

Förslag till
 ändring av byggnadsplanebestämmelserna för
 FRÖSAKULL (norra delen)
 Söndrum
Halmstad
 uppgjort i maj 1977

*Planbestämmelserna har
 ändrats genom beslut som
 vunnit laga kraft 1998-11-18
 se akt Ä 10*

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget redovisas på karta (byggnadsplanekarta tillika grundkarta, som framställts genom fotografisk sammanställning av gällande detaljplaner) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser). Grundkartan är ej kompletterad med avseende på fastighetsgränser och byggnader. Aktuell fastighetsindelning framgår av bilagda utdrag ur stadsingenjörskontorets fastighetskarta.

Bilaga 1. Utdrag ur fastighetskarta, skala 1:4000.

Bilaga 2. Översiktskarta, skala 1:4000 redovisande dels avgränsning av gällande detaljplaner dels inventering av åretrunt- och fritidsboende enligt fastighetstaxeringslängden 1976.

Bilaga 3. Fotodokumentation 1975-02-26 av viss bebyggelse.

PLANDATA

Planförslaget omfattar norra delen av Frösakull beläget utmed Kungsvägen (väg nr 685) invid Kattegatt. Förslaget omfattar all tidigare planlagd mark från Ringenäs i norr till Klittervägen och i omedelbar anslutning till denna belägen byggnadsmark i söder.

Planförslagets avgränsning har av redovisningstekniska skäl anpassats till ursprunglig plan för Norra Frösakull (arkivnr SÖN 7)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riksplanering

Kommunens kustområde berörs av riksintressen för friluftsliv, vetenskaplig naturvård, kulturminnesvård och jordbruk. I den fysiska riksplaneringen har hela kustområdet bedömts vara s k högexploaterad kust.

Enligt kommunöversikten, antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 1977, avses områdesplan utarbetas för Tylösand-Frösakull.

I kommunens förslag till markdistributionsplan för kustområdet förutsätts för Frösakull att de detalj-

panelagda områdena för bostadsbebyggelse får utnyttjas för helårsbostäder med undantag för befintliga stugbyområden öster om Kungsvägen, vilka förutsätts bli bevarade. Befintligt område för hotelländamål föreslås utnyttjat för stugbyanläggning.

Vid Klittervägen, öster om Kungsvägen, redovisas utrymme för en centrumanläggning.

Befintliga anläggningar för det rörliga friluftslivet avses bibehållas och i viss utsträckning också kompletteras.

Markdispositionsplanen för kustområdet har antagits av kommunfullmäktige den 28 april 1977.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan fastställt av länsstyrelsen den 29 december 1941 jämte ändringar fastställda den 5 april 1971, 15 april 1975 och den 10 juni 1975. Vidare föreligger av länsstyrelsen den 11 april 1975 fastställd byggnadsplaneändring för parkeringsplats vid Ringenäs. Över beslutet har ingivits besvär varför ärendet ännu ej avgjorts.

Förordnanden

Kustområdet omfattas av Kungl Maj:ts förordnande den 12 januari 1951 angående skyddsskog i Hallands län jämlikt skogsvårdslagens § 25.

Kommunala ställnings- taganden

Byggnadsnämnden beslöt den 3 december 1975 att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att utarbeta förslag till lämpliga åtgärder med avseende på gällande detaljplaner och planbestämmelser inom kustzonen. Arbetsgruppen överlämnade sitt förslag till nämnden den 13 maj 1976. Vid sammanträde den 3 juni 1976 beslöt byggnadsnämnden godkänna gruppens förslag till ändring av detaljplaner inom kustzonen som underlag för det fortsatta planarbetet och att överlämna förslaget till kommunstyrelsen och länsstyrelsens planenhet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände förslaget den 29 juni 1976 och lade det till handlingarna.

Kommunstyrelsen beslöt den 5 maj 1977 att föreslå kommunfullmäktige att godkänna utredningen.

Befintliga förhållanden Terrängförhållanden

Området närmast havet sluttar svagt mot väster. Längs stranden, utom vid dess nordligaste del, ligger på cirka 50 meters avstånd från havet en rad sanddynor, vilka på vissa ställen når upp till en höjd av 10 meter. Hela stranden utgöres av fin sand.

Cirka 500 meter från stranden reser sig terrängen

	något brantare upp mot cirka 25 meter över havet. I den sydöstra delen förekommer berg i dagen. Inom området har stenbrytning tidigare skett.
Vegetation	Området närmast innanför dynerna och i norr mot Ringenäs är bevuxet med ljung och enstaka låga tallbestånd. I grönstråken mellan bebyggelseområdena och även inom dessa finns planterad lågväxande tallskog. Invid och öster om Doktorsvägen finns skogbevuxta delar innehållande större träd, företrädesvis tallar och vissa lövträd.
Fornlämningar	Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området
Bebyggelse	År 1940, när byggnadsplanen för området upprättades, fanns inom området endast 9 sommarbostäder och i norr vid Ringenäsvägen en lantgård. Den här efter tillkommande bebyggelsen har utgjorts av fritidshus. Efter utbyggnaden av det gemensamma vatten- och avloppsnätet i början av 1970-talet har flera hus kommit att utnyttjas som helårsbostäder. Inom delen norra Frösakull finns det idag cirka 320 bebyggda och 20 obebyggda tomter för friliggande enbostadshus. För närvarande utnyttjas cirka 70 för helårsbostäder och 250 för fritidsbostäder. Större delen av bebyggelsen består huvudsakligen av låga envåningshus utan vindsinredning. På senare tid har dock hus med högre takresning och inredd vindsvåning uppförts i vissa delar. Tomterna inom området är relativt rymliga, i norra delen i genomsnitt 1 600 kvadratmeter och i övriga delar i genomsnitt 1 000 kvadratmeter. I områdets södra del vid Doktorsvägen - Klittervägen finns en sommaröppen livsmedelsbutik. Frösakull i sin helhet har idag drygt 450 helårsboende varav inom det nu berörda området norra Frösakull cirka 150.
Ledningssystem	Vatten- och spillvattenledningar anslutna till kommunens allmänna nät byggdes ut i början av 1970-talet. Dagvattenledningar saknas inom större delen av området. Komplettering med ny huvudvattenledning till området erfordras på sikt.
Markägförhållanden	All byggnadsmark är i privat ägo liksom den allmänna platsmarken.

PLANFÖRSLAG
Bebyggelseområden
 Bostäder

I kommunens förslag till markdispositionsplan för kustområdet, upprättat i november 1976, avses den planlagda byggnadsmarken kunna utnyttjas för helårsbebyggelse med undantag för fastigheten Frösakull 2:1. Strandområdet har betydelse för det rörliga friluftslivet.

Det nu framlagda förslaget till ändring av byggnadsplanebestämmelserna har utarbetats i överensstämmelse med tidigare redovisat "Principförslag till ändring av gällande detaljplaner och planbestämmelser inom Halmstads kustzon", vilket godkännts av byggnadsnämnden i juni 1976. Planförslaget innebär att för området som helhet kommer friliggande byggnader i en våning och med en maximal byggnadsyta av 300 kvadratmeter att medges. För norra delen och för flertalet av byggnadsområdena i delen väster om Doktorsvägen föreslås förbud mot vindsinredning åter bli gällande. Ursprungligen har enligt fastställd plan förbud mot vindsinredning gällt, men på grund av ändring av byggnadsstadgans § 79 upphört att gälla fr o m 1 januari 1963. Med hänsyn till landskapsbilden bör hus med dominerande höjd och taklutning undvikas i de strandnära områdena.

Jämfört med de ursprungliga bestämmelserna till gällande detaljplan föreslås således en ökning av byggnadsrätten och för byggnadsområdena i sydost också möjlighet att inreda byggnads vindsvåning.

Tillåten byggnadshöjd minskas i vissa fall något jämfört med gällande plan.

Den rådande fastighetsindelningen förutsätts så långt möjligt bevarad. Gällande bestämmelse om minimiareal för tomt förutsätts även fortsättningsvis gälla.

Syftet med framlagt förslag är att åstadkomma ändrade bestämmelser för bostadsbebyggelsen. Av redovisningstekniska skäl har dock ursprunglig plan (arkivnr SÖN 7) i sin helhet medtagits. Härvid redovisas gällande bestämmelser oförändrade vad avser hotelländamål för fastigheten Frösakull 2:1. Fråga om eventuell ändring av användningssätt kan komma att aktualiseras i särskilt planförslag senare.

Friytor

Strandområdet samt vattenområdet till en bredd av cirka 120 meter ingår i gällande detaljplan och omfattas således ej av strandskyddsförordnandet. Förordnandet förutsättes som hittills ej omfatta den detaljplanlagda delen.

SAMRÅD

Samråd om förslagets omfattning och innehåll har den 27 april 1977 skett med representanter för länsstyrelsens planenhet. Distriktslantmätaren och stadsarkitektkontorets byggnadslovsavdelning har också tagit del av förslaget. Framförda synpunkter har beaktats.

Halmstad den 11 maj 1977


Holger Hössborn
Stadsarkitekt


Roland Efraimson
Planingenjör

Förslag till
ändring av byggnadsplanebestämmelserna för
Frösakull (norra delen)
Söndrum
Halmstad
uppgjort i maj 1977

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

*Planbestämmelserna har ändrats
genom beslut som vunnit laga kraft
1998-11-18. Se akt Ä10*

Beteckningarna hänför sig till en fotografiskt sammanställd karta innefattande samtliga gällande byggnadsplaner inom området.

*Planbest. ha
ändrats gen
beslut som
vunnit laga
kraft 2009-
-14. Se akt
Ä36K*

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med H betecknat område får användas endast för handels- och allmänt serviceändamål.
- c) Med Ht betecknat område får användas endast för hotell- eller restaurangändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

2 mom Med H och Ht betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående.

4 § BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område får uthus och andra gårdsbyggnader förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F_1 , F_2 eller F_3 betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än respektive 800, 1 000 och 1 500 kvadratmeter.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 300 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter.
- 3 mom Av tomt som omfattar med H_t betecknat område får högst en tiondel bebyggas.
- 4 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med I eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och tre våningar.
- 2 mom *Taklappar får inte anordnas. Vidare får takhöjden högst vara 6,5 m. (se Ä10)*
På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med In , I eller III betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,6, 4,0 och 12 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- 4 mom På med n eller H_t betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

8 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

På tomt, som vid planens fastställande redan är bebyggd, får utan hinder av bestämmelserna i §§ 2, 5, 6 och 7 till nybyggnad hänförlig åtgärd vidtagas inom befintlig byggnadsvolym.

Halmstad den 11 maj 1977

Holger Rössborn
Stadsarkitekt

Roland Efraimson
Planingenjör

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT

1978-07-20

11.082-2391-77

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Rådhuset
301 03 HALMSTAD

STADSARKITEKTKONTORET

INK 1978-07-25

NR 89/77

Ansökan om fastställelse av förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelserna för Frösakull (norra delen) i Söndrums socken, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 augusti 1977 antagit ett förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelserna för Frösakull (norra delen). Förslaget är upprättat av stadsarkitekt Holger Rössborn och planingenjör Roland Efraimson i maj 1977.

Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:
././ Byggnadsplanebestämmelser etc

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
././ Beskrivning etc

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från Olof Bäckman (Frösakull 1:294) och Britt Gulda (Frösakull 1:316). Anmärkningarna riktar sig mot att, för berörda fastigheter, vindsinredning förbjuds, taklutningen maximeras från nu gällande 45° till 30° och största tillåtna hushöjd minskas från 4,5 meter till 3,6 meter. Stadsarkitekten har i skrivelse till byggnadsnämnden den 10 augusti 1977 avgivit utlåtande över anmärkningarna. Bäckman och Gulda har beretts tillfälle yttra sig över stadsarkitektens skrivelse. Gulda har yttrat sig med anledning härav.

I beskrivningen över planförslaget redovisas motiven för ändringen av planbestämmelserna angående vindsinredning, taklutning och hushöjd enligt följande

"Planförslaget innebär att för området som helhet kommer friliggande byggnader i en våning och med en maximal byggnadsyta av 300 kvadratmeter att medges. För norra delen och för flertalet av byggnadsområdena i delen väster om Doktorsvägen föreslås förbud mot vindsinredning åter bli gällande. Ursprungligen har enligt fastställd plan förbud mot vindsinredning gällt, men på grund av ändring av byggnadsstadgans § 79 upphört att gälla fr o m 1 januari 1963. Med hänsyn till landskapsbilden bör hus med dominerande höjd och taklutning undvikas i de strandnära områdena."

ek

1978-07-20

11.082-2391-77

Bebyggelsen inom nu aktuellt planområde regleras för närvarande av byggnadsplan, fastställd den 29 december 1941. Flertalet tomtplatser inom planområdet har en areal på ca 1 000 m², dock inom norra delen på mellan 1 500 m² och 2 000 m². Härutöver finns några enstaka tomtplatser med större areal. Enligt 1941 års plan får högst en tiondel av tomtplats bebyggas. För fastigheterna Frösakull 1:294 och 1:316, vilkas areal är 1 869 m² resp 2 020 m², innebär planförslaget en utökning av byggnadsrätten från 187 m² resp 202 m² till 300 m². Genom den sålunda föreslagna utökningen av byggnadsrätten inom de två fastigheterna får enligt länsstyrelsens mening de klagandes intressen anses ha tillbörligen beaktats samtidigt som man tillgodosett det allmänna intresset att inom berört område undvika bebyggelse med dominerande höjd och takvinkel med hänsyn till landskapsbilden.

Länsstyrelsen finner att inkomna anmärkningar inte bör utgöra hinder för fastställelse av planförslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Den som vill klaga över detta beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

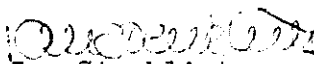
Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för beslutet.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, postadress och telefonnummer.

Skickas besvärshandlingen med posten skall försändelsen adresseras till: Regeringen, Bostadsdepartementet, Fack, 103 20 Stockholm.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, biträdande länsarkitekt Per Sundstén, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén och biträdande överlantmätare Carl Hansson.


Jan Stenklint



Per GV Sundstén

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 22027, 104 22 Stockholm
Halmstads lantmäteridistrikt
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251, 301 04 Halmstad
Televerket, anläggningssektionen, ritkontoret, Fack,
403 10 Göteborg 2
Lantmäterienheten
Planenheten
Rek Olof Bäckman, Doktorsvägen 88, 305 90 Halmstad
" Britt Gulda, Ringvik, Sätöfta, 343 00 Höör

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Halmstads lantmäteridistrikt
Lantmäterienheten
Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget 1978-07-19