

Detaljplan för
SVANEN
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-06-05

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta redovisad på grundkarta i skala 1:100
- Planbestämmelser på plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till en planmässig reglering av byggnadsareor med anpassning till aktuella ytkrav och med beaktande av de brandsäkerhetskrav som måste uppfyllas. Stugområdets gränser har jämförts med gällande detaljplan utökats fram till Knipans stugområde. Områdets avgränsning har justerats så att delar av tomtplatserna mot järnvägen som enligt gällande plan är parkmark behålls för tomtplatserna.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget inom Östra stranden. Området begränsas i nordväst av Knipans stugområde, i nordost av järnvägen, i sydost av park och gata och i sydväst av Sommarvägen.

Områdets areal är cirka 5 hektar.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 90, antagen av kommunfullmäktige 1990-10-25, § 187 är området utlagt för fritidsbebyggelse. I områdesplan (08) för Östra stranden antagen av kommunfullmäktige 1983-02-24, § 42, och i program för fördjupad översiktsplan 1988-11-03 har området angivits för fritidsbebyggelse.

Detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan arkivnr 250 a 2) fastställd av Kungl. Maj:t 1953-11-20.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 1987-11-04, § 702, att ge dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att utarbeta planförslag för bl a Svanens stugområde. 1988-06-15, § 470, beslutade byggnadsnämnden att godkänna program för utarbetande av ny detaljplan för bl a Svanen. Nämnden fattade även beslut att samråd får ske.

Programförslag till fördjupad översiktsplan för Östra stranden har upprättats 1988-11-03 av stadsbyggnadskontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är plan och öppen. Utanför planområdet mellan cykelbanan och Sommarvägen växer al och björk.

Stugområdet präglas av lummiga trädgårdstäppor med fruktträd och prydnadsbuskar.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej ansetts behöva utföras i samband med planarbetet.

Enligt geotekniska karta utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning har planområdet ursprungligen utgjorts av flygsandsfält från kvartärstiden.

Det ankommer på respektive byggherre att vid behov utföra grundundersökning.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelsområden**Stugområden**

Enligt nu gällande detaljplan är området avsett för sommarbostadsändamål för stugor med en areal av högst 30 kvm. Inom föreningens område har 107 stugor uppförts på arrendetomtplatser.

Detaljplanen som nu upprättats medger att det på varje tomtplats får uppföras en huvudbyggnad med en yta av högst 50 kvm. Härutöver får en bygglovsfri förrådsbod, vilken ej får inredas till bostad, om högst 10 kvm samt ett skärmtak om 12 kvm uppföras enligt arrendeavtal. Tomtplats får ej understiga 250 kvm.

För att minska brandrisken måste inbördes avståndet mellan stugorna vara minst sex meter. Områdena har även uppdelats genom brandgator som ej får bebyggas. Uthus eller skärmtak får vid nybyggnad ej placeras närmare tomtplatsgräns än 2 meter.

För att områdets karaktär skall bibehållas föreslås eventuella nybyggnader i huvudsak utformade som de ursprungliga stugtyperna.

Som väggmaterial skall eftersträvas trä, förslagsvis ribbpanel. Taklutningen föreslås följa lutningen på ursprungliga stugor. Lutningen får vara max 30°. Takåsen skall ligga längs stugans långfasad.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort hemskyddsområde 42, områdestyp SR, vilket utläses som riskområde (man skiljer mellan riskområde och övrigt område). Skyddsanalysen visar att det inom området finns brist på platser.

Friytor

I anslutning till stugområdets nordvästra del mot Knipans stugområde är i nu gällande plan utlagt parkmark som får disponeras av föreningen för fritidsaktiviteter. Området vilket omfattar bl a gräsytor och läplanteringar skall enligt överenskommelse med fastighetskontoret skötas av föreningen. Detta område tillförs nu kvartersmarken för stugområdet.

Mark utmed Sommarvägen utläggs som planterat skyddsområde. Marken är anlagd.

Utmed SJ:s spårområde har utlagts ett planterat skyddsområde där även skyddsvall närmast järnvägen skall anläggas. Anläggandet av skyddsvallen bör göras i samråd med parkkontoret och miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Området utgör allmän platsmark. Skyddsvallen bör ges en höjd av cirka 2-3 meter över angränsande tomtmark. Höjden kan variera med avseende på skyddsområdets djup som samtidigt kan ge vallen en böljande naturlig form. Vallen bör planteras för att ge bl a avskärmning av den närliggande industribebyggelsen.

