning och planbestämmelser med ändring
- Ursprunglig plankarta med ändring
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

En ändring av en detaljplan omfattar införande av nya bestämmelser eller borttagande av befintliga bestämmelser eller införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Vid ändring av en detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som hade tillämpats om en ny detaljplan hade tagits fram. Bedömningen av val av förfarande bör utgå från ändringens karaktär och hur den förhåller sig till kriterierna för respektive förfarande.

I detta fall bedöms ett standard ändringsförfarande vara lämpligt eftersom planändringen avser ett upphävande av tomtindelning samt ändrad tillåten byggnadsyta där gällande detaljplans genomförandetid är utgången. Ändringen av detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2023) om planbestämmelser för detaljplan. Ändringarna är förenliga med den ursprungliga detaljplanens syfte

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med att genomföra en ändring av detaljplanen är att upphäva tomtindelning för fastigheterna Mätaren 13 och 14. Ett upphävande av tomtindelningen är en förutsättning för att genomföra den fastighetsreglering som fastighetsägaren önskar, och som kommunen bedömts vara den mest funktionella för fastigheten. Ändringen syftar även till att ändra största tillåtna byggnadsyta per fastighet för att få en planenlig utgångspunkt.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsutvecklingsavdelningen menar att åtgärden möjliggör funktionell fastighetsreglering för fastigheterna Mätaren 13.14 samt anpassar den tillåtna byggnadsytan per fastighet enligt planbesked Mätaren 13 och 14, KSU §43, 2021-03-02.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ingår i stadsdelen Kärleken och är beläget norr om Halmstad, inte långt från Sofiebergsskolan. Området avgränsas av villor med kontakt till Hörndalsvägen i söder, med en sammanlagd yta om ca. 870 m².



Den streckade linjen visar de berörda fastigheterna Mätaren 13 och 14.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Mätaren 13 och 14 är i privat ägo liksom övriga fastigheter i kvarteret.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Föreliggande förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka några miljömål, varken direkt eller indirekt.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig, med anledning av följande:

- Ändringen är av ringa omfattning. Konsekvenser av att upphäva tomtindelningen påverkar inte den fysiska miljön, utan anses enbart utgöra en juridisk formalitet som gör fastighetsregleringen möjlig. Konsekvenserna av ändrad högsta byggnadsyta anses påverka den fysiska miljön marginellt.
- Ändringen bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet eller hushållning av mark, vatten eller andra resurser.
- Ändringen bedöms inte påverka något riksintresse, skyddsområde, naturreservat eller andra intressen som kan anses vara betydande.
- Ändringen av detaljplanen innebär inte en ändring av området till verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordningen (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses på grund av sin mycket ringa omfattning inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

