

Plan E 139 K
**Detaljplan för
SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1, (del av)
Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret 8 december 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- * Plankarta med bestämmelser
- * Illustrationskarta
- * Planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Särskilt utlåtande
- * Minnesanteckningar från samrådsmöte

På byggnadskontoret finns även tillgängligt:

- * Utdrag ur primärkarta med gällande plangränser
- * Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Snöstorps Prästgård 1:1 är bebyggd med ett boningshus med två lägenheter och två ekonomibyggnader. Fastigheten ägs av Halmstads kommun. Båda lägenheterna i boningshuset är för närvarande uthyrda. Byggnaderna ligger enligt gällande detaljplan inom ett område för parkändamål mellan Prästvägen och bostadsområdet Kammerslyckan. Området var tidigare bullerstört och byggnaderna avsågs rivas. Efter ombyggnad av Prästvägen kan byggnaderna bevaras och en särskild fastighet kring dessa bildas efter planändring. Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget utmed Prästvägen i Snöstorp, mellan Snöstorps kyrka och Eurostop.

Areal

Planområdets areal är ca 2300 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Halmstads kommun (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området medtaget som tätortsbebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet berörs av stadsplan (detaljplan) som fastställdes av länsstyrelsen den 10 januari 1975 (arkiv 536). Genomförandetiden har gått ut. Montage av gällande planer redovisas på bil. 1.

Kommunala beslut i övrigt

*Kommunstyrelsen gav 1998-03-03 § 69 i uppdrag åt byggnadsnämnden att revidera gällande detaljplan så att en försäljning av byggnaderna vid Prästvågen 68-70 möjliggöres.

*Byggnadsnämnden gav 1998-04-08 §123 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Den bebyggelse som jordbrukssamhället producerade under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet är idag ett viktigt inslag i den fysiska miljön. Dessa byggnader markerar den samhällsstruktur som var rådande innan de stora postindustriella omvälvningarna vid mitten av 1900-talet. På grund av sin anspråklösa karaktär har de ofta försvunnit under senare tid eller lämnats och förfallit. Där de idag står kvar hjälper de oss att förstå samhällets och stadsbebyggelsens utveckling.

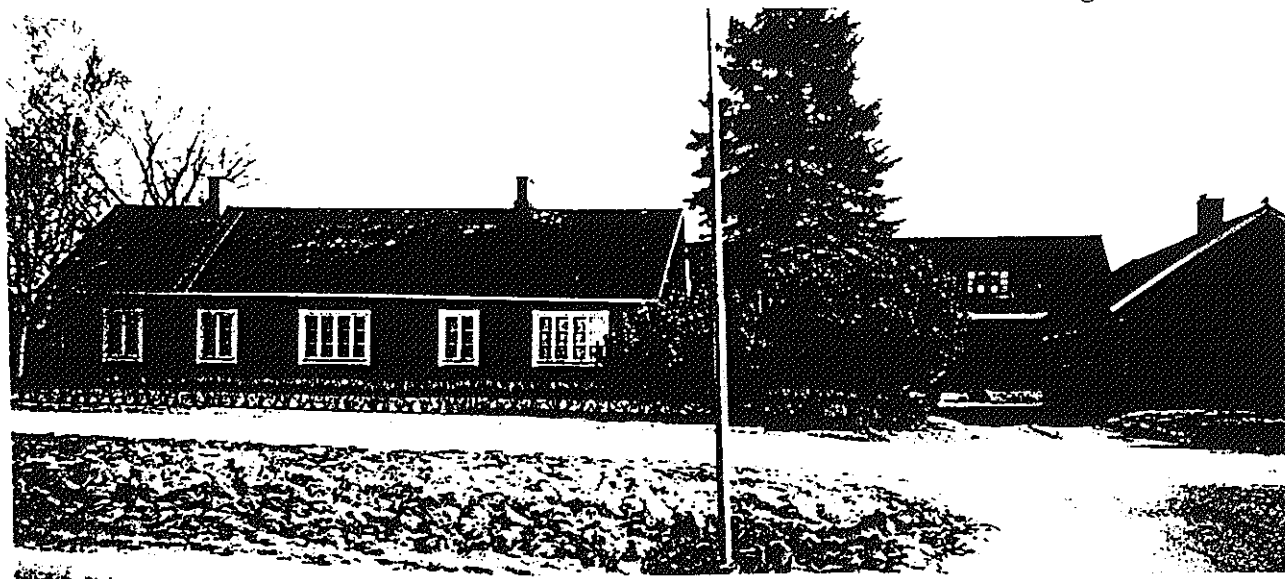
Den aktuella byggnaden med dess ekonomibyggnader är till sin karaktär enkel lantmanna- eller arbetarbostad representativ och välbevarad. Till miljön hör ekonomibyggnaderna intimt samman. Samtliga byggnader är till material och form relativt oförändrade och bör underhållas med traditionella material och metoder så att de inte förfaller eller karaktären förändras.