Gator och trafik

Stugområdet har via allmänna tillfartsgator anslutning för biltrafik mot Sommarvägen som är huvudgata för fritidsbebyggelsen inom Östra stranden. Direktutfarter mot skyddsområdet utmed Sommarvägen får ej ske. Bestämmelser om stängsel har införts. För trafik inom Svanens område finns internt vägnät. Vägarna är cirka fem meter breda. Motortrafik inom området tillåts med bilparkering på tomtplatserna. Fri passage genom området allmän för gång- och cykeltrafik skall tillåtas. Särskilt servitutsområde redovisas i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avlopps- samt dräneringsledningar med anslutning till kommunens ledningsnät är utbyggt. VA-ledningar inom planområdet ingår ej i den allmänna VA-anläggningen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är sex år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För ärendets handläggning svarar förutom under-tecknade även kartassistent Ulla Bielenstein. Förhandssamråd har skett med parkchef Torsten Rosengvist, parkkontoret, ingenjör Lars-Gunnar Ludvigsson, fastighetskontoret och va-ingenjör Carl Åke Agne, gatukontoret.

Halmstad den 5 juni 1991.



Roland Efraimson
avdelningschef



Gösta Henrikson
planarkitekt

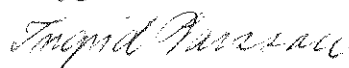
Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1991-08-29

S. 123

I tjänsten

Beslutet har vunnit laga kraft
1991-09-25; betyg




Detaljplan för
SVANEN
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-06-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>	
	Samråd och remiss	november-december 1990
	Utställning och remiss	april-maj 1991
	Godkännande i byggnadsnämnden	juni 1991
	Antagande i kommunfullmäktige	augusti 1991
	Laga kraft	oktober 1991

Genomförande

Planen omfattar kvartersmark fördelat på stugområdet och mark som skydd mot störning. Genomförandetiden föreslås vara sex år från den tid planen vinner laga kraft.

Avtal

Nya arrendeavtal med anpassning till de föreslagna detaljplaneändringarna ska upprättas.

Ansvarsfördelning

I arrendeavtalen ska inskrivas att det ankommer på stugföreningens styrelse att godkänna bygglovsfria åtgärder som medlem vill utföra. Styrelsen har här att följa detaljplanen, bestämmelserna i PBL angående utformning och placering samt de anvisningar plan- och bygglovskontoret lämnat. Det ankommer på stugföreningens styrelse att informera föreningsmedlemmarna om detaljplanens och arrendeavtalets bestämmelser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom stugområdet ägs av Halmstads kommun.

Mark mellan stugområdet och Knipans område tillförs stugområdet för friytor, föreningslokal och vägar.

Mark mellan stugområdet och järnvägen ändras från parkmark i gällande plan till mark för skydd mot störning med skyddsvall och plantering. Stugområdet utökas något mot järnvägen för anpassning till de befintliga tomtplatserna.

Mark utmed gång- och cykelvägen vid Sommarvägen utläggs i planen som planterat skydd mot störning. X-område inom kvartersmark för stugområdet skall hållas öppen för allmän gång- och cykeltrafik och säkerställas genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Stugföreningen svarar för underhåll och kostnaderna för inom området befintliga vägar och friytor. Huvudman är stugföreningen.

För allmän platsmark är kommunen huvudman. Fastighetskontoret bör i avtal överenskomma med stugföreningen om underhållsansvar, snöröjning etc. för x-markerad gång- och cykelväg.

Kommunens fastighetskontor svarar för drift och underhåll av befintliga VA-anläggningar samt dräneringsledningar. Medan stugföreningen svarar för samtliga bruksavgifter och för eventuell åverkan på anläggningen.

För serviceledningar på tomtplats svarar stugägaren.

Planekonomi

Enligt preliminär kostnadsberäkning kommer kommunaltekniska anläggningskostnader att bli:

Gång - cykelväg inom x-område	
Bullervall med plantering	
mot järnvägen	Summa kr 50.000:-

TEKNISKA FRÅGOR

Området är utbyggt med va- och dräneringsledningar, vägar, friytor och planterat skyddsområde mot Sommarvägen.

