

DETALJPLAN FÖR
KULLAGÅRD, del av Vallås 1:1
SNÖSTORP, HALMSTAD

Planförslaget möjliggör för kommunen att avstycka en tomt runt mangårdsbyggnaden till Kullagård för bostadsändamål. Anledningen är att man skall kunna ha möjlighet att försälja byggnaden och marken.

HALMSTAD 
Byggnadskontoret

Plan E 128 K
Detaljplan för
KULLAGÅRD, del av Vallås 1:1
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 10 december 1997

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Minnesanteckningar från samrådsmöte

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta med gällande plangränser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör för kommunen att avstycka en tomt runt mangårdsbyggnaden till Kullagård för bostadsändamål. Anledningen är att man skall kunna ha möjlighet att försälja byggnaden och marken.

PLANDATA

Läge Planområdet är beläget utmed Nordalavägen i utkanten av Vallås. I övrigt gränsar området till villabebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar cirka 6300 m²

Markägförhållanden

Fastigheten Vallås 1:1 ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området redovisat som allmän tätortsbebyggelse, pågående användning.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan (detaljplan) fastställd av länsstyrelsen 1973-05-03 (arkiv nr 503) och stadsplan (detaljplan) fastställd av länsstyrelsen 1971-11-26 (486). Gällande planer, se bil. 1 och 2.
Planernas genomförandetid har gått ut.

Kommunala beslut

- * 1992-02-25, § 102, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för Kullagård.
- * 1992-03-25, § 141, beslutade byggnadsnämnden att ge dåvarande plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.
- * 1994-11-09, § 446, informerades byggnadsnämnden om olika alternativ till bevarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Avsikten med planarbetet är att kommunen efter det planen vunnit laga kraft skall kunna stycka upp en lämplig tomt runt Kullagårds mangårdsbyggnad och kunna försälja den nybildade fastigheten.

Mark och vegetation

Marken sluttar svagt mot söder med en nivåskillnad på drygt en meter. I anslutning till boningshuset söder ut finns en trädgård som förmodligen anlades i samband med att huset uppfördes. Trädgården inramas av häckar och på tomten finns såväl köksland som flera fruktträd. Trädgården är väl värd att bevara i sitt nuvarande skick.

Norr om boningshuset finns två större vårdträd, en kastanj och en oxel, som båda ges en skyddsbestämmelse. Vid infarten från Nordalavägen finns också en större kastanj. Intill vändplatsen vid Ametistvägen växer två stora björkar. Omgivningen präglas av välansade villaträdgårdar och lummiga friitor.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning är undergrunden flygsand bildad under kvartärtiden.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Bostäder

Inom planområdet finns resterna av en före detta jordbruksfastighet bestående av ett framhus och en större ekonomibyggnad uppförd i form av ett u samt ett mindre uthus. Gården flyttades ursprungligen till platsen från området kring Snöstorps kyrka i samband med att laga skiftet genomfördes 1845-1846. Mangårdsbyggnaden är troligen uppförd senare och den karakteristiska stil byggnaden har idag tyder på att den uppförts kring sekelskiftet eller något tidigare. Det mindre uthuset, är troligen den ursprungliga mangårdsbyggnaden från första hälften av 1800-talet.

Det yttre underhållet av byggnaderna är eftersatt. Förslaget innebär att mangårdsbyggnaden bevaras, rivningsförbud i planen, och att del av den större ekonomibyggnaden och det mindre uthuset ges förutsättningar i planen att bevaras (inget rivningsförbud).

Några nya byggnader föreslås ej få uppföras. Mangårdsbyggnaden ges tillbyggnadsmöjlighet åt söder. Den föreslagna bostadstomtens areal blir ca 3000 m².

Trafik

Tillfarterna från Nordalavägen till fastigheten tas bort och igenläggs. Istället förläggs utfarten till Ametistvägen.

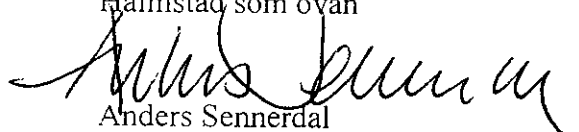
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

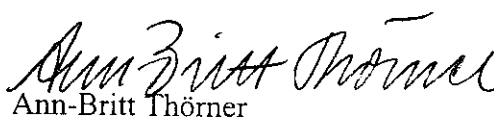
Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande:
Rune Blomberg Stadsbyggnadskontoret

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-01-08


Janet Larsson

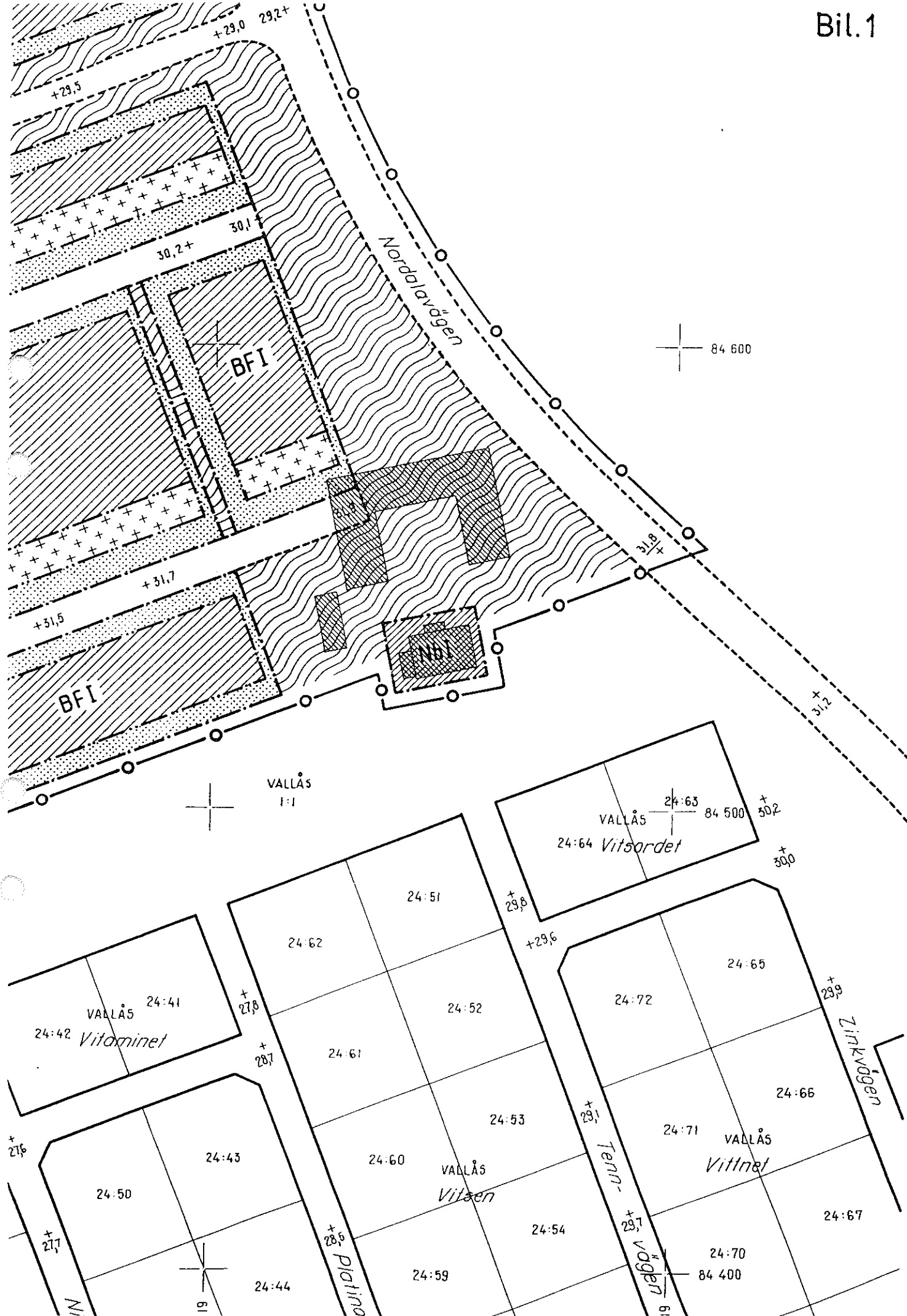
Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

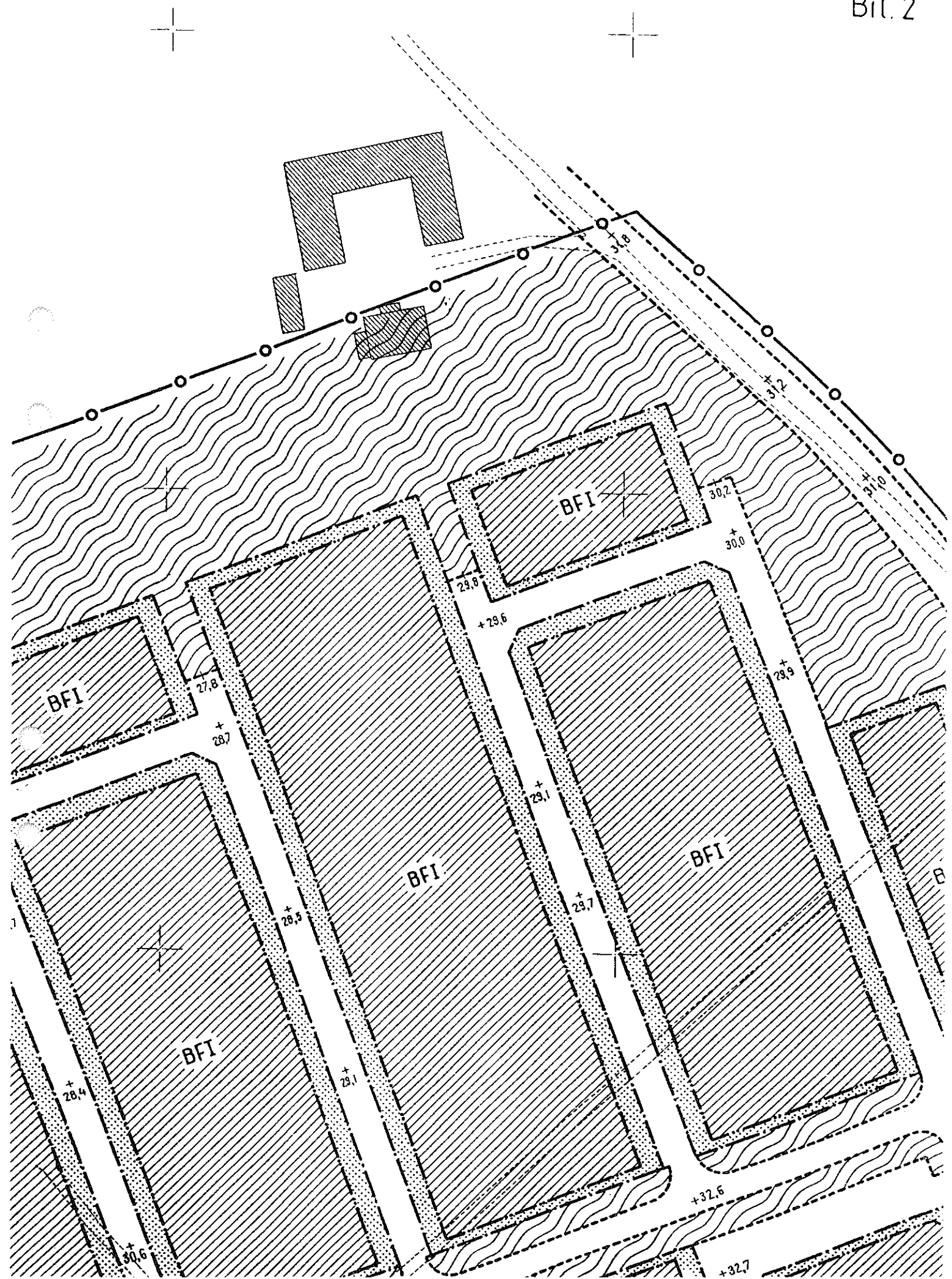
Halmstad beslut. 1997-12-10

§ 434

I tjänsten







Plan E 128 K

Detaljplan för**KULLAGÅRD, del av Vallås 1:1****Snöstorp, Halmstad**

Byggnadskontoret 10 december 1997

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Det vill säga 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

Samråd	oktober 97
Antagande av byggnadsnämnden	december 97
Laga kraft tidigast	januari 98

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget berör del av den av kommunen ägda fastigheten Vallås 1:1.

Planförslaget innebär att Kullagårds mangårdsbyggnad med tillhörande trädgård och delar av ekonomibyggnaderna kan avstyckas från stamfastigheten och bilda en egen separat fastighet för bostadsändamål. Byggnaderna är för närvarande inte uthyrda.

Uthusbyggnader som ej är markerade med q skall rivas före fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet medför inga kommunala investeringar.

Avtal som reglerar försäljning, plankostnader m.m. skall upprättas.

Kostnaden för igenläggning av de befintliga väganslutningarna som uppgår till ca 5 - 10 000 kronor skall belasta exploateringsverksamheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Kullagård är anslutet till kommunal vatten- och avloppsanläggning. Va-ledningar är utbyggda till mangårdsbyggnaden. I samband med aktuell avstyckning är det lämpligt att va-ledningarna på den nya kvartersmarken kommer att tillhöra den avstyckade fastigheten. Förbindelsepunkt för va-anslutningen kommer då att finnas vid den nya fastighetens södra gräns. Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga grundundersökningar och eventuell förekomst av radon i samband med framtida projektering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har tagits fram i samråd med följande:
Rune Blomberg Stadsbyggnadskontoret

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-01-08

Janet Larsson
Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut *1997-12-10*

454

i tjänsten

Gunn Targard

Plan E 128 K
Detaljplan för
KULLAGÅRD, del av Vallås 1:1
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 10 december 1997

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 1997-10-08 § 365 genomförts under tiden 22 oktober - 17 november 1997. 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, rum 268, onsdagen den 12 november 1997. Minnesanteckningar bifogas utlåtandet.

Alla begärda yttranden har inkommit varav tre med synpunkter på planförslaget. En anmärkningsskrivelse har inkommit från Vallås Fastighetsägareförening.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har inga erinringar mot förslaget.

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten föreslår att uthusbyggnader som ej är markerade med q skall rivas före fastighetsbildning.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER , STYRELSER m.fl.

Kommunstyrelsen/stadsbyggnadskontoret har inga erinringar mot förslaget, annat än ett muntligt yrkande på att fastighetsgräns bör flyttas så att en meter tomtmark fås öster och norr om ekonomibyggnaden.

Kommentar:

Planförslaget justeras enligt stadsbyggnadskontorets förslag.

Tekniska kontoret har följande synpunkter:

- Den före detta jordbruksfastigheten har två anslutningar mot Nordalavägen, en norr om ekonomibyggnaden samt en mellan mangårdsbyggnaden och ekonomibyggnaden. Anslutningarna markeras vidare med uppehåll i kantstenen utmed Nordalavägen. Av planförslaget kan utläsas att anslutning av den nya fastigheten är tänkt att ske mot Ametistvägen. För att undvika angöring över naturmarken mot Nordalavägen föreslås att utfartsförbud markeras utmed norra och östra tomtgränsen.
- De befintliga anslutningarna bör igenläggas.
- Kostnaden härför uppgår till ca 5-10 000 kronor, vilka förutsetts belasta exploateringsverksamheten.
- Va-ledningar är utbyggda till mangårdsbyggnaden. I samband med aktuell avstyckning är det lämpligt att va-ledningarna på den nya kvartersmarken kommer att tillhöra den avstyckade fastigheten. Förbindelsepunkt för va-anslutningen kommer då att finnas vid den nya fastighetens södra gräns.

Kommentar:

- Planförslaget kompletteras med utfartsförbud.
- Beskrivningarna kompletteras beträffande igenläggning av befintliga väganlsutningar
- Genomförandebeskrivningen kompletteras beträffande va-ledningar

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE, FÖRENINGAR.

Vallås fastighetsägareförening har följande synpunkter:

Ur ren kultursynpunkt hade ett bevarande av hela gården varit att föredra, men då givetvis i anständigt skick.

Den stympning av gården som föreslås, medför att bevarandet av den större ekonomibyggnaden synes omotiverad. Att ny bebyggelse inte får uppföras på angivna platser och att övrig mark inte får bebyggas är något märkligt. Det förefaller innebära att vid t.ex. brand, planen förhindrar att ny ekonomibyggnad kan uppföras. Garage måste väl ändå finnas.

Att träden bevaras är bra.

Vid en försäljning förutsätter vi att den kommande ägaren inte har möjlighet att använda gården på ett sätt som medför onormala störningar för närboende. Belägenheten är knappast lämplig för anläggning t.ex. åt motorburen ungdom/motsvarande.

Anslutning till Ametistvägen kan accepteras, men under rivningstiden för transport av rivningsvirke m.m. samt för transport av maskinpark etc. förutsätts nuvarande in- och utfart kunna användas.

Rivningsarbeten förutsätts genomföras under begränsad tid - ett antal månader - och med hänsyn till barn i området, utföras inom inhägnat område.

De kvarvarande byggnaderna förutsätts åtgärdade.

Vägan slutningen bör anpassas samt dagvattenbrunn i anslutning till vändplatsen anläggas. Detta har varit en brist sedan områdets utbyggnad.

Kommentar:

- Detaljplanen syftar till att bevara delar av ekonomibyggnaderna så att bebyggelsen behåller sin gårdskaraktär. I samråd med landsantikvarien föreslås att de äldsta delarna av ekonomibyggnaderna bevaras. Att behålla och rusta upp all bebyggelse har bedömts alltför betungande för en bostadsfastighet där lämpligt användningssätt saknas. De delar som föreslås bevaras kan användas till garage och förråd. Om byggnaderna förstörs vid brand har fastighetsägaren rätt att återuppföra dem.
- Bebyggelsen får endast användas för bostadsändamål.
- Synpunkterna beträffande rivning och upprustning överlämnas till stadsbyggnadskontoret att beaktas vid upprättande av avtal angående försäljning.
- Tekniska kontoret uppmärksammas på avsaknaden av dagvattenbrunn vid Ametistvägens vändplats.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Landsantikvarien
Telia AB
Kultur- och fritidsnämnden
Hyresgästföreningen
Renhållningsbolaget

Energiverken
Servicenämnden
Räddningsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Socialnämnden

STÄLLNINGSTAGANDEN

Förslaget föreslås ändras enligt följande:
Den föreslagna tomten utökas med en meter åt norr och öster.
Utfartsförbud införs mot Nordalavägen.
Beskrivningarna kompletteras enligt förslag i inkomna yttranden.
Planförslaget föreslås antas med ovanstående justeringar.

NAMNLISTA

Nedanstående har framfört synpunkter som ej beaktats:

Vallås fastighetsägareförening

c/o Bernt Rundström
Ametistvägen 5
302 59 Halmstad

Byggnadskontoret som ovan

Anders Sennerdal

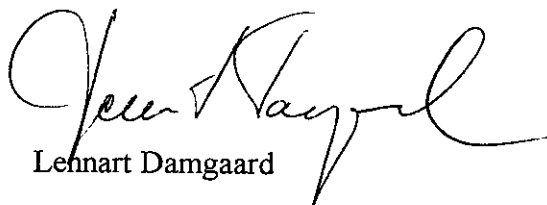
Ann-Britt Thörner

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 december 1997, § 454, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Kullagård, del av Vallås 1:1, Snöstorp, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 18 december 1997.

Länsstyrelsen har den 8 januari 1998 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 5 § samma kapitel, vunnit **laga kraft den 8 januari 1998**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Länsstyrelsen
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282