

PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av stadsplan

Område vid Östergård i Halmstad 1380K-P394

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser 1380K-T632

för fastigheten Hetären 1



ÖSTERGÅRD, HALMSTADS KOMMUN

Förenklat ändringsförfarande

Diarienummer: KS 2022/00731

1380K-P2023/14

Antagen av kommunstyrelsen 2023-09-19

Laga kraft 2023-10-13

INNEHÅLL

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

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till förslaget om planändring hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P394 med behovsbedömning
- Ursprunglig plankarta med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning och planbestämmelser med ändring
- Fastighetsförteckning

En ändring av en detaljplan omfattar förändring 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. Om detaljplanens genomförandetid har gått ut är det möjligt att använda sig av ett förenklat ändringsförfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning eller upphäva äldre fastighetsplaner och tomtindelningar. Samråd behöver då inte ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området, och beslut om ändring tas direkt efter samråd om inga väsentliga förändringar sker. Om planförslaget ändras väsentligt efter samrådet ska en granskning genomföras. Eftersom ett borttagande av planbestämmelser innebär att bestämmelserna upphör att gälla får beslutet om ändring ingen genomförandetid kopplat till sig.

I detta fall bedöms ett förenklat ändringsförfarande vara lämpligt eftersom planändringen avser ett upphävande av tomtindelning där gällande detaljplan inte har någon genomförandetid kvar. Ändringen av detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om planbestämmelser för detaljplan.

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

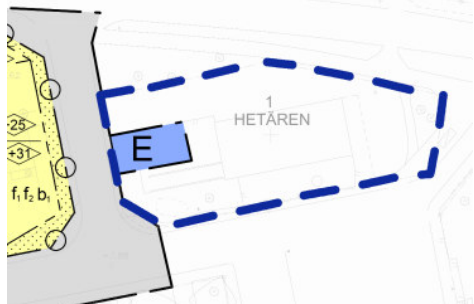
Syfte

Huvudsyftet med att genomföra en ändring av detaljplanen är att upphäva tomtindelning 1380K-6180 för fastigheten Hetären 1. Ett upphävande av tomtindelningen är en förutsättning för att möjliggöra genomförande av detaljplanen Köpmannen 8, 14 och del av 1, som detaljplanera del av Köpmannen 1 för bostäder och en del av fastigheten Hetären 1 för tekniska anläggningar.

Huvuddrag

Med anledning att möjliggöra för bostäder inom del av kvarteret Köpmannen 1 behövs flyttas befintliga transformatorstationen till fastigheten Hetären 1. Idag på fastigheten Hetären 1 som är planlagd för värmecentral. Värmepannan som fanns tidigare på fastigheten är närlagd och nu finns det på fastigheten bara pumpstationen kvar som drivs av HEM. Även transformatorstationen kommer ägas och drivas av HEM. Båda anläggningar transformatorstationen och pumpstationen

kommer inte äventyrar varandra enligt HEM och platsen är mycket lämplig för transformatorstation.



Utsnitt från pågående detaljplan Köpmannen 8, 14 och del av 1 m.fl. markering fastigheten Hetären 1.

Fastigheten Hetären 1 prövades inom pågående detaljplan för Köpmannen 8, 14 och del av 1 för mark användning teknisk anläggning och bedömdes att den är lämplig. För att en fastighetsreglering ska kunna genomföras fordras att gällande indelningsbestämmelser upphävs. Enligt lantmäteriets yttrande är det nödvändigt att upphäva tomtindelning på fastigheten Hetären 1 innan antagande av pågående detaljplanen för Köpmannen 8, 14 och del av 1.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadskontoret menar att åtgärden möjliggör att använda fastigheten till flera användningar utöver värmecentralen och med detsamma utbyggnad enligt pågående detaljplan och enligt planbesked för fastigheterna Köpmannen 8 och 14, KSU §175, 2020-10-20.