Utbyggnad av gång- och cykelväg föreslås. Bullervall med avskärmande plantering utmed järnvägen skall utbyggas till en höjd av 2-3 meter över tomtmarken. Planterad mark för skydd mot störning mot järnvägen skall anläggas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av under-
tecknade i samråd med parkchef Torsten Rosenqvist,
parkkontoret, ingenjör Lars-Gunnar Ludvigsson,
fastighetskontoret och VA-ingenjör Carl-Åke Agne,
gatukontoret.

Halmstad 1991-06-05

Roland Efraimson
Roland Efraimson
avdelningschef

Gösta Henrikson
Gösta Henrikson
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1991-08-29
§ 123.....
I tjänsten

Åke & Torgard

Beslutet har vunnit laga kraft
1991-09-25; betygar

Ingvid Karlsson

Detaljplan för
SVANEN, stugområde Östra stranden,
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-03-27

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1990-11-21, § 769, att godkänna planförslaget för samråd.

Samråd med stugägare, markägare och närboende hölls den 8 januari 1991 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset, Halmstad. Förslaget har även hållits tillgängligt för samråd mellan 1990-12-12 och 1991-01-21 på plan- och bygglovskontoret.

Planhandlingarna översändes 1990-12-12 till länsstyrelsen, myndigheter och förvaltningar m fl för yttrande.

Följande skrivelser har inkommit:

Länsstyrelsen

Landsantikvarien

Televerket

SJ

Har inga erinringar.

Banverket

Har inga erinringar under förutsättning att Banverket vare sig nu eller i framtiden drabbas av kostnader hänförliga till buller- och/eller vibrationsstörningar anføres det.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Stadsingenjörskontoret

Räddningsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Socialnämnden

Fritidsnämnden

Energiverken

Kulturnämndens utskott för kulturhistoriska byggnader och miljöer

Har ej framfört erinringar mot förslaget.

Polismyndigheten

Har inget att erinra mot detaljplanen.

Myndigheten vill dock framhålla, anför det att behovet av parkeringsytor icke helt kan tillfredsställas genom tomtparkering. Myndigheten utgår dock ifrån att detta löses genom parkeringsytor på till området angränsande ytor.

Kommentar:

Varje tomtplats har tillfartsgata för tillfart med bil och tomtplatserna medger parkering på varje tomtplats. Parkering på respektive tomt synes önskvärt framför stora gemensamma parkeringsytor. Möjlighet för ytterligare parkering, t ex besöksparkering finns på allmän-platsmarken sydost om stugområdet.

Gatukontoret

Gatu- och trafiksynpunkter:

Anför bl a att anläggandet av skyddsvallen mellan SJ:s spårområde och stugområdet bör göras i samråd med parkkontoret och med miljö- och hälsoskyddsnämnden. En liten sträcka lokalgata "genom" skyddsområdet utmed Sommarvägen föreslås ingå i kvartersmarken för stugområdet.

I planförslaget anges att kommunen skall vara huvudman för x-område för gc-väg genom stugområdet. Gatukontoret förutsätter att fastighetskontoret i avtal med stugföreningen kan överenskomma om eventuellt underhållsansvar för området, snöröjning etc. Gatukontoret har underhållsansvar endast på gatumarken anför det.

Kommentar:

Föreslagna åtgärder bör beaktas och anges i planförslag och tillhörande genomförandebeskrivning.

VA-synpunkter:

Gatukontoret anför även att under teknisk försörjning, vatten och avlopp i planbeskrivningen anges att "VA-ledningarna inom planområdet ingår ej i den allmänna Va-anläggningen."

Under ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen anges att "Kommunens fastighetskontor svarar för drift och underhåll av befintliga VA-anläggningar samt dräneringsledningar."

Kommentar:

Angivna åtgärder införs i plan- och genomförandeskrivningen.

Parkkontoret

Anför bl a att föreslagen skyddsvall mot järnvägen med en höjd av ca 3 meter inte kan genomföras så hög på det begränsade utrymme som finns. Detta p g a olika restriktioner (befintlig vegetation, lutningsförhållanden, ledningar etc). Befintlig vall kan i södra delen höjas ca 1 m och i norra delen ca 0,5 m. Befintlig vall planterades hösten 1990. Denna växtlighet kan eventuellt flyttas om byggnadsnämnden kräver att vallen skall höjas.

Vissa stugägare har utvidgat sina tomter ut på allmän platsmark. Även staket har anlagts så att marken privatiserats. Detta bör åtgärdas så att allmänheten tillförsäkras fri passage i skyddszonen. Poppelridån i gränsen mellan Knipan och Svanen, som i detaljplan för Knipan regleras med förbud mot fällning, är avverkad anför det även.

Kommentar:

Det är ur trivselsynpunkt väsentligt för stugområdet att det avskärmas mot järnvägen och mot industriområdet på Vilhelmsfält, visuellt och ur bullersynpunkt. För att få en god avskärmning bör det eftersträvas att vallen ges en höjd upp till ca 2-2,5 m över tomtmarken beroende av skyddsområdets varierande djup och bör planteras med lågväxande tät vegetation. Skyddsområdet utmed järnvägen har fått en bredd av ca 10-18 m, hänsyn har då kunnat tas till på allmän platsmark av stugägarna uppförda friggebodar, anlagda gräsytor m m.

Hyresgästföreningen i Västra Sverige

Anför att den ej har för avsikt att göra några ytterligare yttranden i ärendet.

Hallandstrafiken

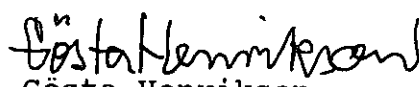
Har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslaget föreslås ändrat med beaktande av de synpunkter helt eller delvis som inkommit från gatukontoret beträffande "lokal gata" genom skyddsområdet vid Sommarvägen, text i planbeskrivning och genomförandebeskrivning, höjd på skyddsvall utmed järnvägen, utökning av friyta, gång- och cykelvägs sträckning mellan genomsamhetslokal - järnvägen enligt synpunkter framförda av stugägare vid samrådsmötet 1991-01-08.

Halmstad 1991-03-27


Anders Sennerdal
avdelningschef


Gösta Henrikson
planarkitekt

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Kommunstyrelsens arbetsutskott

1991-08-29
1991-08-15
1991-08-06

46
8
4

HALMSTADS KOMMUN	
BYGGNADSNÄMNDEN	
Ink.	91. 09. 05
Dnr	P 87/600 -34

KF § 123
KS § 245
AU § 382

Dnr 91/KA0016 214

Detaljplan för Svanen, Martin Luther, Halmstad

Syftet med planförslaget är att reglera byggnadsareor med anpassning till aktuella ytkrav och dessutom måste brandsäkerhetskraven för området uppfyllas. Stugområdet gränser har jämfört med gällande detaljplan utökats fram till Knipans stugområde. Områdets avgränsning har justerats så att delar av tomtplatserna mot järnvägen som enligt gällande plan är parkmark behålles för tomtplatserna.

Byggnadsnämnden har den 5 juni 1991 § 322 behandlat planförslaget. Nämnden beslöt att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Enligt arbetsutskottet.

Kommunfullmäktige beslutar

att bifalla kommunstyrelsens förslag.

BN

Justerandes sign

ap Z

ap Z

ET M. S.

Utdrogsbestyrkande

Annika Lundblad

Detaljplan för
SVANEN
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-06-05

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1991-03-27, § 170, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt sända det på remiss till ett antal nämnder och styrelser m fl.

Förslaget har varit utställt under tiden 5 april till och med den 8 maj 1991.

Följande skrivelser har inkommit:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen meddelade per telefon 1991-04-26 att de inget har att erinra mot det utställda planförslaget.

SJ

Televerket

Har inga erinringar.

Kommunstyrelsen

Har ingen erinran.

Fastighetsbildningsmyndigheten

Anför att planen omfattar ett kvarter för bostäder/kolonistugor samt viss angränsande allmän platsmark. Kvartersmarken berör tre fastigheter Halmstad 4:41, 4:48 och 4:49. Bygglov för i planen medgivna byggrätter förutsätter att fastighetsbildningen överensstämmer med planen. Överensstämmelse mellan plan och fastighetsbildning kan förlagsvis åstadkommas genom avstyckning av en styckningslott från Halmstad 4:41 med fastighetsreglering berörande styckningslotten och Halmstad 4:48 och 4:49.

Den nybildade kvartersfastigheten ägs av kommunen och skall upplåtas till Stugföreningen. I samband härmed kan x-området genom kvarteret undantagas för att upplåtas för allmänt begagnande.

KOMMENTAR

Föreslagen fastighetsbildning och upplåtelse bör genomföras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Framför bland annat att nämnden delar planförfattarnas uppfattning att det är angeläget att eftersträva ett så gott skydd som möjligt ur bullersynpunkt. Det är därför lämpligt att förstärka befintlig jordvalls skyddseffekt genom att t ex på skärmkrönet uppföra ett lågt plank. Omplantering skulle då inte vara nödvändig sägs det.

KOMMENTAR

Skyddsvallen bör ges den högsta höjd som skyddsområdets djup medger. En höjd av 2-3 meter över angränsande tomtmark bör eftersträvas. Höjden får variera beroende på skyddsområdet djup. Vallen bör placeras för att ge stugområdet en trivsam inramning och avskärmning av den närliggande industribebyggelsen. Plank bör undvikas.

Energiverken
Kulturnämnden
Räddningsnämnden
Hyresgästföreningen

Har inga erinringar.

Tekniska nämnden

Gatu- och trafik samt va-synpunkter:
 Ingen erinran finns.

Parksynpunkter:

Framför att från samrådsskedet kvarstår synpunkten att delar av den redovisade allmänna platsmarken mellan kvarteret Svanen och järnvägen är privatiserad genom staket, trädgårdsanläggning etc. Byggnadsnämnden förutsetts informera stugföreningen och de berörda stugägarna om att dessa anordningar måste tas bort om en skyddsvall ska kunna utföras. Parkkontoret har i övrigt inget att erinra anförs det.

KOMMENTAR

Stugföreningen och stugägarna har bl a vid samrådsmöte den 8 januari 1991 informerats om skyddsområdet med skyddsvall. Inga erinringar framfördes. Den mark som berörs är huvudsakligen öppna gräsytor.

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

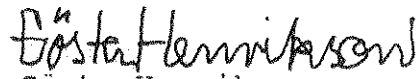
att godkänna föreliggande förslag till detaljplan

att hemställa att kommunfullmäktige därefter antager förslaget.

Plan- och bygglovskontoret 1991-06-05



Roland Efraimson
avdelningschef



Gösta Henrikson
planarkitekt

Byggnadsnämnden

1998-11-11

698

BN § 394

Fastighet: Svanen, stuga 51-110, Martin LutherÄrende: Principuttalande om vad som kan ses som en mindre
avvikelse överensstämmande med planens syfte

Enligt gällande detaljplan för Svanen, antagen 1991-08-29 är området avsett för friliggande bostäder/colonistugor med en byggnadsarea, om högst 50 m².

De sex husraderna i områdets nordöstra del, stugorna 51-110, byggdes ursprungligen efter en typritning. Stuga och förrådsdel upptog tillsammans en byggnadsyta av ca 39 m². Många stugor har sedan byggts till och ihop med förrådet på den yta som i det norra hörnet bildas av huvudbyggnad och förråd. Byggnadsarean har i dessa fall hållits inom 50 m².

Tak har då måst anpassas efter byggnadsarean eftersom denna omfattar hela arean under byggnadens tak frånräknas normala takutsprång. Den del av byggnadens tak som fortsätter ut över en altan eller annan öppen yta kan inte betraktas som ett bygglovfritt skärmtak. Takutformningen har härigenom ofta blivit olämplig från såväl estetisk som praktisk husbyggnadsteknisk synpunkt.

En naturlig och välproportionerlig takutformning erhålls om byggnaden ges ett helt obrutet sadeltak som täcker in ovan nämnda tillbyggda del av stugan plus normal altan och öppenarea framför kök. Stugans yttermått blir då ca 6,2 x 9,7 m vilket ger en area av 60 m². Denna byggnadsarea infymmer således en normalstor inglasad altan. Särkerheten med hänsyn till brandspridning påverkas ej då minimiavståndet 6 m mellan stugorna bibehålls.

Justerandes sign

C. E. O. P.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

1998-11-11

699

BN § 394 Forts

Detaljplanens syfte är att få en planmässig reglering av byggnadsareor till aktuella ytkrav med beaktande av brandsäkerhetskrav. Genom att låta aktuella befintliga stugors byggnadsarea inskrivas i en rektangel med måtten 6,2 x 9,7 m bibehålls planens syfte. Tillbyggnad inom dessa mått som ger en total byggnadsarea från med 51 m² till och med 60 m² kan därför anses utgöra en mindre avvikelse från detaljplanebestämmelserna.

8

Justerandes sign

C.E. O.P.

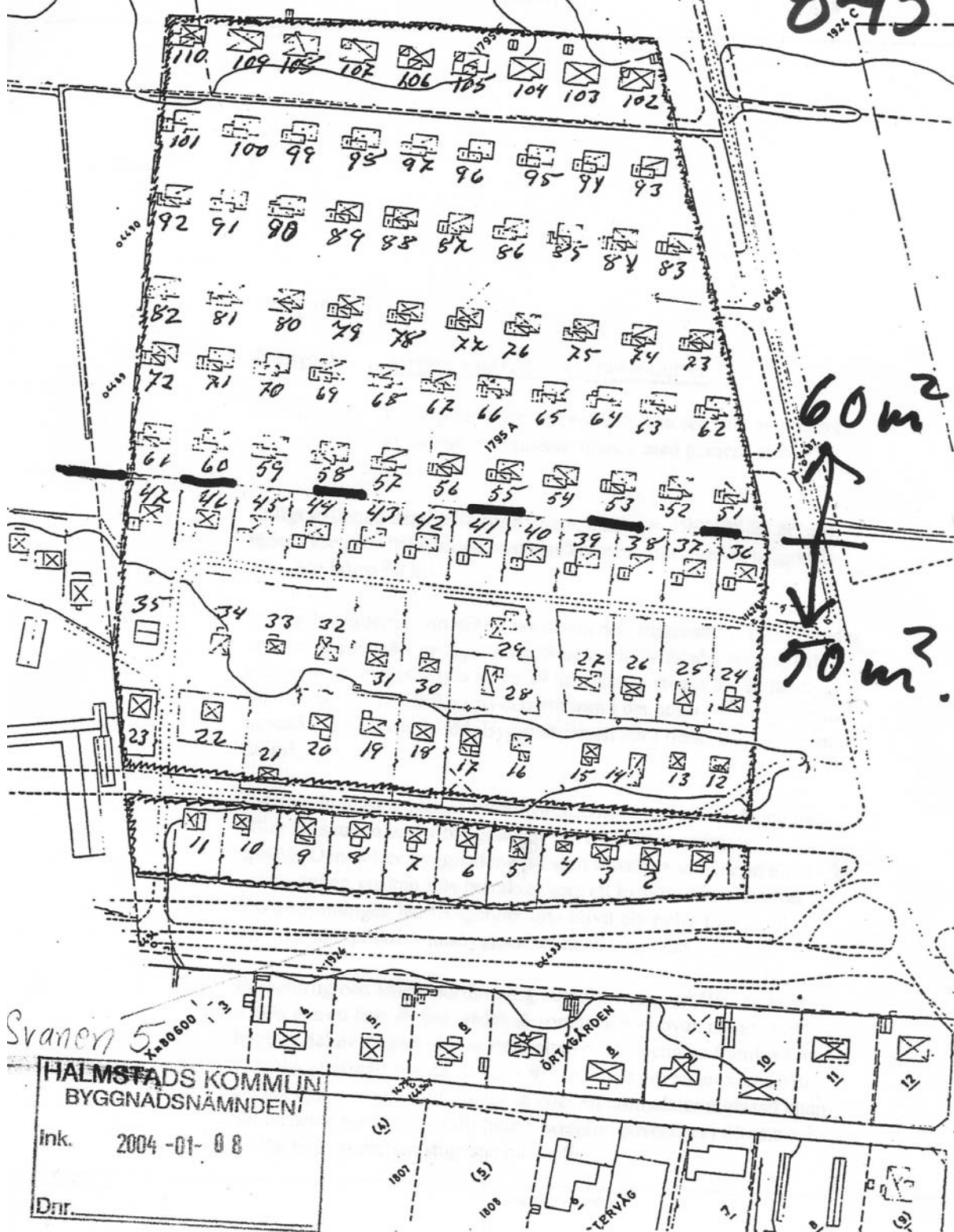
Utdragsbestyrkande

SVANEN

845

60 m²

50 m²



Svanen 5

HALMSTADS KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN
Ink. 2004-01-08
Dnr.

(4)
1807
(5)
1808

TERVÄG