Eftersom byggnaderna är av kulturhistoriskt värde föreslås skyddsbestämmelse enligt planbestämmelserna.

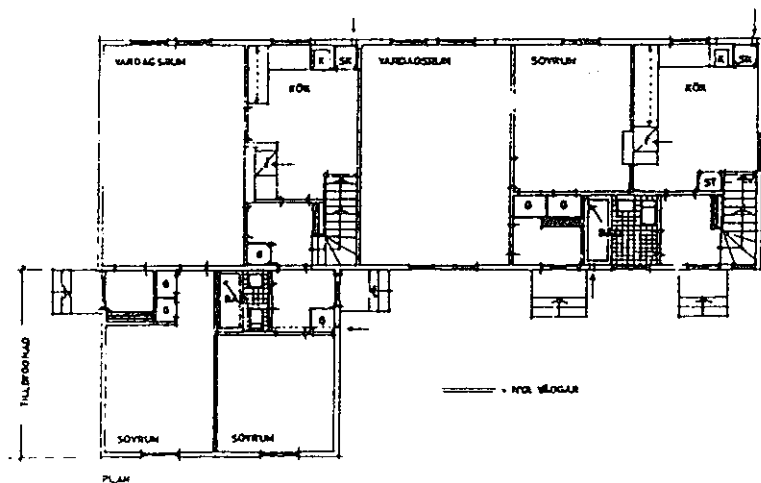
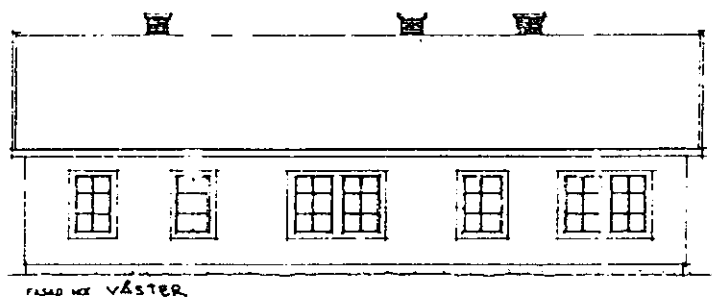
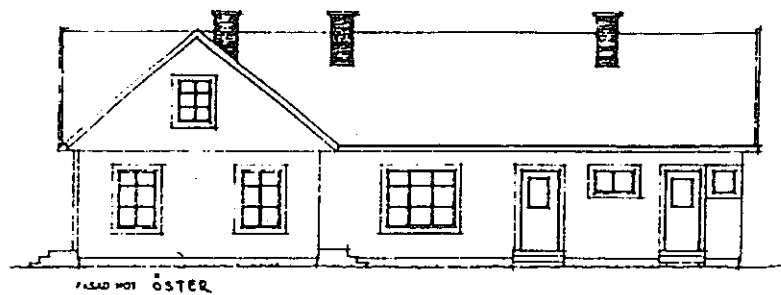
Boningshuset är klätt med rödmålad träpanel. Taket består av svarta eternitplattor. Byggnaden är uppförd kring sekelskiftet. En mindre flygel byggdes till på 50-talet. Ytan på boningshuset är 138 m².

Ekonomibyggnaderna har även de rödmålad träpanel. Taken är klädda med plåt. De har en yta på 44 m² resp. 50 m². Största tillåtna byggnadsarea inkl. förråd och garage föreslås i planen vara 300 m². Viss tillbyggnad möjliggörs alltså. Tomtstorleken föreslås vara ca 1900 m².

Vid sydvästra delen av fastigheten leder en grusad utfart ut mot Prästvågen.



Boningshuset och ekonomibyggnaderna, sett från Prästvågen.