Flygbild, röd linje fastighet Hetären 1 och röd markering platsen för transformatorstation.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Fastigheten Hetären 1 med storlek på 1623,5m² är beläget i stadsdelen Östergård, 200 m söder om Halmstad Arena. Österängsgatan och Snöstorpsvägen sträcker sig runt fastigheten. Söder om planområdet befinner sig flerbostadshus i 6 våningar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hetären 1 ägs av Halmstads kommun.

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.
- 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 ändringen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

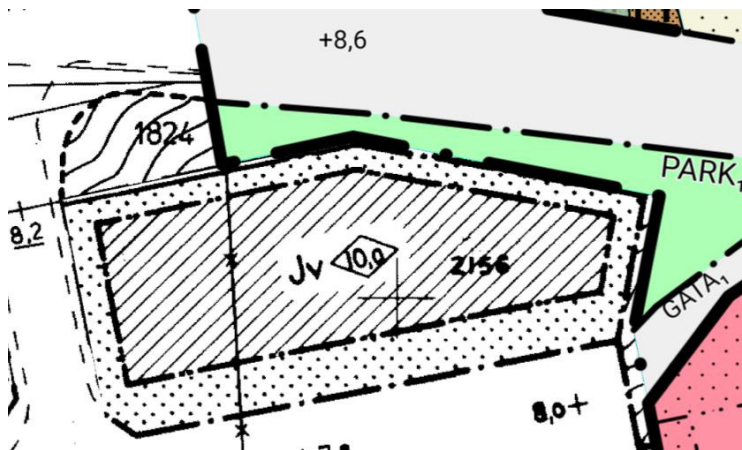
PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I Framtidsplan 2050 -kommunomfattande översiktsplan är fastigheten inte utpekad för ett annat ändamål och med detsamma är planen förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Hetären 1 gäller detaljplan 1380K-P394. Den gällande planen medger användning Jv - värmecentral. Planen har ingen genomförandetid kvar.



Befintlig detaljplan, planmosaik

Gällande tomtindelning

För kvarteret Hetären 1 gäller en tomtindelning enligt begreppet ”av ålder bestående”. 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 (fastighetsindelningsbestämmelser) enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att tomtindelningen idag är att betrakta som fastighetsindelningsbestämmelser och är en del av gällande detaljplan.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

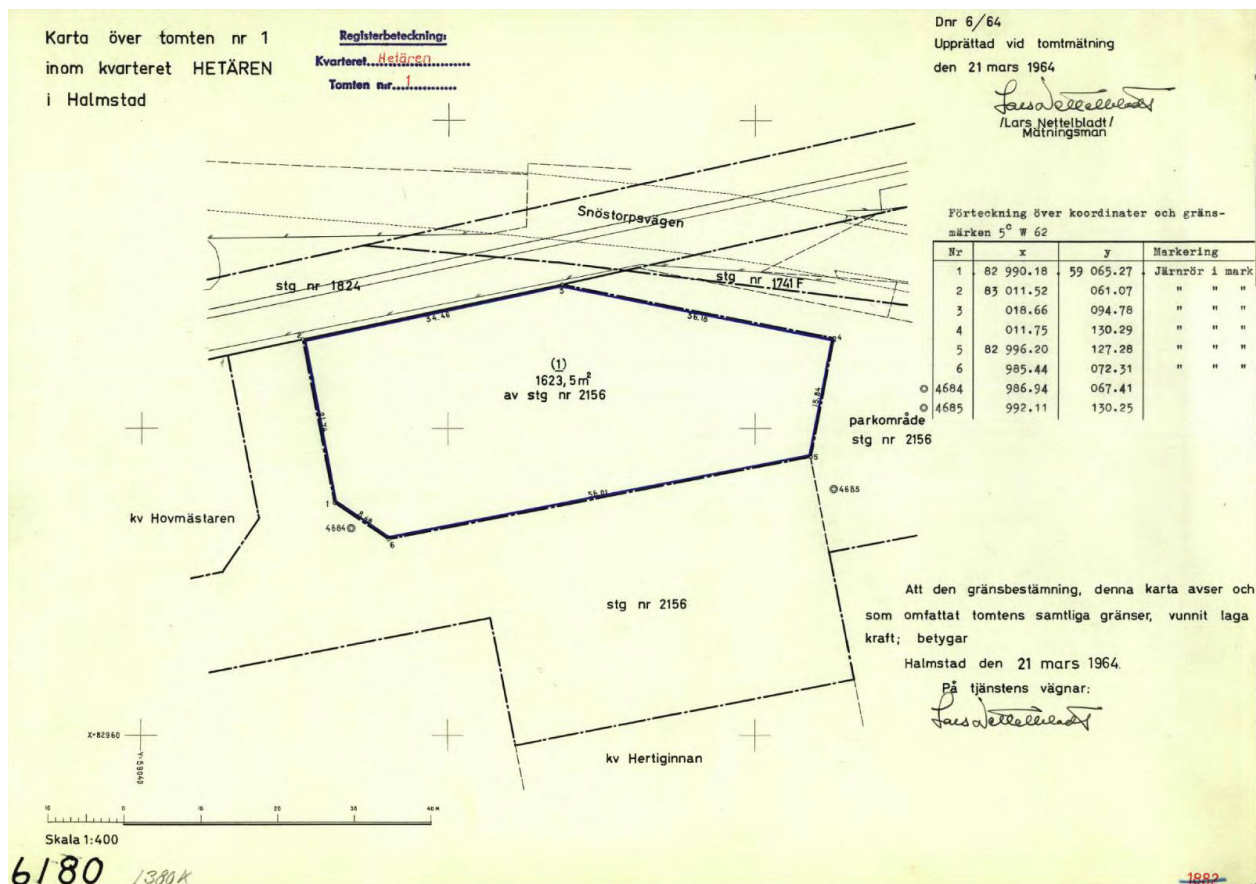
Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

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 nämnvärt förändras.

Fastigheten ägs av kommunen och pumpstation som även nätstationen ägs och drivs av HEM. Markföreningsundersökningen och utredning för genomförande av flytten av transformatorstationen under detaljplanarbete för detaljplan Köpmannen 8,14 och del av 1 m.fl.

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



Tomtindelningskarta

Genom denna ändring av detaljplan 1380K-P394 upphävs de bestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning 1380K-T632 för fastighet Hetären 1 enligt "Förslag till ändring av tomtindelningen för fastigheten Hetären 1 i Halmstad (1380K-T632), 1964-02-26. Utöver detta innebär planändringen ingen förändring av gällande planbestämmelser.

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
Februari 2023	Samråd
-	Granskning
Maj 2023	Antagande
Juni 2023	Laga kraft

Genomförande

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser som omfattar fastigheten Hetären 1, fastställda som tomt nr 1 i tomtindelning 1380K-6180, upphävs genom denna ändring. Då fastighetsbestämmelserna upphör att gälla möjliggörs fastighetsreglering. Detaljplaneändringen möjliggör bland annat att del av fastigheten Hetären 1 kan planläggas och regleras för teknisk anläggning inom detaljplan för Köpmannen 8, 14 och del av 1 m.fl. Fastighetsbildningsåtgärder prövas vid ansökan om lantmäteriförrättning.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Hetären 1 ska inte ombildas i nuläget, då båda anläggningar på fastigheten ägs och drivs av samma bolag, HEM.

Fastighetsindelningen upphävs för att äventuell kunna göra förändringar i framtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Om det är nödvändigt i framtiden kommer kommunen ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Löfgren, Kommunledningsförvaltningen
- Kajsa Björkman, Kommunledningsförvaltningen

Kommunledningsförvaltningen

Olof Selldén
planchef

Alexandra Zoerner
planarkitekt