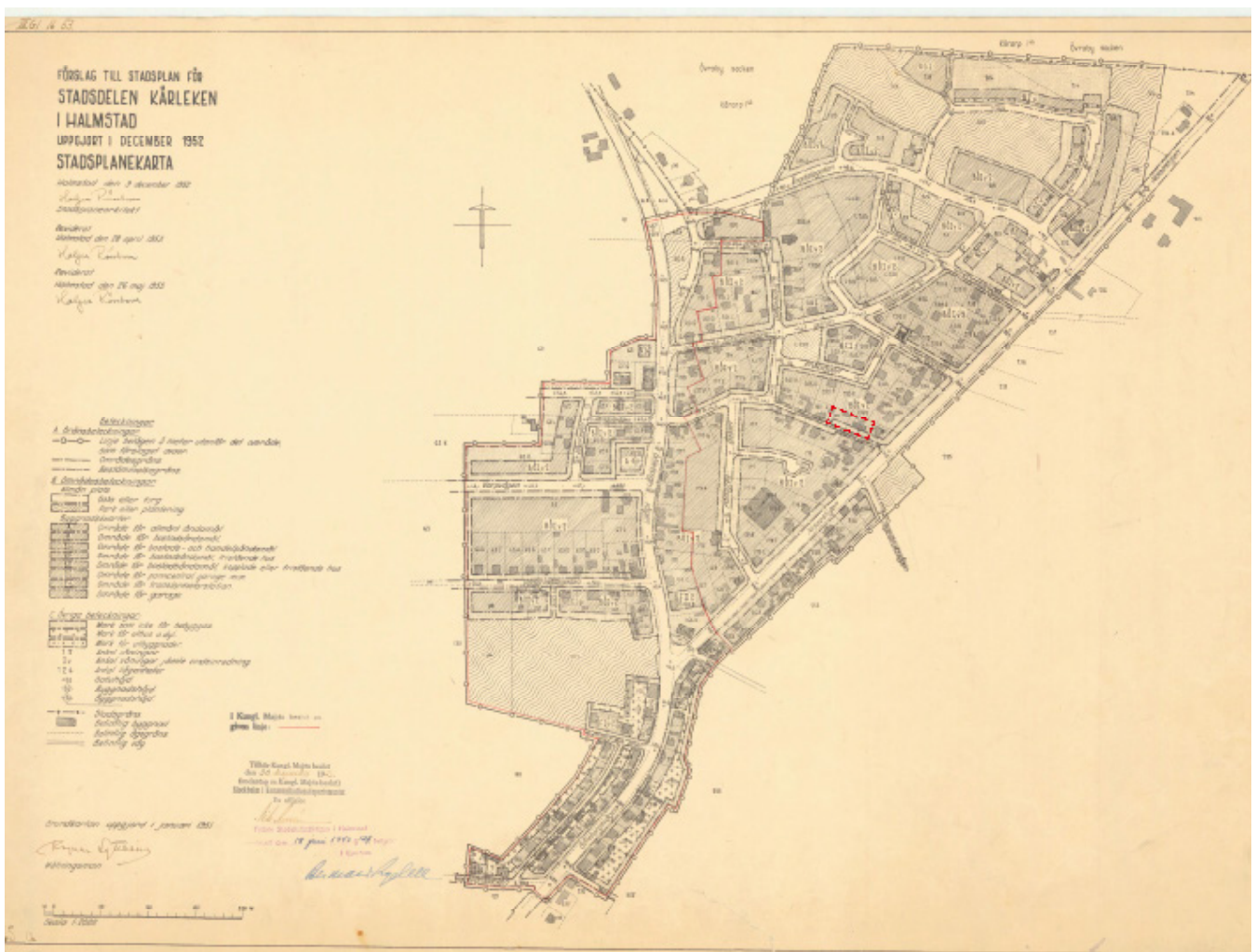
PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Ändringen av detaljplanen ger möjlighet till förtätning vilket ligger i linje med framtidsplan 2050 planeringsdirektiv 3.1 Förtäta och funktionsblanda för en enklare och mer innehållsrik vardag.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 1380K-P265 med tillhörande planbeskrivning. Detaljplanen tillåter idag bostäder mellan 1 till 2 våningar. Detaljplanen upprättades 1952 och genomförandetiden är utgången.



Gällande plankarta för kvarteret Mätaren. De berörda fastigheterna Mätaren 13 och 14 är markerade med streckat rött.

Gällande tomtindelning

I samband med att äldre plan- och bygglagen (1987:10) ersattes av nya plan- och bygglagen (2010:900) den 2 maj 2011 övergick samtliga tomtindelningar till detaljplanebestämmelser (fastighetsindelingsbestämmelser) enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att fastighetsindelingsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning T459 är en del av gällande detaljplan.



Gällande fastighetsindelning för Kv. Mätaren med fastigheterna Mätaren 13 och 14 markerat med streckat rött.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen och ändringen påverkar inte andra förordnanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

TOMTINDELNING

Tomtindelningar syftade i regel till att skapa och bevara en bestämd struktur i ett kvarter. I det aktuella fallet bedöms inte ett upphävande av tomtindelningen leda till att kvartersstrukturen förändras utan innebär endast att fastigheterna kan delas in på ett annat sätt än idag.

För att lantmäteriet ska kunna utföra fastighetsreglering om det i framtiden behövs krävs dock att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs.

Genom ändringen av detaljplan 1380K-P265 upphävs de bestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för fastigheterna Mätaren 13 och 14.

BEBYGGELSE

Den maximala byggnadsarean revideras så att Mätaren 13 och 14 största byggnadsarea för huvudbyggnad är 28%, vilket motsvarar 158 kvadratmeter för Mätaren 13 och 86 kvadratmeter för Mätaren 14 (se bild nedan för illustration av flyttad fastighetsgräns). Procentsatsen bygger på kartläggningen av byggnadsarea per fastigheten för kvarteret.



Illustrationen visar befintliga fastighetsgränser i streckade svarta linjer, röd linje visa ny fastighetsgräns efter önskad fastighetsreglering.

Ändringen syftar till att fastigheterna ska ha ett planenligt utgångsläge vad gäller den totala byggrätten och möjliggör för beviljat bygglov. Gällande detaljplanen 1380K-P265 tillåter endast 120 kvm totalt på fastigheterna eftersom byggnaderna är sammanbyggda. Befintlig bebyggelse är sammanlagt 220 kvm, vilket motsvarar 100 kvm mer än vad detaljplanen idag tillåter.

Största byggnadsarea för komplementbyggnader på fastigheterna Mätaren 13 och 14 regleras till 40 kvm per fastighet för att begränsa byggrätten på fastigheterna.

Konsekvenserna av ändringen innebär att fastigheten får ett planenligt utgångsläge och ger fastighetsägarna en marginell ökning i byggrätt på fastigheten Mätaren 13. Mätaren 14 får en ökad byggrätt, motsvarar maximalt 108 kvm efter önskad fastighetsreglering.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
Mars 2023	Samråd
April 2023	Granskning
Augusti 2023	Antagande
September 2023	Laga kraft

Genomförande

Tillkomna bestämmelser har en genomförandetid på 5 år från dagen detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser som omfattar fastigheterna Mätaren 13 och 14 upphävs genom denna ändring. Då indelningsbestämmelserna upphör att gälla möjliggörs fastighetsreglering. Fastighetsbildningsåtgärder prövas vid ansökan om lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Eric Klasson, planarkitekt, Samhällsutvecklingsavdelningen, Plan
- Frida Löfgren, planarkitekt, Samhällsutvecklingsavdelningen, Plan

KÄLLOR

- <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/2023-02-02>

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Eric Klasson
planarkitekt

Beskrivning över
förslag till stadsplan för
stadsdelen Kärleken
i Halmstad;
uppgjort i december 1952
och reviderat i april 1953
och reviderat i maj 1953

Förslaget är avfattat å karta (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Förslaget åtföljes av illustrationskarta, skiss till generalplan, inventeringskarta och utredning angående avlopp. Stadsplanekartan är tillika grundkarta.

Stadsplan saknas för området.

Stadsdelen Kärleken är belägen norr om Halmstad där Göteborgsvägen och Nissastigen råkas vid den s.k. Stenen. Stadsdelen är genom Hallands regementes kasernområde och övningsfält samt Slottsmöllans fabriker skild från stadens övriga bebyggelse. Det område som stadsplaneförslaget omfattar utgöres av det triangelformade området mellan Göteborgsvägen, Nissastigen och stadsgränsen, smärre områden väster och öster härom intill Göteborgsvägen respektive Nissastigen samt område kring Göteborgsvägen söder om Stenen.

Området är till större delen bebyggt. Bebyggelsen är tämligen enhetlig och består i stor utsträckning av 1 1/2-plans mindre byggnader. Denna bebyggelsetyp har ansetts böra bibehållas. Området avses nästan enbart för bostadsbebyggelse. Området är kuperat och har ett vackert läge med vid utsikt särskilt söderut över slätten mellan Nissan och Fylleån mot havet och Hallandsåsen.

Grusgropen väster om Stenen har upptagits som parkområde. Här kan läggas en bollplan. Det måste anses viktigt att förbindelsen mellan Stenen och grushålan där nu en lekplats finnes ej förbygges.

Väster om Göteborgsvägen 200 meter norr om Stenen

Upphävd planbestämmelse: Fastighetsindelingsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning T459 upphör genom denna ändring att gälla för fastigheterna Mätaren 13 och 14.

Stadsplanebestämmelsen §5 mom. 2. som återfinns i den ursprungliga planbeskrivningen revideras så att Mätaren 13 och 14 största byggnadsarean för huvudbyggnad är 28% av fastighetsarean.

Bestämmelsekod:

DP_KM_Eg_Utnytt_StorstaAreaProc_Annan

Största byggnadsarea för komplementbyggnader på fastigheterna Mätaren 13 och 14 är 40 kvm per fastighet.

Bestämmelsekod:

DP_KM_Eg_Utnytt_StorstaAreaKvm_Annan

Samhällsutvecklingsavdelningen KS 2022/00734

AKTNUMMER 1380K-P2023/12

ANTAGEN AV KOMMUNSTYRELSEN 2023-08-29

LAGA KRAFT 2023-09-22

föreslås ett område för allmän byggnad. Här avses att läggas ett kapell.

Infarten till Halmstad norrifrån avses att ordnas utanför den nuvarande bebyggelsen på Kärleken. En kringfartsled är planerad öster om staden. Från Brödersborg vid Göteborgsvägen skulle den dragas söderut, passera Nissan c:a 700 meter öster om Slottsmöllans tegelbruk, gå strax utanför bebyggelsen på Furet och därefter nedanför strandvallen vid Sanmarp samt ansluta till Laholmsvägen strax söder om Fyllebro. Vid den punkt där kringfartsleden vid stadsgränsen korsar Nissastigen skulle infatsvägen till Halmstad dragas. Den skulle gå öster om "Hålan", väster om Slottsmöllans tegelbruk och ansluta till Slottsmöllevägen. Läget på ovannämnda infartsväg liksom det planerade vägnätet i övrigt framgår av generalplaneskissen. Här har även visats en gata strax väster om Kärleken. Denna skulle kunna avlasta nuvarande Göteborgsvägen genom Kärleken. Den här planerade leden får ganska stora höjdskillnader och måste delvis läggas i skärning. Detta torde dock ej erbjuda några större svårigheter under förutsättning att bebyggelsen ej lägges alldeles intill. Denna led torde dock ej behöva utläggas om ej områdena norrut exploateras. Det synes emellertid lämpligt att marken här till vidare lämnas fri från bebyggelse.

Göteborgsvägen och Nissastigen genom Kärleken blir gator som endast får lokal trafikbetydelse. På grund härav föreslås endast mindre breddning varvid intrånget på angränsande byggnader och trädgårdar blir måttligt. Gatorna gives en bredd av 13,5 m uppdelat på körbana om 9 m och gångbanor om 2,25 m.

För att erhålla bättre lutnings- och siktförhållanden har för Göteborgsvägen norr om Blåshammsgatan föreslagits gatuhöjder som skiljer sig från utlagd gata. I svackan mitt för Ängdalagatan föreslås en höjning av vägen. Vid krönet nära Blåshammsgatan föreslås en mindre sänkning. Illustrationsvis har markerats en sänkning av vägen vid krönet norr om Ängdalagatan.

Utfartsgatorna mot Göteborgsvägen har i stor utsträckning ansetts böra bibehållas. För att förbättra trafikförhållandena bör Hörndalsvägen vid Göteborgsvägen avstängas för in- och utfart för körtrafik. Vid Nissastigen bör utfart från Hörndalsvägen ej tillåtas. Pressaregatan får endast

trappförbindelse med Nissastigen.

Mellan Göteborgsvägen och Nissastigen föreslås strax utanför Blåshammar en 12 m bred gata, Ängdalagatan. På denna gata kan busstrafik komma att framdragas. En lika bred gata föreslås västerut från Göteborgsvägen c:a 200 m norr om Stenen.

Övriga gator äro föreslagna 8,5 m eller smalare. Befintliga gator bibehållas i stor utsträckning med oförändrad bredd. På grund härav blir några gator mycket smala.

I norra delen av planen finnes ett större icke bebyggt område. Området är planlagt i enlighet med ett av arkitekt SAR Jöran Curman uppgjort förslag till bebyggelse. Bebyggelsen omfattar huvudsakligen radhus samt fristående eller koplade enfamiljshus i 1 1/2 våning. Radhuslängorna avses att utformas mindre stelt än stadsplanekartan visar. Detta avses att medgivas enligt 170 § byggnadsstadgan. Vid uppfarten till området är föreslaget ett mindre torg utlagt i två plan. Vid det övre planet avses att läggas en affärs- och bostadsbyggnad samt härintill ett pensionärshem. Vid det nedre planet avses att läggas en garagelänga i två våningar med tillfart på olika sidor till de båda våningarna. I nordväst föreslås ett område för panncentral m.m..

Avloppsledningar finnas utlagda i den utsträckning, som framgår av den bifogade avloppsutredningen. För det av Curman planerade området finns uppgjort särskild avloppsplan. Övriga ledningar kunna utläggas enligt avloppsutredningen. Området har avgränsats med hänsyn till att anslutning till befintlig avloppskulvert skall kunna ske. Området utmed Göteborgsvägen söder om Kvarnbacken har sålunda ej medtagits, då avloppet här bör ordnas i sammanhang med öster härom beläget område.

Halmstad den 28 april 1953.

Holger Rössborn
/Holger Rössborn/
stadsplanearkitekt

Beskrivningen avser även det i maj 1953 reviderade förslaget.

Halmstad den 26 maj 1953.

Förslag till stadsplan för
stadsdelen Kärleken
i Halmstad;
uppgjort i december 1952
och reviderat i april 1953.
och reviderat i maj 1953.

Stadsplanebestämmelser.

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan,

§ 1.

Stadsplaneområdets användning.

Byggnadskvarter.

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. (Där så prövas lämpligt må dock även kunna medgivas inredning av samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk.)
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- d) Med DG betecknat område får användas endast för värme-central, tvättstuga och dylik gemensamhetsanläggning samt garageändamål.
- e) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- f) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

§ 2.

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas.

- mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- mom. 2. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- mom. 3. Med kors- och punktprickning betecknad mark får bebyggas endast med utbyggnader till byggnader inom

angränsande område i den utsträckning detta provas lämpligt.

§ 3.

Byggnadssätt.

- mom. 1. Å med Ö betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.
- mom. 2. Å med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 4.

Byggnads läge.

Å med Ö eller F betecknat område får oberoende av i övrigt gällande bestämmelser garagebyggnad som sammanbygges med huvudbyggnad läggas på ett avstånd av intill 3 meter från gräns mot grannfastighet.

§ 5.

Antal byggnader och byggnads-
yta å tomt.

- mom. 1. Å tomt som omfattar med Ö eller F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.
- mom. 2. Å tomt som omfattar utom med Ö med 2 betecknat område får huvudbyggnad som uppföres fristående icke upptaga större areal än 120 m^2 och huvudbyggnad som sammanbygges med byggnad å grannfastighet icke upptaga större areal än 60 m^2 . Uthus eller andra gårdsbyggnader få icke upptaga större areal än 40 m^2 .
- mom. 3. Å tomt som omfattar utom med Ö med 4 betecknat område får huvudbyggnad som uppföres fristående icke upptaga större areal än 180 m^2 och huvudbyggnad som sammanbygges med byggnad å grannfastighet icke upptaga större areal än 90 m^2 . Uthus eller andra gårdsbyggnader få icke upptaga större sammanlagd areal än 40 m^2 .
- mom. 4. Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 120 m^2 samt

uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m².

§ 6.

Våningsantal.

- mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar.
- mom. 2. Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vinden inredas.

§ 7.

Byggnads höjd.

- mom. 1. Å med I, IV eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5, 4,5 och 7,5 meter.
- mom. 2. Å med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4 meter.
- mom. 3. Å med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.
- mom. 4. Å med plus jämte siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över stadens nollplan som siffran angiver.

§ 8.

Taklutning.

Inom med II betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

§ 9.

Antal lägenheter.

Å med 1, 2 eller 4 betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än respektive en, två och fyra bostadslägenheter.

Halmstad den 26 maj 1953.

Holger Rössborn
/Holger Rössborn/
stadsplanearkitekt