Ritningar på boningshuset i skala 1:200.

Mark och vegetation

Den tilltänkta fastigheten ligger på parkmark enligt gällande plan. Trädgården är välskött med häck runtom. En del mindre fruktträd och planteringar finns också. Två större träd, en gran och ett lövträd finns också på tomten. De bedöms som värdefulla och därför föreslås marklov krävas för trädfällning i planbestämmelserna. Söder om fastigheten finns ett område som består mestadels av vildvuxen vegetation som i fortsättningen förblir park/naturmark.

Störningar

Störningarna från trafik på Prästvågen har minskat genom att den nya vägen som ligger längre västerut byggdes.

Värden som gäller idag: Leq 57 dBA

Lmax 77 dBA

Vissa åtgärder kan krävas för att nå Lmax 45 dBA inomhus.

Bullerskyddsåtgärder skall utföras så att bebyggelsens kulturhistoriska värde inte minskas. (Se även planbestämmelserna).

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut...1999-12-08...

§ 427

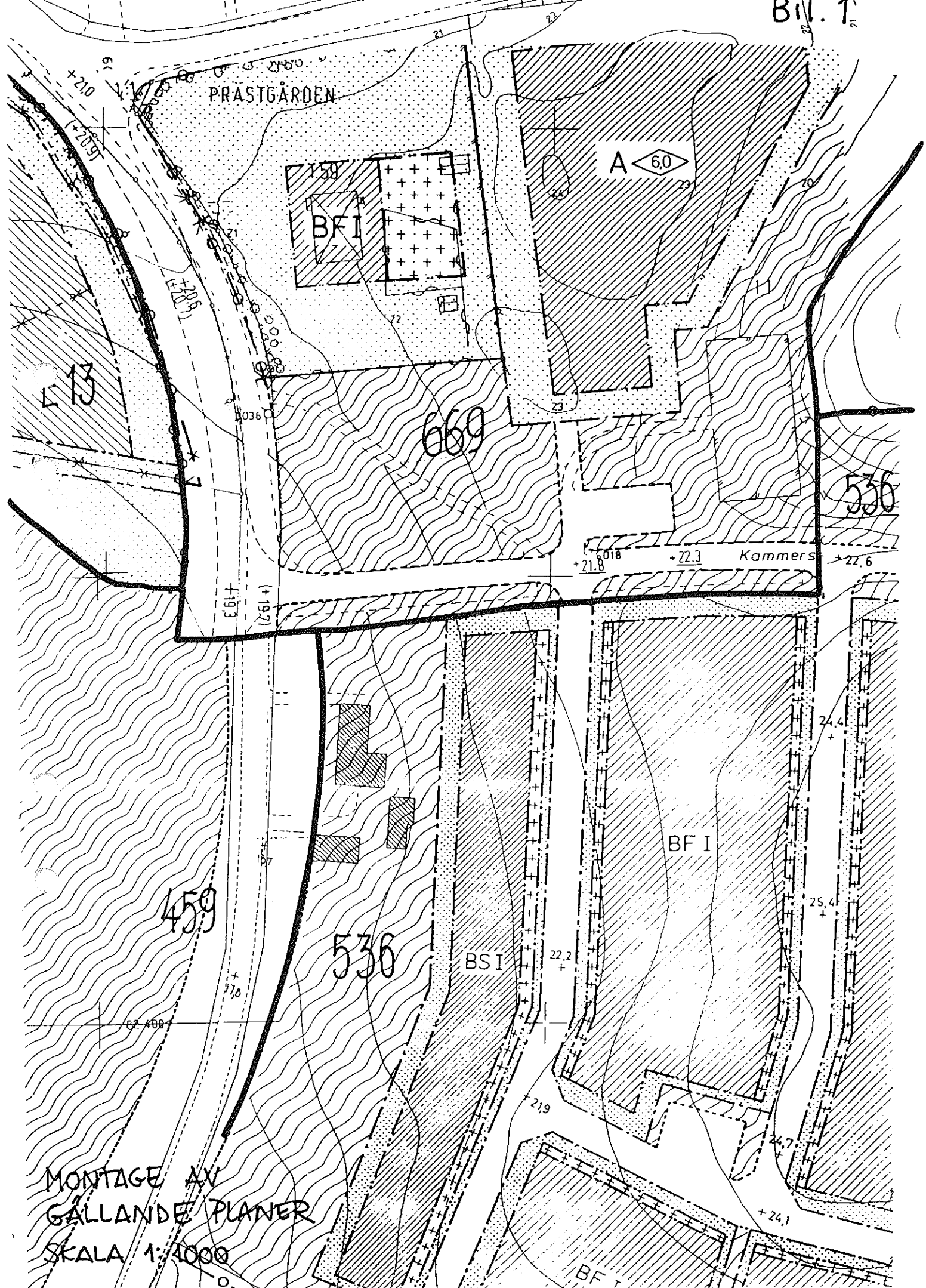
I tjänsten

Marna Grönberg

Antagandebeslutet har vunnit laga

2000 -01- 06

Marna Grönberg



Plan E 139 K
**Detaljplan för
SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1, (del av)
Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret 8 december 1999

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget upprättas i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Det vill säga att planförslaget har begränsad betydelse och bör sakna intresse för allmänheten.

Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär reglering av befintlig bebyggelse.

Miljökonsekvensbeskrivning anses inte heller behövas på grund av att planen ej innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med naturresurser.

Tidplan

Samrådsbeslut i BN	mars 99
Samråd	okt-nov 99
Antagande i BN	dec 99
Laga kraft tidigast	jan 2000

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget berör del av den av kommunen ägda fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1. Planförslaget innebär att boningshuset med två lägenheter och två ekonomibyggnader kan avstyckas från stamfastigheten och bilda en egen separat fastighet för bostadsändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planändringen medför inte några kommunala kostnader utan görs för att på sikt kunna sälja fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

-Va Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Byggnaderna som är belägna på den föreslagna fastigheten, är anslutna till en enskild anläggning för vatten- och spillvattenavlopp. Förbindelsepunkt för vatten- och spillvattenavlopp finns upprättad väster om den planerade tomten, vilket gör det möjligt att ansluta den planerade fastigheten till den allmänna anläggningen. Någon underrättelse till fastighetsägaren om att förbindelsepunkt upprättats har inte skett. Någon anläggningsavgift har därmed inte heller erlagts för anslutning till den allmänna anläggningen.

-El

Ansvarig för elnätet är Energiverken i Halmstad Elnät AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har tagits fram i samråd med följande:

Göran Grimsmo

Byggnadskontoret

Carl-Åke Agne

Tekniska kontoret

Frank Johansson

Energiverken

Tommy Palm

Stadsbyggnadskontoret

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 1999-12-08....

§ 427
i tjänsten

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -01- 06

Marna Granberg

**Detaljplan för
SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1, (del av)
Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret 8 december 1999

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger alltså endast vid samrådstillfället.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 1999-03-17 § 70 genomförts under tiden 28 oktober – 25 november 1999. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samrådsmöte har hållits på Rådhuset, byggnadskontoret, tisdagen den 9 november 1999. Minnesanteckningar bifogas utlåtandet.

Alla begärda yttranden har inkommit varav tre med synpunkter på förslaget.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER OCH NÄMNDER M.FL.

Länsstyrelsen har endast rådgivande synpunkter på förslaget: "Av beskrivningen framgår att störningarna från trafiken på Prästvägen har minskat. Värdena ligger emellertid fortfarande i överkant och vissa åtgärder kan komma att krävas för att nå tillåtna maxnivåer inomhus. Dessa åtgärder måste utföras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar".

Vidare skriver Hans Bergfast, antikvarie på länsstyrelsen, i en bifogad skrivelse: "Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus uppfört omkring 1900 och ekonomilängor uppförda under 1900-talet. Bebyggelsen är välbevarad och speglar förhållandena på den halländska landsbygden före de stora omvälvningarna inom jordbruket. Det är angeläget att bevara även de enkla bostäder som representerar småjordbrukarnas och lantarbetarnas villkor.

Det är mycket positivt att skyddsbestämmelser ges för byggnaderna och att marklov krävs för fällning av vissa värdefulla träd. Planförslaget har en hög bevarandeambition.

I samrådshandlingen konstateras att vissa åtgärder kan krävas för att minska bullerstörningarna. Det är angeläget att åtgärder mot bullret (bullerplank, nya fönster etc) utformas på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet av byggnader och miljö inte minskar. Olämpligt utförda bullerskyddsåtgärder kan omintetgöra bevarandeintentioner. Bestämmelser om utformningen av bullerskyddet bör införas i planen."

Kommentar:

Bestämmelser om utformningen av bullerskyddet införs i planbestämmelserna och i planbeskrivningen.

Tekniska kontoret framför följande: "Park/Natur – Tekniska kontoret föreslår att föreslagen naturparkremsa tas bort. Den föreslagna fastigheten kan angränsa direkt till fastigheterna utmed Stenåldersvägen.

Tekniska kontoret instämmer i förslaget om marklov för trädgård på nybildad fastighet.

Va – Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunens allmänna vatten- och avlopps-anläggning. Byggnaderna som är belägna på den föreslagna fastigheten, är anslutna till en enskild anläggning för vatten- och spillvattenavlopp. Förbindelsepunkt för vatten- och spillvattenavlopp finns upprättad väster om den planerade tomten, vilket gör det möjligt att ansluta den planerade fastigheten till den allmänna anläggningen. Någon underrättelse till fastighetsägaren om att förbindelsepunkt upprättats har inte skett. Någon anläggningsavgift har därmed inte heller erlagts för anslutning till den allmänna anläggningen."

Kommentar:

Den föreslagna naturremsan bibehålles så att de boende på fastigheterna Spaden 1-3 når naturområdet söder om det aktuella planområdet.

Genomförandebeskrivningen kompletteras angående Va.

Servicenämnden påpekar att fastigheten ej är ansluten till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Hyresgästföreningen

Sperlingsholms Kraftlednings AB

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Energiverken

Sydkraft

Kommunstyrelsen

Kulturnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Landsantikvarien

Telia AB

Stadsbyggnadskontoret

STÄLLNINGSTAGANDEN

Förslaget föreslås ändras enligt följande:

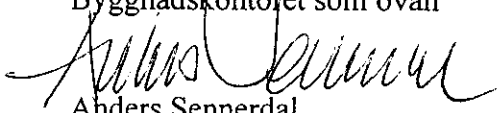
- * Bestämmelser om utformningen av bullerskyddet införs i planbestämmelserna och i planbeskrivningen.
- * Genomförandebeskrivningen kompletteras angående Va.

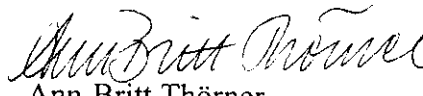
KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Nedanstående har framfört synpunkter som delvis ej beaktats:

Tekniska kontoret

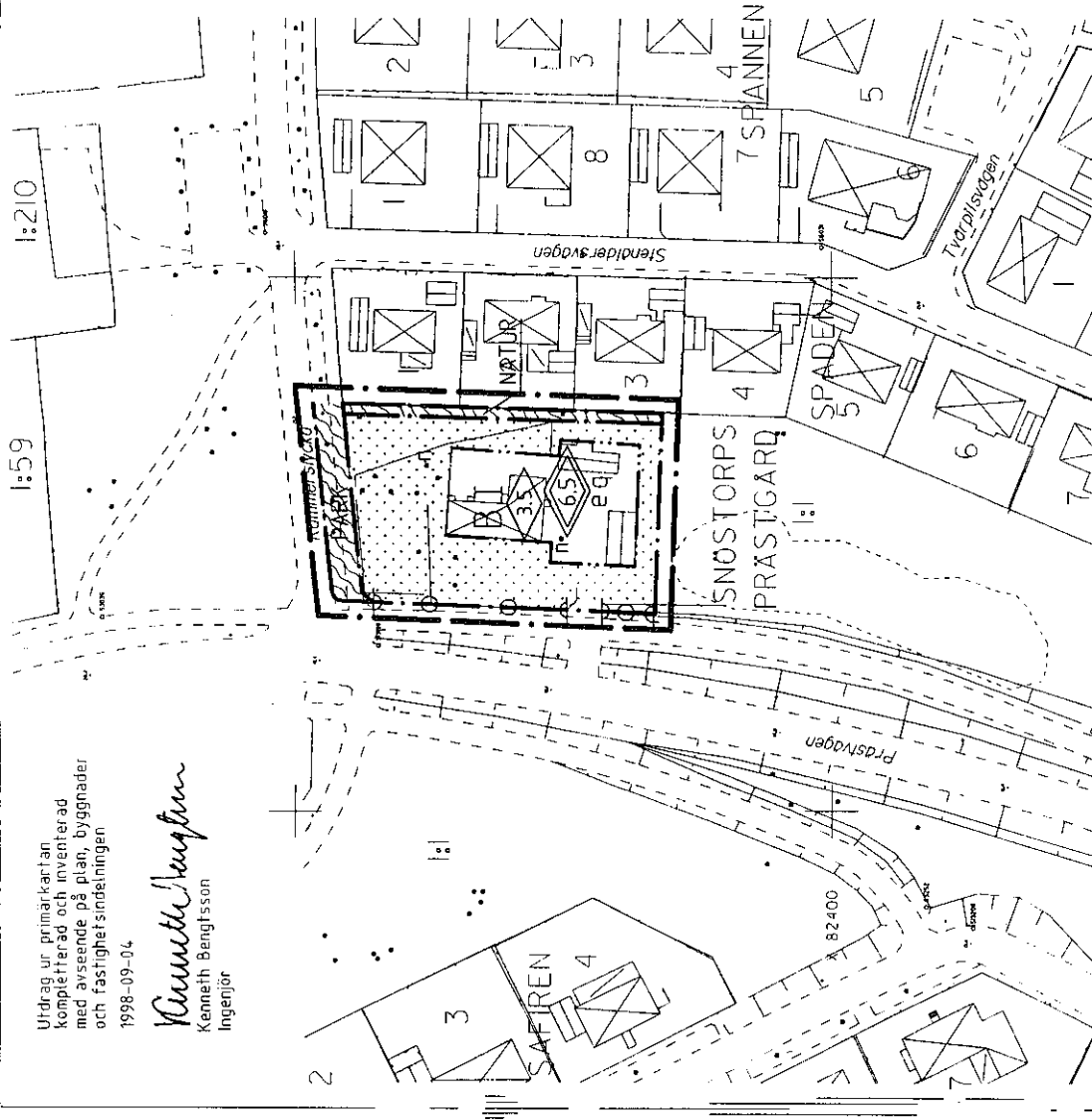
Byggnadskontoret som ovan


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Utdrag ur primärkartan
kompletterad och inventerad
med avseende på plat, byggnader
och fastighetsindelningen
1998-09-04

Kenneth Bengtsson
Kenneth Bengtsson
Ingenjör



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns ritad 3 mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- Parkområde med gång- och cykelbana.
- Naturområde
- Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- En huvudbyggnad med högst två lägenheter. Största byggnadsarea inkl. förråd och garage är 300 kvm.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Värdefulla träd: Marklov krävs för trädfällning.

- Utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter

- Högsta nockhöjd i meter

- Högsta antal våningar

- Värdefulla byggnader - Skyddsbestämmelse

- Bebyggelsen är värdefull enligt PBL kap. 3:12 och får inte förvaras till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid eventuellt exteriör förändring eller underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande.

- Eventuella bullerskyddsåtgärder skall utföras så att bebyggelsens kulturhistoriska värde inte minskas

- Byggnaderna får inte rivas.

- Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör följande handlingar:

- Denna plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Minnesanteckningar

Skala 1:1000 E 139a SNÖ K

ANTAGANDEHANDLING DETALJPLAN FÖR

SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1 (del av)
SNÖSTORP, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 8 december 1999

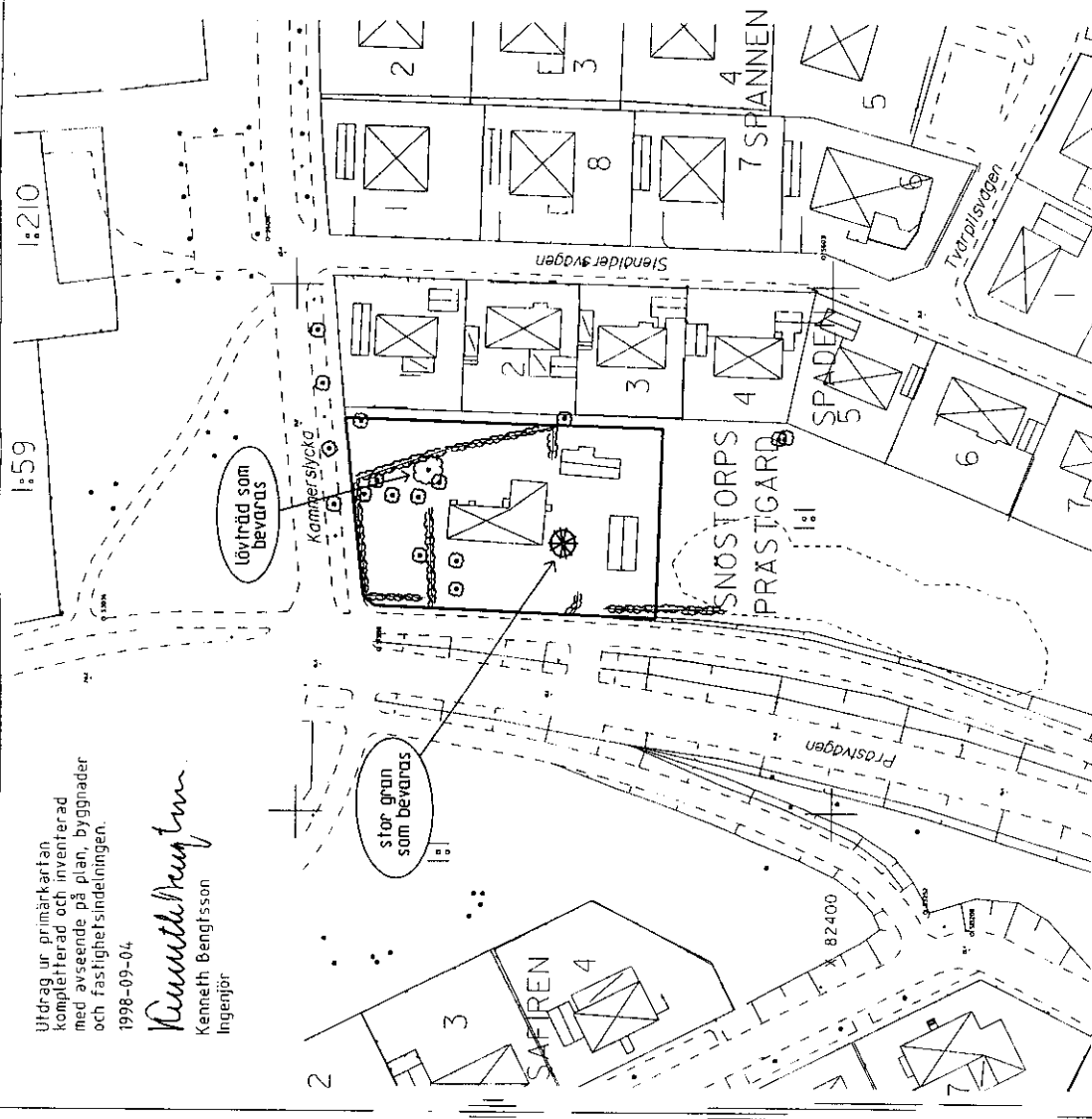
Anders Semeråll
Anders Semeråll

Ann-Brith Thörner
Ann-Brith Thörner

godkänd för samråd av BN 17 mars 1999
antagen av BN 8 december 1999
vunnit laga kraft 6 januari 2000

Utdrag ur primärkartan
kompleterad och inventerad
med avseende på plan, byggnader
och fastighetsindelningen.
1998-09-04

Kenneth Bengtsson
Kenneth Bengtsson
Ingenjör



ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATIONSKARTA TILL DETALJPLAN FÖR

SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1, (del av) SNÖSTORP, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 8 december 1999

Anders Sennarö
Anders Sennarö
Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

godkänd för område av BN 17 mars 1999
anfägen av BN 8 december 1999
vunnit laga kraft 6 januari 2000

Skala 1:1000

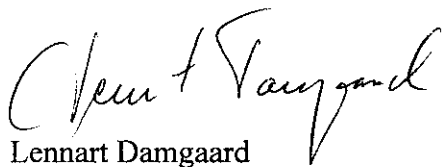
E 139 a SNÖ K

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 8 december 1999, § 427, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Snöstorps Prästgård 1:1 (del av), Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är SNÖ E 139K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 16 december 1999.

Länsstyrelsen har den 21 december 1999 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 6 januari 2000**.

Byggnadskontoret den 19 januari 2000.


Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Nylén
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev