



ANTAGANDEHANDLING

Plan 1012 K
 Detaljplan för
HULABÄCK 2:161, 2:168 m.fl.
 Steninge, Halmstad
 Upprättad 2009-10-14

ANTAGANDEHANDLING
Plan 1012 K
Detaljplan för
HULABÄCK 2:161,2:168 m.fl.
Steninge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-10-14

ÄRENDESAMMANFATTNING

HISTORIK

Villa Nordic har genom köpeavtal förvärvat fastigheterna Hulabäck 2:161 och 2:168.

I skrivelse daterad 2005-06-23 har Villa Nordic AB hos kommunen gjort framställan om detaljplaneändring för fastigheterna Hulabäck 2:161 och 2:168 vid Hulabäcksvägen i Steninge till förmån för friliggande bostadshus. I gällande detaljplan är marken avsedd för hotell- och restaurangrörelse.

Området ingick tidigare i detaljplanen för Hulabäck 2:18 och 2:158, med laga kraft 1998-08-06. Området undantogs av kommunfullmäktige i samband med detaljplaneantagandet då exploateringsavtal inte kunde undertecknas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa möjligheter till exploatering av området för friliggande villabebyggelse. Bebyggelsen omfattar 16 nya tomter och avses bli ett komplement till nu befintlig kringliggande bebyggelse.

I området finns på fastigheten Hulabäck 2:165 den gamla disponentvillan till Steninge glasbruk från 1870-talet. Bostadshuset har efter bedömning ansetts vara bevarandevärd och har därför erhållit skyddsbestämmelser.

Enligt upprättad behovsbedömning av miljöbedömning bedöms planen inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljöbedömning inte har upprättats. Behovsbedömning av miljöbedömning har reviderats 2009-10-14 beträffande riksintressen.

För att bl.a. klarlägga planområdets va-försörjning har utredning utförts av Markprojekteringsbyrån, Syd AB MPB. Spill- och kallvatten ansluts till kommunal anläggning. Dagvattnet leds till fördröjningsmagasin placerat i sydöstra delen av planområdet. Magasinsnivån regleras genom tömningsledning som mynnar i ett tillrättat dikessystem c:a 240 m söder om exploateringsområdet.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Detaljplanen har hanterats med normalt planförfarande och har ej förgåtts av ett programsamråd. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem under remisserna. Därutöver har planförslaget under remisstiderna varit tillgängligt på byggnadskontoret/i Rådhusets entré samt på kommunens hemsida.

Samråd

Samråd om planförslaget har enligt Byggnadsnämndens beslut 2008-03-26 § 347, genomförts under tiden 28 april- 28 maj 2008. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 7 maj 2008 i Steningegården, Steninge.

Sammanfattningsvis kan konstateras att skriftliga erinringar från sakägarkretsen och synpunkter vid samrådsmötet främst avser oron för hur dagvattenhanteringen skall klaras samt att exploateringen av området verkar för hög.

Nedan följer en sammanfattning av de förändringar som gjorts efter samrådsskedet:

- Minsta tomtstorlek föreslås till 1200 m², antalet tomter minskas från 20 till 16
- Högsta byggnadshöjd och taknockshöjd för huvudbyggnad är 3,6 respektive 7,4 m.
- Minsta takvinkel skall vara 23 °.
- Takmaterial skall utföras med dova ej blanka material.
- Fasadmaterial skall bestå av trä/puts i dämpande kulörer. Färgsättning skall göras i samråd med byggnadskontoret.
- Vägområde för Hulabäcksvägen breddas i södra delen så att bef. ”stenmur” innefattas.
- Arkeologisk utredning skall utföras i samband med exploateringen.
- För registrering skall anmälan göras till Miljö-och hälsoskyddskontoret beträffande den jordbetäckta glashöjden sydost om Disponentvillan.
- Prickmark väster om Disponentvillan tas bort så möjlighet att bygga garage ges.
- För Disponentvillan ökas byggnadsarean från 300 till 400 m². Garage/ carport skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns.
- Ny va-utredning skall utföras, där fördröjningsmagasinet för dagvatten skall placeras i sydöstra delen av området.
- Stora träd i anslutning till Disponentvillan skall bevaras.
- Värdefulla träd har inventerats.
- Högsta antal tomter anges inom varje kvartersbildning.
- Vägdragning genom område har justerats så att träd kan bevaras.
- Punktprickad zon har inlagts på tomterna närmast naturreservatet. Den har utökats från 4 till 15 meter.

Utställning

Utställning för planförslaget har enligt Byggnadsnämndens beslut 2009-06-24 § 131, genomförts under tiden 28 juli till den 1 september 2009.

Nedan följer en sammanfattning av de förändringar som gjorts efter utställningsskedet:

- I planbestämmelse för **B2**, Disponentvillan som är q-märkt, har högsta byggnads- och taknockshöjd för huvudbyggnad, 6,4 m respektive 9,5 m, införts.
- I övrigt har ändring av redaktionell karaktär utförts i beskrivningarna, bl.a. har huvudmannaskapsfrågan lyfts fram.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Plangenomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Halmstads kommun.

Dagvattenledning utanför planområdet regleras i servitutsavtal som bilägges exploateringsavtalet.

Steninge vägförening är huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsområdet utgör en mindre komplettering av samhällets bostadsbebyggelse. En naturlig följd härav är att exploateringsområdet efter förrättning ingår i vägföreningens verksamhetsområde. Föreningen har 2009-08-26 uttalat sig positivt härtill.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING

Plan1012 K

Detaljplan för

HULABÄCK 2:161, 2:168 m.fl.

Steninge, Halmstad

Upprättad 2009-10-14

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse, daterad 2009-06-24
- Utlåtande, upprättad 2009-10-14
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Willa Nordic AB avser att exploatera Hulabäck 2:161 och 2:168 med villabyggnadsareal. Minsta tomtstorlek för de planerade fastigheterna är 1.200 m². Byggnadsareal föreslås inte överstiga 250 m². Bebyggelsen avses bli ett komplement till nu befintlig kringliggande bostadsbebyggelse. (Området ingick i detaljplanen för HULABÄCK 2:18 och 2:158, med laga kraft 1998-08-06, men undantogs av kommunfullmäktige i samband med detaljplaneantagandet).

I planförslaget ingår även Hulabäck 2:79, 2:114, 2:165 och 3:13.

Hulabäck 2:79 innehåller en transformatorstation. Delar av fastigheten föreslås som bostadsmark.

Hulabäck 2:114 har i gällande detaljplan en byggnadsfri zon mot Hulabäck 2:165. I planförslaget har denna zon utgått.

Hulabäck 2:165 inrymmer den gamla disponentvillan i äldre parkmiljö. (I Steninge grundades på 1870-talet ett glasbruk, som var i drift c:a 45 år). Bostadshuset har efter bedömning ansetts vara bevaransvärd och har därför erhållit skyddsbestämmelser.

Hulabäck 3:13 ingår som del av Hulabäcksvägen i överensstämmelse med gällande detaljplan.

PLANDATA

Exploateringsområdet är beläget i Steninge samhälle, söder om Hulabäcksvägen c:a 200 m öster om Kustvägen.

Planförslaget omfattar 3,3 ha i huvudsak redan detaljplanlagd mark.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan (ÖP 2000), antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, upptar planområdet för bostäder, allmän bebyggelse. Planerad exploatering är förenlig med översiktsplanen med undantag för en smal grönremsa närmast naturreservatet. Remsan ingår som tomtmark, mark som inte får bebyggas. Reservatet kan utan olägenheter nås från planerad lokalgata.

Detaljplanen (byggnadsplan) för Steninge bruks badsamhälle, fastställd 1960-11-21 (STE 5), reglerar exploateringsområdet för hotell- och restaurang- och därmed samhörigt ändamål. (Angränsade områden regleras för bostadsändamål).

Detaljplanen (byggnadsplanen) för utvidgning av Steninge, fastställd 1988-11-21 (651), reglerar Hulabäcksvägen.

Planernas genomförandetid har gått ut.

Utdrag ur gällande detaljplan



Planprogram

Detta planarbete har föregåtts av en PM, daterad 2007-07-03, som grund för i första hand samråd med Halmstads kommuns tekniska förvaltningar och framtagande av utkast till exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Dokumentet upptog olika skissalternativ.

Området ingick, som tidigare nämnts, i detaljplanen för HULABÄCK 2:18 och 2:158, med laga kraft 1998-08-06. Området undantogs av kommunfullmäktige i samband med detaljplaneantagandet då exploateringsavtal inte kunde tecknas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2006-11-21 § 325 uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för Hulabäck 2:161 och 2:168. Till grund för beslutet låg en begäran från exploatören Willa Nordic AB att få bebygga området med bostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markägförhållanden

Hulabäck 2:161 och 2:168 ägs via köpekontrakt av exploatören Willa Nordic AB. Lagfarten är ännu inte reglerad utan kvarstår fortfarande på Margret Kurtz.

Mark och vegetation

Exploateringsområdet ligger på en platå som sluttar svagt mot väster. Utanför planområdet blir nivåskillnaderna större både mot väster och öster. Mitt i området finns en lågpunkt.

Större delen av området består huvudsakligen av lövskog med dungar av sly. Skogen har inventerats av tekniska kontoret. Värdefulla träd föreslås i huvudsak bevaras. Marklov krävs för trädfällning. Vid enstaka ställen finns berg i dagen.

Delar av fastighetsgränsen mellan exploateringsområdet och Hulabäcksvägen inrymmer fragment av en gärdesgård. "Muren" skall tillhöra gatuområdet.

Hulabäck 2:165 inrymmer en parkliknande trädgård som tillsammans med den gamla disponentvillan har ett högt kulturhistoriskt värde (se vidare nedan under kulturmiljöer). Vidare finns ett markant höjdparti, som enligt uppgift består av glaskross som är övertäckt med jord, se vidare under miljöaspekter.

Öhman & Öhman AB i Varberg har 1996-06-05 utfört en översiktlig geoteknisk undersökning.

I områdets norra del varierar djupet till fastbotten mellan 0,7 – 1,7 m. I övrigt har djupet till fastbotten inte undersökts.

Under vegetationsskiktet finns i huvudsak finsand till c:a 0,7 – 2,6 m. Provtagningen avbröts vid 2,6 m. I några av provgroparna påträffades torvskikt.

Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället c:a 1,0 m under markytan.

Marken bedöms vara lämplig för bebyggelse. Grundläggning bedöms kunna ske direkt på mark. Dock bör denna föregås av en detaljerad grundundersökning. Eventuella torv- eller dylager bör bortgrävas på grund av sättningsrisken.

Naturreservat, miljöbalken 7:4

Områdena kring Steninge har stora naturvärden. Öster om planområdet inom Hulabäck 2:41 finns Steninge naturreservat. Detta naturreservat har stora biologiska värden och betydelse för det rörliga friluftslivet och landskapsbilden. Planförslaget bedöms inte medföra några olägenheter för naturreservatet.

Skyddsskogsområde

Området berörs av skyddsskogsbestämmelser enligt § 16 skogsvårdslagen. Avverkning kräver normalt skogsstyrelsens tillstånd.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i området. I samband med exploateringen skall en arkeologisk utredning utföras.

Kulturmiljöer

Steninge glasbruk grundades på 1870-talet och var i drift ca 45 år. Kvar i området finns den gamla disponentvillan inom Hulabäck 2:165 och ytterligare ett bostadshus inom Hulabäck 2:161. (Ruinerna efter glashyttan finns vid Kustvägen).

I nu aktuellt planarbete har förutsättningarna för skyddsbestämmelser på plats diskuterats med Kulturmiljö Halland och byggnadskontoret. Vid samrådet bedömdes Hulabäck 2:165 vara bevaransvärd.

Miljöaspekter

Av behovsbedömning av MKB framgår att plangenomförandet medför mindre påverkan på berörd mark och miljö. Miljökvalitetsnormens gränsvärden överskrids inte. De nationella miljömålen ligger inom ramen för den markanvändning som planförslaget medger. I planområdet finns inga speciella särdrag i naturen eller något kulturarv som påverkas. Öster om planområdet inom Hulabäck 2:41 finns ett naturreservat, miljöbalken 7:4, som har stora biologiska värden och betydelse för det rörliga friluftslivet och landskapsbilden. Planförslaget bedöms inte medföra några olägenheter för naturreservatet.

Inom Hulabäck 2:165 finns ett markant höjddparti som enligt fastighetsägarens uppgift består av glaskross. Samråd har skett med miljö- och hälsoskyddskonto-

ret. Fastighetsägaren skall till miljö- och hälsoskyddskontoret göra anmälan här-
om. Kontoret registrerar den. Fastighetsägaren får ett föreläggande om att vid
försäljning av fastigheten underrätta ny köpare om högen.

Vid eventuell borttransport av högen skall detta föregås av samråd med miljö-
och hälsoskyddskontoret. (Eventuellt kan högen transporteras till Skedala. Vad
som avgör är halten föroreningar).

Plangenomförandet medför inga risker för människors hälsa eller för miljön.

Planerad exploatering medför ingen betydande miljöpåverkan. Någon miljöbe-
dömning enligt 5:18 PBL eller 6:11 Miljöbalken erfordras inte.

Bebyggelse

Inom bebyggelseområdet föreslås villabebyggelse på tomter vars minsta storlek
är 1.200 m². Viss verksamhet som inte är störande tillåts. Det kan exempelvis
vara fåmansföretag med liten verksamhet i form av försäljning, service eller
kontor etc.

Planbestämmelserna har anpassats för en traditionell villabebyggelse med fa-
sadmateriell bestående av trä, puts eller i kombination trä puts.

Byggnadsarean föreslås till 250 m². Högsta taknock- och byggnadshöjd före-
slås till 7,4 m resp. 3,6 m och för garage och förråd 4,0 m resp. 3,0 m. Minsta
taklutning på huvudbyggnad är 23 grader.

Hulabäck 2:165, disponentvillan, har erhållit skyddsbestämmelser. Se vidare
ovan under kulturmiljö. På länsstyrelsens förslag har tomten kompletterats med
högsta tillåtna taknock- och byggnadshöjd för huvudbyggnad. Höjderna har
anpassats till disponentvillan. För garage och förråd är de tillåtna höjderna
samma som för det övriga området. Mot väster fanns tidigare en veranda. Den,
framgår av illustrationsplanen. Verandan skall återställas.

Hulabäck 2:114, gällande byggnadsfri zon mot Hulabäck 2:165 har utgått. Plan-
förslagets bestämmelser avseende placering har inarbetats.

Gator

Angöringsgatan planeras för körbanebredd 6,0 m. Gatuutformningen skall an-
passas till bostadsgata med låg medelhastighet. Gatan skall ingå i verksamhets-
området för Steninge Vägförening.

Östra anslutningen med Hulabäcksvägen har anpassats så att möjlighet finns att
spara 2 tallar som är dominerande i landskapet.

Hulabäcksvägen avses breddas 1,5 m inom planområdet. Breddningen regleras i
exploateringsavtalet.

Hulabäck 3:13 ingår i Hulabäcksvägens gatuområde. Detta planförslag hindrar
inte en eventuell reglering så att fastigheten sammanläggs med fastigheten för

Hulabäcksvägen. Fastigheten berör även Glasblåsarvägen nordväst om planområdet.

Gångväg

I planområdets östra del möjliggörs en gångvägsförbindelse till strandområdet. Via angöringsgatan inom exploateringsområdet, naturmarken och Glasbruksvägen når man strandområdet.

Tekniska anläggningar

Markprojekteringsbyrån Syd AB MPB, se nedan, har i översiktlig utredning utrett områdets VA- försörjning.

Spill- och kallvatten ansluts till kommunal anläggning. Dagvattnet leds till ett fördröjningsmagasin syd öst i exploateringsområdet. Magasinsnivån regleras genom en tömningsledning som mynnar i ett tillrättalagt dikessystem c:a 240 m söder om exploateringsområdet. Se även förtydliganden nedan.

Med anledning av under utställningen inkomna synpunkter på föreslagen dagvattenhantering har MPB markprojekteringsbyrån 2009-09-22 kompletterat VA-utredningen. Följande är en sammanfattning av utredningen.

Svensk Vatten Publikation P 90 anger 10-årsregn som dimensioneringsunderlag av fördröjningsmagasin. Planförslaget efterlever kraven med marginal då större yta för fördröjningsmagasin avsattes efter det att planförslaget varit föremål för samrådsremiss. Magasinet kommer att ha funktionen av en sedimenteringsbassäng med en brunn med flödesregulator som utförs med minst 0,5 m djupt sandfång och med utlopp via vattenlås. Magasinet och utloppsbrunnen ger möjlighet till sedimentering och fälla för eventuellt oljespill eller andra föroreningar. Magasinet kommer utan uppfyllning att topografiskt anpassas till befintlig miljö. För undvikande av penetration / perkolation genom dammens sidor föreslås en tätning / förstärkning med tätskikt av plastisk lera. Magasinet tömningsledning mynnar i ett dikessystem c:a 240 m från magasinet väster om Bögesgård 1:2. Den ledningsutbyggnad som exploateringen skär av stråkande grund – och sjunkvattenströmmarna. Genom dräneringsledningar i rörgravarna som ansluts till fördröjningsmagasinet möjliggörs en förbättrad situation för gränsande fastigheter i söder mot vad som råder i dag.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dagen planförslaget vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Steninge Vägförening är huvudman för allmän plats. Exploateringsområdet utgör en mindre komplettering av samhällets bostadsbebyggelse. En naturlig följd härav är att exploateringsområdet efter förrättning ingår i vägföreningens verksamhetsområde. Föreningen har 2009-08-26 uttalat sig positivt härtill.

Inom Halmstads kommun pågår utredning om att i ett särskilt ärende samlat ompröva huvudmannaskapet för de tätorter som berörs av vägförening.

MEDVERKANDE

Halmstads kommun

Under planarbetets gång har samråd tagits med

Byggnadskontoret

Fastighetskontoret

Tekniska kontoret

Kulturmiljö Halland

Mattias Bjellvi, Bo Lundberg o
Anders Sennerdal

David Högberg o Jonas Orring

Carl-Åke Agne o Leif Eriksson

Britt-Marie Lennartsson

Exploatör

Willa Nordic AB (organisationsnummer 5563619161), Bäckgatan 5, 570 02 Stockaryd. Företagets representant är Bo Lindstedt, Willa Nordic, Kyrkogatan 10, 302 42 Halmstad, tel.: 035 / 21 86 55.

Mark- och VA-projektör

Per Ljungblom, Markprojekteringsbyrå Syd AB MPB, Järnväggsgatan 29, 252 24 Helsingborg, tel.: 042 / 32 62 92

Planförfattare

Ulf Arrhenius och Håkan Laursen, Fredblad Arkitekter AB, Storgatan 24, Box 226, 301 06 Halmstad, tel.: 035 / 17 49 00.

Bo Magnusson, HB BBM Byggplanering, Bengt Lidners väg 10, 311 40 Falkenberg, tel.: 0346 / 807 30.

Fredblad Arkitekter

HB BBM Byggplanering

Håkan Laursen

Bo Magnusson

ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Plan1012 K
Detaljplan för
HULABÄCK 2:161, 2:168 m.fl.
Steninge, Halmstad

upprättad 2009-10-14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planskedet

Samråd	april - maj 2008
Utställningsbeslut Bn	juni 2009
Utställning	juli – augusti 2009
Godkännande Bn	oktober 2009
Antagande Kf	november 2009
Laga kraft	december 2009

Byggskedet

Byggstart avses ske snarast efter det att planförslaget vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Plangenomförandet skall regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Halmstads kommun. Plangenomförandet ansvaras i huvudsak av exploatören Willa Nordic AB (organisationsnummer 5563619161), Bäckgatan 5, 570 02 Stockaryd. Företagets representant är Bo Lindstedt, Willa Nordic, Kyrkogatan 10, 302 42 Halmstad, tel.: 035 / 21 86 55.

Huvudmannaskap

Steninge Vägförening är huvudman för allmän plats. Exploateringsområdet utgör en mindre komplettering av samhällets bostadsbebyggelse. En naturlig

följd härav är att exploateringsområdet efter förrättning ingår i vägföreningens verksamhetsområde. Föreningen har 2009-08-26 uttalat sig positivt härtill.

Inom Halmstads kommun pågår utredning om att i ett särskilt ärende samlat ompröva huvudmannaskapet för de tätorter som berörs av vägförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Hulabäck 2:161 och 2:168 ägs via köpekontrakt av exploatören Willa Nordic AB. Lagfarten är ännu inte reglerad utan kvarstår fortfarande på Margret Kurtz.

Fastighetsbildning

Exploateringsmarken skall avstyckas i enskilda fastigheter. Lämplig fastighetsindelning framgår av illustrationsplanen.

Delar av fastighetsgränsen mellan exploateringsområdet och Hulabäcksvägen inrymmer fragment av en gärdesgård. "Muren" skall tillhöra gatuområdet.

EKONOMI

Exploatören står för exploateringskostnaderna inkl. planförslagets upprättande. Exploateringen skall regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Dagvattenledning utanför planområdet regleras i servitutsavtal. Avtalet bilägges exploateringsavtalet.

MEDVERKANDE

Halmstads kommun

Under planarbetets gång har samråd tagits med

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi, Bo Lundberg och
Anders Sennerdal

Fastighetskontoret

David Högberg o Jonas Orring

Tekniska kontoret

Carl-Åke Agne o Leif Eriksson

Planförfattare

Ulf Arrhenius och Håkan Laursen, Fredblad Arkitekter AB, Storgatan 24, Box 226, 301 06 Halmstad, tel.: 035 / 17 49 00.

Bo Magnusson, HB BBM Byggplanering, Bengt Lidners väg 10, 311 40 Falkenberg, tel.: 0346 / 807 30.

Fredblad Arkitekter

HB BBM Byggplanering

Håkan Laursen

Bo Magnusson

ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Plan 1012 K
Detaljplan för
HULABÄCK 2:161, 2:168.
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 26 mars 2008. Reviderad 2009-10-14

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa möjligheter för att exploatera Hulabäck 2:161 och 2:168 med villabebyggelse som inte överstiger 250 m². Planerade fastigheter blir c:a 900 m². Bebyggelsen avses bli ett komplement till nu befintlig kringliggande bostadsbebyggelse. Fasadmaterial skall bestå av trä eller puts med dämpande kulörer. Samråd skall ske med byggnadskontoret. Takmaterial skall utföras med dova ej blanka material och minsta taklutning på huvudbyggnader skall vara 23°.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET Områdets känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan	N	stor	KOMMENTAR
	Liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning		X			X		Området skogsbevuxet och till stor del outnyttjat men är i gällande detaljplan avsett för hotell och restaurangändamål.
Översiktsplan	X			X			Området är markerat för bostäder allmän bebyggelse förutom en mindre del närmast naturreservatet som enl. ÖP är utpekade för park/grönområde. Förändringen bedöms ändå förenlig med ÖP:s intentioner.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner som berörs.
Värdefull natur		X			X		Inom planområdet finns större träd som bör bevaras. Marklov krävs för trädfällning.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushålln. med mark och vatten	X			X			Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden. Området omfattas av 4 kap. MB § 2. Särskilda hushållningsbestämmelser för kustområdet i Halland. Exploateringen ses som en naturlig utveckling av befintlig tätort, Steninge samhälle.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap men gränsar direkt till Steninge naturreservat i öster.
Byggnads- eller fornminnen	X			X			Inga fornminnen finns inom området.
Landskapsbild		X			X		Landskapsbilden påverkas av föreslagen. etablering. Plangenomförandet blir ett komplement till nuvarande bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Detaljplan ger viss ökning av nuvarande fordonstrafik. Viss ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt	X			X			Med en etablering kommer viss ökning av biltrafiken att ske.
Förorenad mark	X			X			På fastigheten Hulabäck 2:165 har tidigare bedrivits glasbruksverksamhet och rester av glaskross finns på ett markant höjdparti. Ev. borttransport av högen skall föregås av samråd med miljö- och hälsoskydds-kontoret.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.
Effekternas omfattning, betydelse och komplexitet		X			X		Landskapsbilden påverkas av nyetableringen
Effekternas sannolikhet		X				X	Att effekterna ovan sker kan betraktas som sannolikt
Effekternas varaktighet och reversibilitet		X				X	Effekterna av planen bedöms vara irreversibla och varaktiga

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

UTSTÄLLNINGSHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Plan 1012 K
Detaljplan för
HULABÄCK 2:161, 2:168 m.fl.
Steninge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-06-24

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid:	7 maj 2008 kl. 17,30—19,30	
Plats:	Steningegården, Glasbruksvägen 16, Steninge	
Samrådsunderlag:	Planförslag upprättat 26 mars 2008. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden 2008-04-26.	
Närvarande:		
Boende:	40 st. enligt närvarolista	
Halmstad Kommun:	Gunilla Andersson, Anders Sennerdal Bo I Lundberg Leif Eriksson Carl-Åke Agne Jonas Orring	Byggnadsnämndens ordf. Byggnadskontoret Byggnadskontoret Tekniska kontoret Tekniska konroret Fastighetskontoret
Övriga:	Bo Lindstedt Håkan Laursen Bo Magnusson	Villa Nordic Fredblads Arkitekter HB BBM Byggplanering

Mötesanteckningar:

Gunilla Andersson hälsade alla välkomna och redogör för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt påpekas att mötet arrangerats för att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

Anders Sennerdal redogjorde för ärendets formella handläggning

Bo Magnusson redovisade planförslaget.

Sammanfattningsvis konstateras att erinringar mot planförslaget främst avser oron för hur dagvattenhanteringen i området skall klaras av samt att exploateringen verkar för hög.

Bertil Bengtsson, 3:126

Området har varit sjöbotten och det står vatten i området.
Allt vatten skall ner i Klapperbäcken och sedan ut i havet.
Det blir skillnad på mängden dagvatten efter exploateringen.
Har prover tagits på badvattnet ?

Kerstin Teutsch, 3:89

Hur fungerar dagvattnet i dag och hur skall det fungera ?
 Dagvatten kommer utifrån till området.
 Diket rinner inte som redovisats, det rinner delvis norrut.
 På 2:89 ligger u-område, ägaren är orolig för dagvattendammen.
 Titta på större område vid beräkningar.
 Grundvattnet varierar på 2:89, ibland 40 cm under markytan.
 Hur mycket vatten tillförs bäcken och vem kommer att sköta dammen ?
 Banvallen är kulturmiljö, den tas bort i planförslaget.
 Disponentvillan har parkliknande miljö, borde styras i planen.
 Miljöföreningen har erbjudit sina tjänster till Villa Nordic som ej velat samarbeta.

Brev från 2:89

Dålig erfarenhet av att leda bort vatten till stenkista som fylls omedelbart..
 Magasinet kommer ej att räcka till utan fylls av bef. vatten.
 Vattenytan ligger över hans hus.
 Ta med större område för avvattnings.

Birgit Backer, 3:96

Vi har alltid haft problem med vatten.
 Ingen riktig dagvattenledning har lagts i Hulabäcksvägen.

Ingemar Gennvi, 2:88

Har VA-utredarna varit på plats ?
 Dräneringsledning har lagts i gränsen mot 2:88.
 Vart tar dagvattnet vägen ?

Gunnel Appelin, 3:6

Mycket vatten finns i bergen ovanför.
 Hur skall trafiken regleras ?, inga vägbulor hoppas jag.
 Svårt att komma ut på Hulabäcksvägen

Anette Eriksson, Steninge Föräldraförening

Det borde finnas en lekplats i Steninge. Det finns ingen i dag.
 Det finns ingen öppen förskola heller.

Görel Upphoff, 3:65

En lekplats när barnen var små, men barnen gick inte dit.

Stellan Eriksson, 3:89

Diket ligger på naturreservatet, får det användas ?
 Det är fler tomter redovisade jämfört med planförslag från 1998 där det redovisades mer gröna områden. 13+1 tomt i förslag från 98 mot 20+1 i detta planförslag.
 Huskropparna på illustrationskartan är redovisade för små.
 Vägbredden 6m, inga vägar i Steninge är 6m.
 Vem kommer att ha ansvar för skötsel av dammen?
 Strålning från transformatorstationen i förhållande till bostäder

Stellan Eriksson, vägföreningen

Undars Mosse finns ej här.

Dagvattnet och exploateringen är den stora frågan

Kommer vatten från 3:59 ner till området ?

Ta med ett större område vid beräkningarna.

Hur mycket kommer dagvattnet att öka och vem sköter och rensar dammen ?

Många träd försvinner, ändrade förhållanden.

Gör området så att det går att etappbygga.

Minska antalet utfarter till Hulabäcksvägen.

Steninges karaktär, stora tomter små hus.

I Steninge finns grönt mellan tomterna som tex. i planförslaget från 98.

Spara rejäl remsa med träd längs Hulabäcksvägen, helst 15 m.

Bygg innanför banvallen.

Kerstin Olander, 3:55

Fisken i Klapperbäcken, öring och ål, som är fridlysta hotas.

Anders K Naturskyddsföreningen

Tomten i sydost ligger i gräns mot naturreservatet, inte bra. Det bör vara 15 meter till reservatet.

Om dagvattnet inte fungerar, vem står för det ?

Bo Ljungberg, 3:13

Vid senaste exploateringen i Steninge var tomterna 1300 m².

Föräldraföreningen

Hur går det för barnen ?

Finns det plats i skola och förskola ?

Skolan kommer att bli överfull.

Ann-Sofie Cordes, 2:165

Två stora kastanjer som är viktiga för parkmiljön, är placerade i vägområdet.

Carl-Åke Agne, Tekniska kontoret

Agne redogjorde för upprättad översiktlig VA-utredning och meddelar att dimensionering väljs efter årsregn och i detta fall 10-års regn. Dagvattnet leds till bäcken som nu delvis är igenvuxen.

Tekniska kontoret skall granska VA-förslaget och ta ställning.

Efter utbyggnad tar tekniska kontoret ansvar för anläggningen.

Leif Eriksson, Tekniska kontoret

Vägområdesbredden 6 m bör räcka för passage av parkerade bilar.

Jona Orring, fastighetskontoret

Skola kommer att placeras på 2:12.

Gunilla Andersson, byggnadsnämndens ordförande

Tackade för uppmärksamheten och poängterade att framförda synpunkter noterats men att de även bör framföras skriftligt för att erhålla rätt att senare eventuellt överklaga planförslaget.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

UTSTÄLLNINGSHANDLING NORMALT PLANFÖRFARANDE

Plan 1012 K
Detaljplan för
HULABÄCK 2:161, 2:168 m.fl.
Steninge, Halmstad.

Byggnadskontoret 2009-06-24

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförfarandet

Ärendet handläggs som normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare i utställningsskedet.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-03-26 genomförts under tiden 28 april—28 maj 2008.

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på Halmstad kommuns webbsida under samrådstiden.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER:

Genomgående anses området för hårt exploaterat med för många tomter och för stor byggnadsarea.

Oro finns för dagvattenhanteringen inom området och belastningen på Klapperbäcken samt oro för kvalitén av vattnet i badviken.

Länsstyrelsen anser att antal redovisade tomter inte utgör en komplettering av befintlig bebyggelse. Antalet tomter bör därför minskas. Länsstyrelsen anser även att en arkeologisk utredning enl. 2 kap. 11 § kulturminneslagen, bör utföras. Samtidigt framförs att större avstånd till naturreservatet bör studeras

Tekniska kontoret anser att fördröjningsmagasinet som redovisas, inträngd i mellan befintliga och nya tomter, blir näst omöjligt att sköta och underhålla. Dammen bör istället anläggas på den i planförslaget redovisade sydöstligaste tomten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det finns risk för förorenad mark i planområdet, tex deponerat glas med höga tungmetallhalter. En miljöbedömning måste därför göras med inriktning på förorenad mark.

Barn- och ungdomsnämnden framför att den troligen inte kommer att kunna erbjuda förskoleplatser till alla barn 1-5 år om barnantalet ökar kraftigt på grund av nya bostadsområden. Alternativt kan tillfälliga lokaler placeras här i området i form av en paviljong.

Kulturmiljö Halland framför att fornlämningar ovanför planområdet indikerar på förhistoriska boplatser i närområdet. Arkeologisk utredning bör utföras i syfte att klarlägga om fornlämningar kommer att beröras av exploateringen.

Naturskyddsföreningen påpekar att det är angeläget att det inte sker någon inverkan/påverkan, på den mark som är naturreservat. Speciellt gäller detta inverkan avseende eventuell fördjupning av diken som inverkar/påverkar vattenförsörjningen eller vattenavrinningen.

Steninge Natur – och Miljöförening kräver att det görs en Miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Steninge Vägförening framför att dagvattenfrågan måste utredas och detaljplanen utformas så att etapputbyggnad är möjlig.

En väl tilltagen fredad grön remsa mellan Hulabäcksvägen och exploateringen gör att de äldre stora kraftfulla träden och gärdesgården kan kvarstå vilket innebär att Hulabäcksvägens karaktär bevaras.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerade ärende:

Länsstyrelsen

Kommunala Lantmäterimyndigheten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Fasighetsnämnden

Tekniska nämnden

Räddningstjänsten

Hemvårdsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden

Kulturmiljö Halland

Naturskyddsföreningen , Halland

E.ON Elnät Sverige AB

Steninge Natur- och miljöförening

Steninge Vägförening

Från berörda sakägare har 7 skrivelser inkommit med synpunkter

YTTRANDE FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att: ”planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 2 och 4 §§ MB. Enligt 4 kap. 4 § MB får fritids-bebyggelse komma tillstånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser att antalet redovisade tomter inte utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Antalet tomter bör därför minskas.

Behovsbedömningen är felaktig avseende på det som anges om riksintressen.

Planförslaget gränsar till naturreservat (Steningereservatet). Länsstyrelse anser att planförslaget inte i tillräcklig omfattning tar hänsyn till naturreservatet. Större avstånd till reservatet bör instuderas.”

Rådgivande synpunkter: ”Den föreslagna bebyggelsens omfattning samt fornlämning bilden i området (bl a indikationer på boplatzförekomster strax väster om planområdet) motiverar en arkeologisk utredning enl 2 kap 11 § kulturminneslagen.”

”Med tanke på miljömålet God bebyggd miljö, delmål 2, är det positivt att den byggnad som uppmärksammas som kulturhistoriskt värdefull i bebyggelse-inventeringen försetts med ett relevant skydd i planen. I planbestämmelserna använd ”k” (varsamhetsbestämmelse) för att tydliggöra det allmänna varsamhetskravet enl PBL 3:10. ”q” är kopplat till PBL 3:12 (skyddsbestämmelse) och används främst för att meddela rivningsförbud eller andra mer konkreta eller långtgående bestämmelser. En varsamhetsbestämmelse bör inte hänvisa till PBL 3:12.”

”Lekplats bör finnas”

Kommentar: *Planförslaget föreslås revideras så att antalet tomter minskas genom att minsta tomtstorlek ökas till 1200 m², samt att högsta antal tomter anges för varje område (kvarter) Antalet tomter minskas från 20 till 16.
Arkeologisk utredning utföres för planområdet i samband med exploateringen.*

Kommunala Lantmäterimyndigheten

”Det bör framgå av genomförandebeskrivningen att en förutsättning för bygglov är att fasighetsindelningen överensstämmer med detaljplanen. Det innebär att fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen är fullbordad och att fastigheterna anslutits till gemensamma försörjningssystem för vägar och dagvatten.”

”För att utöka Steninge vägförening till att omfatta allmän plats inom planområdet krävs en förrättning enligt anläggningslagen.”

”För en rättslig reglering av dagvattenhanteringen krävs antingen en förrättning enligt anläggningslagen, med beslut om åtkomst av utrymme för ledningar och om kostnadsfördelning mellan de deltagande fastigheterna. Det skall framgå av genomförandebeskrivningen vilka fastigheter som i så fall har nytta och därmed blir berörda (deltagande fastigheter) av en sådan förrättning.

Alternativet, om området ingår i ett område för allmän va-anläggning kan bortledandet av dagvatten ske via en allmän ledning (ledningsrätt), med anslutningspunkt för varje behövande fastighet, eller med en gemensam anslutningspunkt via gemensamhetsanläggning för del av dräneringssystemet.”

Kommentar: *Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras enligt yttrandet.*

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontorets synpunkter:

”I planbeskrivningen står under ”Mark och vegetation” följande:

Hulabäck 2:165 utgör parkliknande trädgård för den gamla disponentvillan.

Vidare finns ett markerat höjdparti, som enligt uppgift består av glaskross med övertäckt jord. Under rubriken "Kulturmiljöer" står följande

Steninge glasbruk grundades på 1870-talet. Bruket var i drift ca 45 år. Med hänvisning till ovanstående anser miljö- och hälsoskyddskontoret att det finns risk för förorenad mark i planområdet, tex deponerat glas med höga tungmetallhalter. En miljöbedömning måste därför göras med inriktning på förorenad mark.. Därefter kan miljö- och hälsoskyddsnämnden göra en bedömning om en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras."

Kommentar:

Ägaren till Hulabäck 2:165 Ann-Sophie Cordes anmäler den jordtäckta glashögen till miljö- och hälsoskyddskontoret. Kontoret registrerar den och hon får ett föreläggande om att vid försäljning av fastigheten skall ny köpare underrättas om högen. Vid eventuell borttransport av högen skall detta föregås av samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret. Eventuellt kan högen transporteras till Skedala. Vad som avgör är halten föroreningar.

Fastighetsnämnden

"Det aktuella området är vackert beläget utefter Hulabäcksvägen. Villa Nordic AB avser att exploatera Hulabäck 2:161 och 2:168 med villabebyggelse. Bebyggelsen avses bli ett komplement till nu befintlig bebyggelse. Detta område ingick tidigare i en detaljplan för Hulabäck 2:18 resp 2:158 år 1998 men undantogs av kommunfullmäktige i samband med detaljplaneantagandet. Exploatören Villa Nordic har förvärvat huvuddelen av Hulabäck 2:161 och 2:168, men lagfarten är inte reglerad ännu utan kvarstår på Margret Kurtz."

"Fastighetskontoret tillstyrker föreliggande planförslag. Behovet och tillgång av skola/förskola i Steninge har diskuterats under en längre tid. Ny villabebyggelse på omkring 10-talet villor genomförs även längs Getingevägen enligt tidigare plan. Sammanlagt innebär detta att trycket på förskola/skola kommer att öka ytterligare. I ett annat ärende redovisas ett förslag till förvärv av fastighet (Hulabäck 1:31) där det ges bra möjlighet att uppföra en samlad skola/förskola. Tidsmässigt kommer det dock att föreligga en obalans mellan efterfråga och tillgång på förskoleplatser, varför detta område bör ges möjlighet att inrymma en provisorisk lösning under en övergångsperiod. Vidare så bör det även i samband med träffande av exploateringsavtal övervägas en upprustning av de allmänna anläggningarna (gata/park) inom planområdet. Mot ovanstående bakgrund skall därför exploateringsavtal upprättas med exploatören innan planen antas. I övrigt har kontoret inga synpunkter."

Kommentar: Exploateringsavtal skall vara klart innan detaljplanen antages av kommunstyrelsen.

Tekniska nämnden

1. "Tekniska nämnden tillstyrker samrådsförslaget för Hulabäck 2:161 och 2:168 m fl i Steninge för fortsatt planläggning
2. Tekniska nämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkterna enligt samrådsyttrandet daterat 18 juni 2008.
3. Tekniska nämnden beslutar att de ekonomiska konsekvenserna ska skrivas in i förutsättningen i samrådsyttrandet daterat 18 juni 2008."

Samrådsyttrandet 18 juni 2008.

Sammanfattning

”Tekniska nämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkterna avseende:

- Angöring för fotgängare och cyklister
- Belysningsstandard
- Lokalisering av dagvatten
- Säkerställande av ledningar, diken och övrig dagvattenavledning
- Huvudmannaskap för allmän plats

Gata/Trafik/Belysning

”Planen bör kompletteras med en redovisning av hur fotgängare och cyklister från området kan nå havet eller närbelägna målpunkter.

Området i planförslaget föreslås att förses med gatubelysning som anpassas till bebyggelsens utformning och de identitetsskapande förutsättningar som planen medger.

Belysningsanläggningen kommer att med hänsyn till energiförbrukning och underhållskostnader utföras med stolp- armatursortiment som förekommer i kommunen. I största möjliga utsträckning skall samförläggning av elledningar göras vilket kan påverka placering och utformning av belysningen.

Utbyggnadskostnader och anslutningsavgifter skall ingå i exploateringen.”

VA-försörjning och dagvattenavledning’

”Planförslagets fördröjningsmagasin som redovisats i den översiktliga Va-utredningen är inträngd mellan befintliga och nya tomter. Med redovisad utformning blir dammen näst omöjlig att sköta och underhålla. Dammen bör istället anläggas på den i planförslaget redovisade sydöstligaste tomten som då utgår.

I samråd med tekniska kontoret måste planförslaget kompletteras med vissa u-områden för allmänna va-ledningar.

Som framgår av den översiktliga VA-utredningen måste ägoförhållandena och möjligheterna att använda befintliga diken och föreslagen kompletterande ledning mot söder och med utlopp i havet utredas. Användningen och ansvar för funktion och skötsel av diket måste säkerställa med lämplig form av lantmäteriteknisk förrättning. Lösningen av användandet av diken och ledning är helt avgörande för genomförandet av detaljplanen.

Lämpligen kompletteras genomförandebeskrivningen med dessa frågor.”

Planekonomi, genomförande och huvudmannaskap.

”Av planhandlingarna framgår att planområdet avses exploateras av extern exploatör som bygger ut va-ledningar och gatorna.

Tekniska kontoret förutsättes medverka i projektering av allmän plats och va-ledningar och fastställa teknisk standard.

Tekniska kontoret kommer vid utbyggnad av exploatör att utöva teknisk kontroll av arbetena med va-anläggningen, gatorna och grönytor så att dessa motsvarar angiven teknisk standard.

Tekniska nämnden förutsätter att kommunen ej anges som huvudman för allmän plats utan att vägföreningen utgör huvudman för allmän plats.

De årligen tillkommande driftkostnaderna för allmän platsmark gata uppskattas till c:a 20 kkr.”

Kommentar: *Yttrandet har översänts till exploatören för kännedom och eventuella åtgärder.*

Räddningstjänsten

”Räddningstjänsten har ur brandsynpunkt följande att erinra:

Brandvatten bör anordnas inom planområdet i enlighet med VAV P83 och VAV P76. För att få ett rimligt avstånd till närmaste brandpost oavsett var brand utbryter inom planområdet bör det förläggas en brandpost i planområdets södra del längs lokalgatan.”

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till exploatören och tekniska kontoret för kännedom.*

Hemvårdsnämnden

”Hemvårdsförvaltningen beslutar att godkänna förslag till yttrande.”

Yttrande:

”Planområdet är beläget på en platta med viss lutning mot väster. Hemvårdsnämnden vill understryka vikten av hänsyn till äldre och människor med funktionshinder och peka på vikten av:

- * vägar, gång- och cykelbanor görs jämna, plana och med så mjuka lutningar som möjligt.
- * Vilpunkter som tex fasta soffor mellan området och busshållplats, Kustvägen etc.
- * Närhet till busshållplats.
- * Minimera höjden mellan tomt och färdigt golv invändigt för att öka tillgängligheten för äldre.
- * Hemvårdsnämnden rekommenderar att ett par tomter reserveras för ”trygghetsboende” för äldre.

Kommentar: *Kopia på skrivelsen översändes till Exploatören för kännedom.*

Barn- och ungdomsnämnden

”Barn- och ungdomsförvaltningen har tre förskolor i villor i Steninge/Skipås. Det är tre enavdelningsförskolor vilket är dyrt i driftkostnad personalmässigt.

Nämnden strävar emot att få större förskoleenheter som är bättre både pedagogiskt och ur driftsynpunkt.’

Steninge skola ligger vid kyrkan några kilometer norr om Steninge samhälle. Barnen åker skolskjuts. I alla övriga skolor med år F-3 finns skolbarnsomsorgen integrerad i skolan. I Steninge finns fritidshem i Steninge samhälle.

Det är idag fullt i grupperna i förskolan och framöver är det brist på platser. Vissa barn går i förskola och skola i Haverdal. En del väljer att söka sig till Haverdal andra har hänvisats plats i förskola i Haverdal då Steninge förskolegrupper inte kan ta emot fler barn.

Barn- och ungdomsnämnden har i treårsplanen för åren 2009-2011 begärt att en ny skola för år F-5 med fyra förskoleavdelningar byggs i Steninge. Samtliga nuvarande förskolor skulle då avvecklas. Ökar barnantalet kraftigt på grund av nya bostadsområden kan någon av de nuvarande förskolorna behållas.

Om kommunfullmäktige beviljar anslag kan en ny byggnad stå klar tidigast 2011.

Detta innebär att barn- och ungdomsförvaltningen inte kommer att kunna erbjuda förskoleplatser till alla barn 1-5 år. I Steninge/Skipås inom området om en utbyggnad sker innan en ny förskola/skola är byggd. Redan idag är gruppstorlekarna stora där.

Alternativt kan tillfälliga lokaler placeras här i form av paviljong. Paviljongen kan pedagogiskt fungera bra men kostnaderna blir höga för en tillfällig lösning.

I Haverdal byggs under senare delen av 2009 en ny förskola i Haverdal. Om inte nybyggnationen där sker för snabbt kan den förskolan eventuellt ta emot några barn från Steninge.

Helt klart är att Steninge inte kan klara att ta emot alla förskolebarn inom samhället om ytterligare tillskott av barn kommer.

Med en utökning som Hulabäcksområdet får samt ytterligare tänkt utbyggnad i Steninge längs Getingevägen m fl behöver ytan för den nya förskolan/skolan utökas om den ska vara en skola för år F-5.”

Kommentar:

Kopia på skrivelsen översändes till exploatören för kännedom.

Skrivelsen översändes till FK för åtgärd

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna Hulabäck 2:161 och 2:168 i Steninge till förmån för bostäder.

Planarbetet skall prioriteras så att barn- och ungdomsnämndens behov kan tillgodoses.

Kulturmiljö Halland

Antikvarisk bedömning

Bebyggelse

Planförslaget innebär en tät exploatering. Karaktären i Steninge kännetecknas av stora tomter utan att husen är stora.

Ur antikvarisk synpunkt vore det lämpligt om antalet tomter minskades och varje tomt gjordes större, så att det stämmer överens med strukturen hos den befintliga bebyggelsen. För att bevara karaktären av Steninge som bruksort är det viktigt att nya byggnader inte blir större än disponentvillan. Ny bebyggelse kan också anpassa genom att de ansluter till miljön kring glasbruket; låga träbyggnader med tegelklädda sadeltak.

I anslutning till disponentvillan mot öster har funnits en parkanläggning i engelsk stil med bakomliggande köksträdgård, vars plan och beståndsdelar ännu är fullt skönjbara. Det är mycket viktigt för sammanhanget kring disponentvillan att kvarvarande rester av den bevaras.

Väsentlig för glasbruket var den smalspåriga järnväg som förde torv från mossen till bruket. Planförslaget innebär att banvallen, som ännu finns bevarad, tas bort. Dess sträckning är viktig för förståelsen av industrimiljön som helhet, ur antikvarisk synpunkt är det lämpligt att denna bevaras.”

Fornlämningar

”Fornlämningen ovanför planområdet indikerar att förhistoriska boplatser finns i närområdet. Sannolikt ligger en del av dessa mellan havet och järnåldersgraven ”Hulesten”, på samma nivå som Hulabäck 2:161 och 2:168 är belägna. Mot bakgrund av detta bör enligt vår bedömning en arkeologisk utredning genomföras i syfte att klarlägga om fornlämningar kommer att beröras av exploateringen. Om detta beslutar dock länsstyrelsen.”

Kommentar: *Länsstyrelsen anser i sitt yttrande att en arkeologisk utredning enl.2 kap. 11 § kulturminneslagen är motiverad. Arkeologisk utredning är beställd av exploatören och skall utföras i samband med exploateringen. Tomten kring disponentvillan utformas så att parkmiljön kan bevaras. Banvallen är inte möjlig att bevara.*

Naturskyddsföreningen, Halland

”Eftersom förslaget inte direkt berör naturreservatet har vi inga synpunkter som rör själva exploateringen.

Däremot vill vi påpeka att det är angeläget att det inte sker någon inverkan/åverkan på den mark som är naturreservatet på Hulabäck 2:41 och ägs av Hallands Naturskyddsförening. Speciellt gäller detta inverkan avseende eventuell fördjupning av dike eller annan förändring som inverkar/påverkar vattenförsörjning eller vattenavrinning inom naturreservatet. Detta gäller oavsett om det innebär en utökning eller minskning av vattenflödet inom området.”

Kommentar: *Mot naturreservatet föreslås på tomterna breda punktprickade zoner. Dagvattnet leds till ett fördröjningsmagasin sydost i exploateringsområdet. Magasinsnivån regleras genom tömningsledning som mynnar i ett tillrättat dikessystem c:a 200 m söder om exploateringsområdet. Kopia på skrivelsen översändes till exploatören för kännedom.*

E.ON Elnät Sverige AB

”E.ON Elnät AB anser att det i planbestämmelserna bör anges att det inom 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag eller förråd.

För att ansluta det nya bostadsområdet förläggs en ny jordkabel i de nyanlagda gatorna i samråd med exploatören.”

Kommentar: *Kopia på yttrandet översändes till exploatören. E-tomten utformas så att kraven på föreslagen ”skyddszon” uppfylles.*

Steninge Natur- och Miljöförening

”Steninge är en spännande och intressant plats. Det är vårt paradiset på jorden.

För att byn skall kunna utvecklas och upprätthålla viss service måste boendeantalet öka. MEN det får ej ske på bekostnad Steninges själ, för det är den som utgör det attraktivt att bo här. Vi har nu chansen att göra något bra och låt oss göra det. Steninge Natur- och Miljöförening är beredd att aktivt hjälpa till i denna process med sin lokalkännedom och kunskap.”

Sammanfattning

”Steninge Natur- och Miljöförening kräver att det görs en MKB som ger svar på följande frågor och först därefter fattar beslut om hur området skall bebyggas:

1. Hur behåller vi Steninges karaktär och särart och ändå tillåter en förnyelse och utvidgning, så att service såsom skola, daghem och fritid kan behållas? Vilka övriga behov finns i Steninge?
2. Hur kommer vårt kulturarv att påverkas? Finns det fornlämningar i området såsom landsantikvarien skriver i sitt yttrande 1995-12-19? Vilka delar av industriminnena kan vi offra och vilka måste behållas för att man även i framtiden skall kunna förstå Steninges historia?
3. Hur kan vi behålla/förbättra vår badvattenkvalitet? Vad blir effekten på badvattenkvalitén om planförslaget realiserar såsom förslaget visar? Hur kommer denna förändring att påverka havsöringen och ålen? Hur kommer den föreslagna lösningen påverka de angränsande fastigheterna?
Blir det en bra boendemiljö ur hälsosynpunkt.?
4. Om lövskogen försvinner vad får detta för konsekvenser? För klimatet, naturreservatet, faunan, floran och avrinningen.
5. Hur ser framtiden ut med förändrade förutsättningar?

Steninge Natur- och Miljöförening vill att kommunen tar fram en ny delöversiktsplan för Steninge och Särdal, enligt vårt brev till Kommunstyrelsen daterad 2007.09-05.”

Bilaga: ”Hus enligt planförslaget”

Kommentar: *Upprättande av MKB anses inte erforderligt och länsstyrelsen har inga synpunkter på detta.
Arkeologisk utredning utföres för området i samband med exploateringen.
Värdefulla träd inom området har inventerats.
Marklov krävs för fällning av träd med större diameter än 10 cm 1m ovan mark.
Antalet tomter har minskats från 20 till 16.
Tomtstorlek skall vara minst 1200 m².*

Steninge Vägförening

1. ”Dagvattenfrågan måste utredas så att inte badvattnet i södra viken försämrar. Dagvattnet kommer enligt samrådshandlingen att ledas i befintlig bäck (Klapperbäcken) ned till södra badviken. Enligt besked från Länsstyrelsen fiskerikonsulent innehåller bäcken bestånd av havsöring och rödlistad ål. På samrådsmötet redovisad dagvattendamm, som enligt samrådshandlingen skall vara lösningen på hur dagvattenfrågan, måste lösas. Enligt besked på samrådsmötet kommer ansvar för skötseln av dagvattendammen att åvila Halmstad kommun/tekniska kontoret och inte SVF. Detta vill SVF ha dokumenterat.

2. Detaljplanen bör utformas så att etapputbyggnad är möjlig. Detta innebär att VA och vägar inte byggs ut fullt från början utan blir en del av skogen som inte exploateras får stå kvar så länge som möjligt. Detta innebär med största sannolikhet en annan vägdragning än vad detaljplaneförslaget redovisar. Med minimerat antal utfarter till Hulabäcksvägen kan de större träden längs vägen sparas i större omfattning.
3. Antalet utfarter, många med backning ut på Hulabäcksvägen från tomtmark enligt detaljplaneförslaget, är för många. Med ändrad vägdragning enligt ovan kan dessa trafikrisker minskas.
4. För hård exploatering- detaljplaneförslaget redovisar stora hus på små tomter vilket strider mot Steninges karaktär som är små hus på stora tomter. Steninges karaktär innebär också smitvägar/gångstigar mellan tomter- idag har Steninge detta på naturmark mellan tomter. I Steninge dominerar naturen över det byggda. Och så skall man tänka även när det gäller föreslagen exploatering. En väl tilltagen fredad grön remsa mellan Hulabäcksvägen och exploateringen gör att de äldre stora kraftfulla träden och gärdesgården kan stå kvar vilket innebär att Hulabäcksvägens karaktär bevaras.

Kommentar: *Planförslaget föreslås revideras så att vägområdet för Hulabäcksvägen breddas söderut så att "gärdesgården" hamnar inom vägområdet.*

Minsta tomtstorlek föreslås ökas från 900 till 1200 m².

I Steninge tillåts 300 m² byggnadsyta vilket i denna plan minskas till 250 m²

På grund av områdets ringa storlek är etapputbyggnad inte nödvändig.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Socialnämnden

Kulturnämnden

Swedegas AB

Halmstad Energi och Miljö AB

Skanova

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Lars och Annika Sönnerberg, Hulabäck 2:89

"Generellt anser vi att den föreslagna exploateringen medför en alltför tät bebyggelse som i hög grad förstör Steninges unika karaktär. Därför bör planen revideras så att tomterna får ett minimimått på 1200 m² och att det läggs in naturmark mellan bebyggelsen.

Vidare anser vi inte att planen förklarar hur hanteringen av dagvattnet i det föreslagna fördröjningsmagasinet ska fungera i praktiken."

"Vi har några frågor i samband med den föreslagna lösningen för dagvatten."

1. Hur stor beräknar man att utjämningsdammen kommer att vara? Pga den höga grundvattennivån i området kan man tänka sig att det krävs en större damm för att kunna hantera vattenmängden från de föreslagna 20 fastigheterna.
2. Kommer utjämningsmagasinet att vara inhägnat?
3. Vem ansvarar för underhållet av utjämningsdammen?
4. Hur ska avtömningen kunna flöda uppåt från den föreslagna lågpunkten, upp mot den högre belägna bäcken?

5. Bäckens har idag ett flöde pga bristande lutning. Den kräver idag därför rensning flera gånger per år. Planerar man att öka bäckens lutning? Hur ska det gå till ?
6. Vad händer med bäckens befintliga avrinning i trumman under Hulabäck 2:91?
7. Kommer dammen i Hulabäck 2:100 att ingå i dagvatten flödet från fördröjningsmagasinet?
8. Ingår den befintliga dräneringen av lågpunkten i planen för hur utjämningsmagasinet är tänkt att fungera? Har man lagt till flödet i beräkningen av den totala ytvattenmängden.?
9. Vilka är miljöeffekterna i badviken om fördröjningsmagasinet pga stor vattenmängder, inte har avsedd effekt?

Kommentar: *Planförslaget föreslås revideras så att minsta tomtstorlek skall vara 1200 m². Underhåll av dagvattenmagasinet som kommer att vara inhägnat ligger på tekniska kontoret.*

Fastigheten Hulabäck 3:13., Agneta Röing, Kajsa Ljungberg, Gunnar Nilsson Bo Ljungberg, kontaktman.

”Hulabäck 3:13 omfattar totalt 29317 m² huvudsakligen i området mellan Kustvägen och gamla Vägen. Den mindre del som berörs av planförslaget ligger öster om Gamla Vägen. Den del som sträcker sig längs Hulabäcksvägen har troligen ursprungligen varit en s.k. fägata mellan Hulabäck 3:3 och strandheden. Längs dess södra gräns mot Hulabäck 2:161 m.fl. löper fortfarande en gammal stenmur, som troligen är över 100 år gammal.

Vi menar att denna mur bör bevaras och återställas så långt det är möjligt.

Vi anser att planförslaget medför en icke obetydlig olägenhet för oss. Vi är inte villiga att upplåta Hulabäck 3:13 på detta sätt utan ersättning

Vi menar därför att, för att genomföra den reglering som nämns på sid 66 i planförslaget, bör kommunen lösa in den del av Hulabäck 3:13 som ligger öster om Gamla Vägen.

Kommentar: *Enligt Tekniska Kontorets uppgifter ingår Hulabäcksvägen i Steninge Vägförenings verksamhetsområde. Gatuområdet ingår i detaljplanen för Steninge, fastställd 1988-1-21 (651) Planområdet avses efter förrättning ingå i vägföreningens verksamhetsområde. Eventuella ekonomiska påföljder härav kommer att framgå av och regleras i förrättningen*

Raserad gärdesgård, endast enstaka rester finns kvar, åtskiljer Hulabäcksvägens gatuområde från exploateringsområdet. Gränsen för exploateringsområdet flyttas så att den raserade gärdesgården inrymmas inom gatuområdet för Hulabäcksvägen. Åtgärden uppmärksammas i genomförandebeskrivningen. Skrivelsen överlämnas till exploatören och FK för kännedom.

Johan Edstav, Hulabäck 3:112.

”För att ny bostadsbebyggelse ska kunna harmonisera väl med den befintliga måste vissa kriterier kunna uppfyllas. Steninge är ett bysamhälle som inte har präglats av staden inrutade kvartersmönster, det är nu viktigt att det inte skapas stadskvarter som skadar bystrukturen. Den förslagna detaljplanen har alltför hög grad av exploateringsnivå då tomterna blir väldigt små och inte harmoniserar med övriga tomter. Det vore rimligt att tomterna inte blir mindre än 1500 kvadratmeter. För att inte skada närliggande naturreservat måste det finnas en buffertzon mellan planerade tomter och reservatet då det inte är ovanligt att tomterna ”expanderar” in på närliggande naturmark. Lövskogen är ett dominerande inslag i Steninge

det är därför nödvändigt att bevara de stora träden vid nybyggnation så att området inte blir kalt och sterilt.”

Kommentar: *För att bevara befintliga träd inom planområdet har planbestämmelse införts att marklov krävs för fällning av träd med diameter större än 10 cm 1,0 m ovanför markytan. Minsta tomtstorlek föreslås till 1200 m²*

Görel och Ronald Upphoff, Hulabäck 3:65

”För att man inte skall uppleva denna del av ”gamla ” Steninge som allt för komprimerad och avvikande i förhållande till gamla bebyggelsen runtomkring, begär vi en ändring till större tomter, som bättre alternativ, mer grönområden mellan husen (se byggnation på Gråbergsvägen som ett bra exempel). Med 20 villor och inga grönytor mellan kommer förmodligen även slitaget på angränsande naturreservat att bli allt för stort för denna lilla vackra oas.

Dessutom måste vattenfrågan utredas ordentligt. Vi har stora problem med vatten som tränger upp ifrån berget och rinner ner på våra tomter norr om Hulabäcksvägen och har svårt att leda bort detta. Det finns även mycket vatten i området som skall bebyggas.

Vi är dessutom oroliga för vad som händer med badvattenkvaliteten i våra badvikar.

Vi ser framemot ett bättre förslag, mindre komprimerat med större grönytor eller större tomter.”

Kommentar: *Minsta tomtstorlek föreslås till 1200 m²
Antal tomter minskas från 20 till 16.*

Christina Olander, Hulabäck 3:55

”Skogen skyddar naturreservatet så att träden klarar stormar.

Skogen tar upp mycket av vatten som annars runnit ut i badviken och låter Klapperbäcken vara en fin miljö för ål och öring.

Skogen är hem för ett rikt djurliv, rådjur, ekorrar, igelkottar, fasaner och en hel mängd av dem inte helt vanliga.

Skogen används flitigt som promenadstråk, smitväg av både stora och små Steningebor.

Tas all skog ner så blir Klapperbäcken ingen bäck utan ett stort dike eller å.

Vad händer med naturreservatet när Sagerskogen dräneras ut för att bli torra tomter?

Vad händer med badvattnet när allt vatten ska till havet? Tänk om badvattnet inte längre blir tjänligt badvatten

Vad händer då med våra turister, sommarstugeägare, restauranger, vandrarhem,

åretruntboende Steningebor och alla stadsbor som brukar komma till Steninge för att njuta av vår lugna strand och sköna miljö?

De misstag som görs nu i Skagerskogen går inte att rätta till.”

Kommentar: *Inom planområdet föreslås att större träd skall bevaras och marklov erfordras för fällning av träd
Exploateringsgraden minskas så att minsta tomtstorlek ökas från 900 m² till 1200 m². Antalet tomter minskas från 20 till 16.*

Stellan Eriksson och Kerstin Teutsch, Hulabäck 3:89.

1.

”Dagvattenfrågan måste utredas så att inte badvattnet i södra viken försämras.

Dagvattnet kommer enligt samrådshandlingar att ledas i befintlig bäck, Klapperbäcken, ned till södra badviken. Enligt besked från länsstyrelsens fiskerikonsulent innehåller bäcken bestånd av havsöring och rödlista ål. I Delöversiktsplanen för Steninge från år 2000 skrivs det *”Dagvattenhanteringen och dess utlopp bör förbättras, bl a för att säkerställa vattenkvaliteten vid badplatsen.* Vid nybyggnation bör omhändertagande rekommenderas eller föreskrivas”

I samrådshandlingen föreslagen hantering av dagvattenfrågan strider mot översiktsplanen. I samrådshandlingen beräknas avrinningsområde för dagvatten har bara med ytan för exploateringsområdet. Det stora dagvattenflödet till exploateringsområdet kommer från omgivningen- från den högre liggande terrängen norr om Hulabäcksvägen samt från Steninge naturreservat och i förlängningen åkrar öster om exploateringsområdet. Beräknad avrinningsområde måste kompletteras med ovan beskrivna externa dagvattenflöden.

2.

En utökad/fördjupad MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) måste visa vad det förändrade klimatet innebär för norra sidan av Hulabäcksvägen. De förhärskande vindarna från sydväst och väst dämpas av den befintliga vegetationen. När vinden efter föreslagen exploatering får fritt spelrum kommer detta innebära en avkylning av ”dalen” som utbildats mellan Sagerskogen (exploateringsområdet) i söder och Steningeberget i norr och öster.

Även Steninge Naturreservat (detta är inte Undars mosse) öster om föreslagen exploatering kommer att ansättas av vind och när det stormar är naturreservatet helt oskyddat mot stormfälle. Vidare kommer avkylningen att innebära en ökad energiåtgång för att värma de befintliga husen norr om Hulebäcksvägen.

3.

Detaljplanen bör utformas så att etapputbyggnad är möjlig. Detta innebär att VA och vägar inte byggs ut fullt från början utan del av skogen som inte exploateras får stå kvar så länge som möjligt. Detta innebär med största sannolikhet en annan vägdragning än vad detaljplaneförslaget redovisar. Med minimerat antal utfarter till Hulabäcksvägen kan de större träden längs vägen sparas i större omfattning. Utfarternas placering får underordna sig trädens placering.

4.

Innan planläggning måste träden inventeras. Området berörs av skyddsskogsbestämmelser enligt § 16 skogsvårdslagen. Avverkning kräver normalt skogsstyrelsens tillstånd. Marklov krävs för träd med större diameter än 10 cm 1,0 m ovanför marken. Planförslaget måste omarbetas så att befintliga träd, med en ålder på i vissa fall mellan 70-80 år kan säkras.. Detta innebär att man måste ta hänsyn till trädens rotsystem som normalt är lika stora som träd-kronorna. Vidare får inte trädens fortlevnad äventyras av påfyllnad av fyllnadsmassor och av grundvattensänkning. Planförslaget måste underordna sig träden! I Steninge dominerar naturen över det byggda.

5.

För hård exploatering - detaljplaneförslaget redovisar stora hus på små tomter vilket strider mot Steninges karaktär som är små hus på stora tomter. Steninges karaktär innebär också smitvägar/gångstigar mellan tomter – idag har Steninge detta på sparad naturmark mellan tomter.*

I Steninge dominerar naturen över det byggda. Och så skall man tänka även när det gäller föreslagen exploatering. En väl tilltagen grön remsa mellan Hulabäcksvägen och exploateringen gör att de äldre stora kraftfulla träden och gärdesgården kan stå kvar innebärande att Hulabäcksvägens karaktär bevaras.

*Längs Gråbergsvägen, som är ett av de senaste tillskotten i gamla Steninge, är tomtstorlekarna minst 1500 kvm. Uppgiften är hämtad från byggnadsplanebestämmelserna ur byggnadsplan för Steninge daterad november 1985. Under §6 står det att läsa: På med F3 betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1500 kvadratmeter.

6.

Sammanfattningsvis tycker vi att det är ett planförslag som bara har högsta möjliga exploatering som mål. Steninges karaktär och dess kulturhistoria, som vi som bor i Steninge tar som en självklarhet att ligga som grund vid all exploatering i Steninge, (jämför landsantikvariens och länsstyrelsens yttrande i samband med planförslag för samma område år 1995- se appendix nedan) visar sig på intet sätt i planförslaget. Vi vill därför att kommunens tjänstemän på Byggnadskontoret kan överarbeta planen fullt ut och göra ett omtag med innehållet i detta och andra yttranden som grund. Vi har tidigare erbjudit oss att delta i planarbetet som referensgrupp och förnyar härmed vårt erbjudande.

Appendix

I yttrande till planförslag, daterat 8 november 1995, för Hulabäck 2:18 och 2:158 (motsvarar idag beteckningen Hulabäck 2:161 och 2:168 m fl, i Steninge, Halmstad har vi saxat följande:

Landsantikvarien skriver i sitt yttrande 1995.12-19 till den då föreslagna planen.

”Fornlämningen ovan planområdet indikerar att förhistoriska boplatser finns i närområdet. Sannolikt ligger en del av dessa mellan havet och ”Hulesten” på samma platå som Hulabäck 2:161 Och 2:168. är belägna”.

Kommunens kommentar till detta är att en arkeologisk utredning föreslås utföras för exploateringsområdet och skall vara utförd innan planförslaget antages.

Vår kommentar:

Vi finner det då underligt att man i nu föreliggande detaljplaneförslag kan skriva följande ”Det finns inga kända fornlämningar i området” och tar det för givet att en arkeologisk utredning görs innan planförslaget tas.

Landsantikvarien skriver även i sitt yttrande om bruksorten Steninge.

”Industrilämningar med ruiner, bostäder och järnvägsbanken, pensionatsrörelserna och alla de aktiviteter som sommarlivet fört med sig gör **Steninge till en spännande och intressant plats**. Men vad i denna sammansatta helhet är värdefullt och karakteristiskt och skulle om det försvann eller förvanskades, beröva Steninge dess själ och stora kvalitéer.”

Den 3 januari har dåvarande bitr. länsantikvarien Mat Folkesson tillsammans med markägaren och repr från byggnadskontoret besökt området för ”besiktning” av den gamla banvallen och den fd ”tjänstemannabostaden”. Vid besiktningen framkom att ”tjänstemannabostaden är en annexbyggnad som uppfördes på 40-talet till dåvarande pensionat. Vidare klarlades att banvallen inte kan bevaras om exploateringen av området skall kunna genomföras.

Efter ”besiktningen” har länsstyrelses kulturmiljöenhet i en PM daterad 1996.01-03 till Plan- och bostadsenheten framfört att det kulturhistoriska underlaget för detaljplanering inom Steningestrand förbättras innan fortsatt planering sker samt att en kulturhistorisk

dokumentation genom läns museet sker av planområdet 2:18 och 2:158 inför en ev exploatering”.

Vår kommentar:

Har denna kulturhistoriska dokumentation blivit genomförd?

Om svaret är ja- på vilket sätt har den påverkat planförslaget?

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande daterat 1995-12-08:

”Beträffande Hulabäck 2:18 (motsvarar idag beteckningen Hulabäck 2:161 och 2:168 m fl, Steninge, Halmstad) påpekar länsstyrelsen att den öppna karaktären med stor trädgård kring disponentvillan är mycket värdefull.

Denna karaktär bör vara vägledande vid etablering av ny bebyggelse. De föreslagna tomterna är små i förhållande till omkringliggande tomter och bebyggelsen på dessa (de föreslagna tomterna) komma att skymma kärnan i den befintliga kulturmiljön. Det hade varit önskvärt med större tomter. Bebyggelsens utformning bör också styras mer så att de nya husen anpassas till befintlig miljö.”

Kommentar: *MKB anses inte erforderlig för detta planförslag och länsstyrelsen har heller inga synpunkter på detta.*

Inventering av träd har utförts av tekniska kontoret och hänsyn har tagits vid omprojektering av gatudragningen. Marklov krävs för trädfällning.

Minsta tomtstorlek har förslagits till 1200 m² För större delen av Steninge är minsta tomtstorlek 900 m²

Antalet tomter har minskats från 20 till 16.

Minsta taklutningen har föreslagits till 23⁰ och högsta totalhöjd till 7,8 m.

Vägområdet för Hulabäcksvägen föreslås att breddas söderut.

Arkeologisk utredning skall utföras för planområde i samband med exploateringen.

På grund av områdets ringa storlek bedöms inte etapputbyggnad nödvändig.

Hulabäck 2:165, Ann-Sofie Cordes-Uvenfeldt och Christian Cordes.

”Vi ägare till Hulabäck 2:165 vill göra er uppmärksamma på att vi har en källare och därför oroliga över den planerade lösning av dagvatten/VA till de nya fastigheterna. Vår källare går cirka 1,5 meter under marknivå och därför behöver den planerade VA/dagvattenledningen anpassas till detta och ligga minst 2 meter under marknivå. Dräneringen måste också gå lika djupt annars så riskerar vi att stå med hela områdets vatten i vår källare.

Vi efterfrågar även en plan för hur vi ska kopplas på de nya ledningarna.

Parträden som ingår i vår parkmiljö och som bör bevaras, står mitt i den nya planerade gatan. Om man vill värna om den gamla ursprungsmiljön så bör givetvis även dessa träd märkas. Precis som vårt ”vårdträd” som står mitt framför huset.

En del av de uppmärskade träden på planen är antingen döda, och drabbade av almsjuka, eller finns ej mer. Vårt förslag är att en ny inventering görs av de nu befintliga levande träden samt att man gör en mindre reglering av tomtgränser så att de parträd som ingår i vår parkmiljö också finns på vår tomt.

Då vi vill bygga ett garage i förbindelse med vårt hus och det är av vikt att vi bibehåller parkmiljön på marken runt huset, återstår det bara ett logiskt ställe att placera ett garage på.

Nämligen den av byggnadskontoret en gång föreslagna placeringen, norr om huset. Se kartan nr.1.

I samband med den tidigare föreslagna regleringen av tomtgränser mot norr bör man ta hänsyn till en placering av ett garage.

Därmed föreslår vi även att man minskar att helt ta bort den prickning som är föreslagen norr om huset.

Vi har planer på att placera ett trädäck och bygga ett lusthus på den sydvästliga delen/hörnet av tomten, se kartan nr 2, och vi vill få bort en del av prickningen i detta hörn. Liknande det undantag av prickning som är gjort på 2:114

Generellt anser vi att all prickning på vår mark är överflödigt då huset samt ev. mark kommer få en q/k märkning och den då möjliggör all form av exploatering.

Servitutet som finns på vår tomt rörande tillgång av väg upp till 2:168 kan strykas då det inte kommer att fylla någon funktion eftersom en ny väg är inplanerad.

Som det framgår tidigare är vi starkt oeniga om placeringen av vägen då det innebär att man behöver fälla de parträd som ingår i parkmiljön runt vårt hus. Även om man placerar vägen Norr om träden så innebär det att man måste beskära dessa träd drastiskt

Vårt förslag är att man placerar vägen mellan husen, se karta nr 3, och därmed sparar man både träden och vi slipper få en väg precis utanför vårt hus. Som skulle förstöra det intryck av parkmiljö vi så värnar om.

Det små justeringar av tomten emot norr som vi har föreslagit bör vara möjliga att uppnå genom en mindre omfördelning av de tomter och väg som föreslagits

Vi anser att det är av yttersta vikt att man iakttar och bibehåller den miljö som finns i Steninge och särskilt runt vårt hus. Detta är en chans att utveckla Steninge och samtidigt visa att man tar hänsyn till byns historia. Huset vi äger och bor i utgör navet kring gamla Steninge och det är synd om man inte tar tillvara det vackra som redan finns här idag.

I utformning av tomt, hus och trädgård bör man ta hänsyn till storlek, färgsättning, form och karaktär och i möjligaste mån anpassa dessa till de fastigheter som redan finns idag

Angående 2:114 frågar vi oss hur tätt intill tomtgräns man får lov att bygga. Om o cm gäller för 2:114, gäller även det för de övriga fastigheter om detaljplanen?

Kommunen eller Villa Nordic bör bekosta ett staket eller häck emellan de planerade tomterna och de idag befintliga. Detta för att definiera var tomtgränserna går och att i alla fall vi kan undvika att få "oväntat besök" i vår parkträdgård.

I övrigt så tycker vi att detta är ett spännande projekt och vi ser framemot att få fler nya grannar som kan medföra att vår by växer.

Bilaga: karta

Kommentar:

*Vägdragningen inom området föreslås ändras så att större träd i anslutning till "Disponentvillan kan bevaras.
Inventering av trädbeståndet inom området har utföras av tekniska kontoret. Marklov krävs för trädfällning.*

*Antalet nya tomter har minskats från 20 till 16.
 Prickmarken i anslutning till Disponentvillan reduceras så att garage kan uppföras i nordvästliga delen.
 Vid projektering av nya va-ledningar bör naturligtvis hänsyn tas till möjligheterna att ansluta "Disponentvillan" Kopia på skrivelsen översändes till exploatören och TK.
 Frågan om servitut som berör tomten skall tas upp med ägaren till 2:168. Det regleras ej i detaljplanen.
 Området i sydvästra delen, där ev. trädäck eller lusthus planeras, är ej prickmark.
 Avstånd till tomtgräns skall vara 4,0 m för huvudbyggnad och 1,0 m för förråd.
 Respektive fastighetsägare svara för uppförande av staket.*

YTTRANDEN FRÅN FASTIGHETSÄGARE EJ INGÅENDE I SAKÄGARKRETSEN.

Bertil Bengtsson, Hulabäck 3:126

Bengtsson framför att det redan nu är stor belastning av dagvattenutsläpp i Klapperbäcken då den bäck som rinner söder om Åkervägen, Bögesgård 1:15 kopplats till Klapperbäcken. Den byggnation som planeras på Hulabäck 2:161, 2:168 m.fl. skulle utgöra ytterligare belastning på Klapperbäcken. Bengtsson vill att kommunen tar vattenprover i bäcken både vid torrt väder samt vid regn.

Kommentar: *Skrivelsen översändes till tekniska kontoret för kännedom.*

Margareta Arneke, Hulabäck 3:25, Steninge Vandrarhem

Arneke känner stor oro för att vatten kommer att avledas till befintlig bäck, Klapperbäcken, som rinner ut i havet i södra delen av Steningestrands badvik. Vad kommer det vattnet att innehålla och hur kommer det i så fall att påverka vattenkvaliteten i badviken?

Kommentar: *Det förutsättes att vattenkvaliteten i badviken ej påverkas.*

Arne Bengtsson, Hulabäck 19:14, f.d. ordförande för Steninge Natur och Miljöförening

Bengtsson påpekar att tidigare fanns även ett brygghus i området som revs av kommunen för några år sedan. Byggnaden ett stenhus var välbehållet och definitivt inget saneringsobjekt. Även Kvarnlången, som ursprungligen var en typisk arbetarbostad, är gediget ombyggd, men totalt förvanskad i exteriör mot sitt ursprung. Sålunda försvinner på ett eller annat sätt, olika delar av den miljö som kännetecknar glasbrukstiden. Resterande delar bli därför än viktigare att vidmakthåll, dessvärre lyckas man dåligt med det i det planförslag som fanns för samråd.

"Bäcken inom området förväntas, bli recipient för de stora mängder dagvatten som alstras inom exploateringsområdet. Det rimmar illa med naturhänsyn och måste prövas i miljöbedömning."

"Föreslagen byggnadsarea måste begränsas till högst 200 m² och kombineras med krav på tomtstorlek på minst 1000 m². Vår egen tomt är ca 1700 m² och den är i gamla Steninge en av de mindre."

Kommentar:

Minsta tomtstorlek föreslås till 1200 m² , med största byggnadsarea 250 m²

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under samrådstiden har föranlett revidering av planförslaget enligt nedan:

- Minsta tomtstorlek föreslås till 1200 m² Antalet tomter minskas från 20 till 16.
- Högsta byggnadshöjd- och taknockshöjd för huvudbyggnad är 3,6 respektive 7,4 m. och för garage/carport och förråd 3,0 respektive 4,0 m.
- Minsta takvinkel skall vara 23⁰.
- Takmaterial skall utföras med dova ej blanka material.
- Fasadmateriell skall bestå av trä/puts i dämpade kulörer. Färgsättning skall göras i samråd med byggnadskontoret.
- Vägområdet för Hulabäcksvägen breddas i södra delen så att bef. ”stenmur” innefattas.
- Arkeologisk utredning skall utföras i samband med exploateringen.
- För registrering skall anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddskontoret beträffande den jordbetäckta glashöjden sydost om Disponentvillan
- Prickmark väster om Disponentvillan tas bort så möjlighet att bygga garage möjliggöres.
- För ”Disponentvillan” ökas byggnadsarean från 300 till 400 m². Garage/carport och förråd skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns.
- Ny va-utredning skall utföras, där fördröjningsmagasin för dagvatten skall placeras i sydöstra delen av området.
- Stora träd i anslutning till ”Disponentvillan” skall bevaras.
- Värdefulla träd har inventerats.
- Hösta antal tomter anges inom varje kvartersbildning.
- Vägdragning genom området har justerats så att träd kan bevaras.
- Dagvattenmagasin har förlagts till nytt läge i sydöstra delen av området.
- Breda punktprickade zoner har inlagts på tomterna närmast naturreservatet.

Sökanden har med utgångspunkt från ovanstående punkter tagit fram ett reviderat planförslag daterat 2009-02-25.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2009-02-25, godkänt föreslagna revideringar och upprättad samrådsredogörelse samt beslutat att översända förslaget till Kommunstyrelsen för yttrande.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har vid sammanträde 2009-06-09 tillstyrkt förslaget till detaljplan för Hulabäck 2:161 och 2:168 med de ändringar som framgår av samrådsredogörelsen.

**FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER SOM
HELT ELLER DELVIS EJ BEAKTATS UNDER SAMRÅDSSKEDET**

Lars och Annika Sönnerberg	Hulabäck 2:89, Golfvägen 14,	181 30 Lidingö
Kajsa Ljungberg	Hulabäck 3:13, Trastvägen 4,	310 42 Haverdal
Agneta Röing	Hulabäck 3:13, Viktoriagat 2 A	302 46 Halmstad
Gunnar Nilsson	Hulabäck 3:13, Gamla vägen 21,	310 42 Haverdal
Johan Edstav	Hulabäck 3:112, Bredgränd 17, 5 tr.	753 20 Uppsala
Görel och Ronald Upphoff	Hulabäck 3:65 Hulabäcksvägen 13	310 42 Haverdal
Christina Olander	Hulabäck 3:55 Hulabäcksvägen 3	310 42 Haverdal
Stellan Eriksson och Kerstin Teutsch	Hulabäck 3:89 Iglasjövägen 1	310 42 Haverdal
Ann-Sofie Cordes och Christian Cordes	Hulabäck 2:165 Glasbruksvägen 5	310 42 Haverdal

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Plan 1012 K
Detaljplan för
HULABÄCK 2:161, 2:168
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-10-14.

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs som normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagens 5 kap.20 §. Tillfälle att ta del av föreslaget förelåg i såväl samrådsskedet som utställningsskedet.

Utställning har enligt Byggnadsnämndens beslut 2009-06-24 § 131, genomförts under tiden 28 juli till den 1 september 2009.

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt i Rådhusets utställningslokal under utställningstiden. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns hemsida under utställningstiden.

**YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA
MYNDIGHETER.**

Länsstyrelsen

Råd om tillämpning av PBL

”Enligt 6 kap 26 § plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat. I planhandlingarna bör det framgå vilka som är de särskilda skäl som gjort att man valt enskilt huvudmannaskap i planområdet.

Området ingår i den zon längs hallands kust som omfattar riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt miljöbalkens 4 kap 2 och 4 §§. Konsekvenserna för natur och friluftsliv bör beskrivas tydligare. Det föreslagna bostadsområdet ligger i direkt anslutning till naturreservatet (Steningereservatet). Länsstyrelsen

anser att planförslaget inte i tillräcklig omfattning tar hänsyn till naturreservatet. De tre ostligaste tomterna bör utgå och ersättas med naturmark eller lekplats.

Området betecknat med B2 saknar angivelse av höjd på bebyggelsen. När bebyggelsen gränsar till befintlig bostadsbebyggelse bör grannar få säkrat att det inte kan byggas högre hus på fastigheten.

Vid genomförandet av planen bör man kunna vara observant på eventuellt avfall från glastillverkningen i planområdet.”

Synpunkter i övrigt

”I den översiktliga VA-utredningen som är gjord har man beräknat utformningen och dimensioneringen av dagvattensystemet med utgångspunkt för 10-årsregn. Med de klimatförändringar man nu ser förväntas 10-årsregnen att inträffa allt oftare. Det bör övervägas att ha större marginaler vid utformning av dagvattensystemen vid nyexploateringar för att undvika översvämningar.

Eftersom grundvattenytan ligger 1 meter under markytan bör källarförbud införas för hela planområdet.

Lekplats bör finnas.”

Kommentar:

Steninge vägförening ansvarar för skötsel och underhåll av samhällets gator. Exploateringsområdet utgör en mindre komplettering av samhällets bostadsbebyggelse. Därför är det naturligt att exploateringsområdet genom förrättning ingår i vägföreningens ansvarsområde. Vägföreningen har 2009-08-26 uttalat sig positivt till detta.

Med anledning av att de östliga tomterna gränsar till Steninge naturreservat har byggnadsfri zon redan i samrådsförslaget utökats från 4,0 till 15,0 m.

Avfall från den tidigare glastillverkningen har observerats i planbeskrivningen. Efter samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret framgår följande i planbeskrivningen under rubriken miljöaspekter. ”Inom Hulabäck 2:165 finns ett markant höjddparti som enligt fastighetsägaren uppgift består av glaskross. Samråd har skett med miljö- och hälsoskyddskontoret. Fastighetsägaren skall till miljö- och hälsoskyddskontoret göra anmälan härom. Kontoret registrerar den. Fastighetsägaren får ett föreläggande om att vid försäljning av fastigheten underrätta ny köpare om högen. Vid eventuell borttransport av högen skall detta föregås av samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret. (Eventuellt kan högen transporteras till Skedala. Vad som avgör är halten föröreningar.)

Med anledning av under utställningen inkomna synpunkter på föreslagen dagvattenhantering har MPB markprojekteringsbyrå 2009-09-22 kompletterat VA-utredningen. Följande är en sammanfattning av utredningen. svensk Vatten Publikation P 90 anger 10-årsregn som dimensioneringsunderlag av fördröjningsmagasin. Planförslaget efterlever kraven med marginal då större

yta för fördröjningsmagasin avsattes efter det att planförslaget varit föremål för samrådsremiss.

Magasinet kommer att ha funktion av en sedimenteringsbassäng med en brunn med flödesregulator som utföres med minst 0,5 m djupt sandfång och med utlopp via vattenlås.

Magasinet och utloppsbrunnen ger möjlighet till sedimentering och fälla för eventuellt oljespill eller andra föroreningar.

Magasinet kommer utan uppfyllning att topografiskt anpassas till befintlig miljö.

För undvikande av penetration/perkolation genom dammens sidor föreslås en tätning/förstärkning med tätskikt av plastisk lera. Magasinets tömningsledning mynnar i ett dikessystem c:a 240 m från magasinet väster om Bögesgård 1:2.

Den ledningsutbyggnad som exploateringen skär av stråkande grund – och sjunkvattenströmmarna. Genom dräneringsledningar i rörgravarna som ansluts till fördröjningsmagasinet möjliggörs en förbättrad situation för gränsande fastigheter i söder mot vad som råder i dag.

Disponentvillan inom **B2**- betecknat område innehåller källare.

Högsta byggnads- och taknockshöjd 6,4 m respektive 9,5 m föreslås för huvudbyggnad. Föreslagna höjder överensstämmer med disponentvillans höjder. Fastighetsägaren har 2009-09-18 godkänt kompletteringen

För övrig bebyggelse inom **B1**- betecknat föreslås källarförbud

Kommunala lantmäterimyndigheten

Genomförandefrågor

”Omhändertagande av dagvatten, efter fördröjningsmagasinet, söderut har inte reglerats formellt i detaljplanen. Fastigheter utanför planen berörs av dagvattnets bortledande. Innan planen går vidare och antas måste därför erforderliga överenskommelser träffas som tryggar genomförandet med framdragande av diken./ledningsdragningar på sätt som förutsätts i dagvattenutredningen. De illustrerade blivande bostadsfastigheterna kan vid avstyckningen behöva justeras i vissa delar för att uppnå en lämplig utformning.”

Kommentar:

*Omhändertagandet av dagvattnet löses genom servitutsavtal. Avtalet kommer att ingå som bilaga till exploateringsavtalet.
Kopia på skrivelsen översändes till exploatören och fastighetskontoret för kännedom.*

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE OCH FL. Teknik och fritidsförvaltningen

”Teknik och fritidsförvaltningen tillstyrker planförslaget med synpunkter enligt nedan:”

Gata/trafik/belysning samt Va

I samrådsredogörelsen kommenteras tekniska nämndens samrådsyttrande enligt följande:

Kommentar: Yttrandet har översänts till exploatören för kännedom och eventuella åtgärder.

För att säkerställa att föreslagna åtgärder kommer till stånd föreslås att dessa tas med i exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen.

Ex. saknas svar på tidigare yttrande:

”Planen bör kompletteras med en redovisning av hur fotgängare och cyklister från området kan nå havet eller närbelägna målpunkter.”... på ett trafiksäkert sätt.

Med en ökad trafik på Hulabäcksvägen behöver en bedömning göras om det behövs separering av trafikslagen alternativt hastighetsdämpande åtgärder. Ett förslag till kostnadsbedömning för standarhöjning av Hulabäcksvägen har redovisats för fastighetskontoret.

Planeekonomi

Exploatören skall enligt förslag till exploateringsavtal bygga de allmänna anläggningarna.

Genomförande

Området avses byggas ut med privat exploatör i enlighet med exploateringsavtalet som upprättas med kommunen.

Kommentar

Utbyggnad av de allmänna anläggningarna regleras i exploateringsavtalet. Detta berör även mindre breddning av Hulabäcksvägen. Illustrationsplanen redovisar en gång- och cykelväg parallellt med planerad dagvattendamm. Vägen ansluter Glasbruksvägen. För att nå strandområdet behöver man korsa Steninge Kustväg.

Skrivelsen har översänts till exploatören för kännedom.

Miljö- och hälsoskyddskontoret

”Utöver de synpunkter som framförts i miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2008-05-22, Ö § 101, har kontoret inga ytterligare synpunkter.”

Kulturmiljö, Halland

”De flesta av våra synpunkter från samrådsskedet har uppmärksamrats och inarbetats i planen. Vi vill dock att några punkter ska tydliggöras för att detaljplanen skall bli enklare att förstå.

Träden i parken runt disponentvillan får ett visst skydd genom att markklov krävs för fällning. Det bör dock framgå av planbeskrivningen på ett tydligare sätt att träden ingår i en äldre parkmiljö och därför ska bevaras. Detta kan göras t.ex. under rubriken ”Planens syfte och huvuddrag”. Formuleringen bör även bli

tydligare under rubriken Mark och vegetation. I dag står ”värdefulla träd föreslås i huvudsak bevaras”. Samt lite längre ned ”Hulabäck 2:165 inrymmer en parkliknande trädgård”. Det bör framgå att de värdefulla träden ingår i parken.

Vidare bör parkens utseende liksom disponentvillan beskrivas så att det i planbeskrivningen framgår vilka karaktärsdrag som är bevarandevärda. Disponentvillan är en viktig del av den forna industriepoken i Steninge. Huset från 1880-talet är en stor imponerande trävilla byggd på en väldig stenfoot av huggen sten. Huset är enligt tidens sed rikt dekorerat med lövsågerier. Runt villan anlades en park i engelsk stil med böljande gräsmattor, mjukt formade grusgångar och stora lövträd. Bl.a. finns en väldig lind som vårdträd i parken bakom villan och planterad lönnar och kastanjer som ramar in de öppna ytorna.”

Kommentar: *Planbeskrivningen föreslås inte kompletteras med angivna synpunkter.*

Barn- och ungdomsnämnden

”Barn- och ungdomsnämnden är i sig positiva till nya bostäder men det kräver investering i en ny större förskola. Det är idag stora svårigheter att kunna erbjuda förskoleplats i tillräcklig omfattning i närområdet. Området har för närvarande hög driftkostnad med enbart en-avdelningsförskolor och en skola med få elever som är geografiskt placerade så att skolskjuts behövs för i stort sett samtliga barn.”

Kommentar: *Kopia på skrivelsen i sin helhet översändes till fastighetskontoret för kännedom.*

Steninge vägförening

”Steninge Vägförening välkomnar detaljplaneförslaget angående nybyggnation på Hulabäck 2:16, 2:168 m.fl. (”Sagerska skogen”) och att området enligt förslag kommer att införlivas i Steninge Vägförening.”

”Detta förutsätter bl.a. (vilket vi i huvudsak har fått muntligt besked om, men önskar skriftligen säkerställa) att:

- 1) Träd/grenröjning sker utmed Hulabäcksvägen mot planområdet i samband med exploatering, samt vid nyanlagd lokalväg: 0,8 m från vägren, 4,5 m högt.
- 2) I samband med ev. breddning/toppbeläggning av Hulabäcksvägen bör en vattenavrinning av vägvatten (i form av nersänkt ränna eller tröskel) planeras precis öster om korsningen med Gamla vägen, mot existerande brunn söder om denna korsning, kostnad tas av exploitören, både för anläggning och reglering.
- 3) Kommunen inkluderar den blivande lokalvägen i planområdet i sitt skötselåtagande på samma sätt som i resten av Steninge.

- 4) Förrättningskostnader gentemot Lantmäteriet och vägverket tas av exploatören
- 5) Ev nyanläggning av gatlampor ej belastar Steninge Vägförening.
- 6) Nyanläggning av dagvattenssystem (inkl damm) och efterkommande underhåll därav ej belastar Steninge Vägförening.
- 7) Bevara rest av gammal mur på södra sidan av Hulabäcksvägen.
- 8) Inga nya direktutfarter på Hulabäcksvägen önskas, samtliga villautfarter bör ledas till planområdets lokalgata.”

Kommentar: *Föreningen är positiv till att exploateringsområdet införlivas i vägföreningens verksamhetsområde.*

*Inom planområdet skall Hulabäcksvägen breddas med 1,5 m. Breddningen samt övriga erforderliga allmänna åtgärder som erfordras för exploatering av planområdet regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören
Rester av stenmur mellan exploateringsområdet och Hulabäcksvägen ingår i grönområdet.*

Skrivelsen har översänts till exploatören, fastighetskontoret och tekniska kontoret för kännedom och ev. åtgärder.

Steninge Natur- och Miljöförening

”De yttranden som vi lämnade i samrådsskedet och som lämnats utan åtgärd i utställningshandlingarna vill vi ånyo ha prövat:

Dagvattenfrågan/badkvaliteten i badvikarna
Utökad/fördjupad MKB
Trädinventering
För hård exploatering
Steninges karaktär och historia.

Framförda synpunkter i övrigt överensstämmer med de synpunkter som Framförts i skrivelse från fastighetsägarna till **Hulabäck 3:89, 3:55, 3:65 och 3:66.**

Kommentar: *Översiktsplanen (ÖP 2000) antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, upptar planområdet för bostäder, allmän bebyggelse. Planerad exploatering är förenlig med översiktsplanen*

Trädinventering har gjorts av teknik och fritidsförvaltningen. Enligt med förvaltningens rekommendationer anger planbestämmelserna att marklov krävs för fällning av träd med större diameter än 10 cm 1,0 m ovanför markytan.

I samband med behandling av samrådsremissen diskuterades annat komplementboende. Något intresse från kommunens sida förelåg inte.

Resterna av stenmuren mellan exploateringsområdet och Hulabäcksvägen ingår i gatumarken.

Vad avser VA-frågan se kommentarerna av länsstyrelsens yttrande.

Miljökonsekvensbeskrivning har ej ansetts erforderlig. Länsstyrelseinstämmer i bedömningen.

Efter samrådstiden har antalet tomter inom området minskats från 20 till maximalt 17.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Räddningstjänsten	E.ON Elnätt Sverige A
HEM	E.ON Gas Sverige AB
Socialförvaltningen	Kulturförvaltningen
Swedegas AB	Skanova
Hemvårdsnämnden	

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE INOM FASTIGHETSÄGARFÖRTECKNINGEN

Anne Brontér, Hulabäck 3:59

Gränsen mot Naturreservatet

”Den lilla ”Sageskogen” är en högst älskad skog. Reservatet är en värdefull naturtyp, men är framförallt viktig för närrekreationen i Steninge. Reservatets ringa storlek gör det extra utsatt och det är därför ovärderligt att omkringliggande bebyggelse håller sig med en buffertzona av naturmark.

Den gamla banvallen längs Hulabäcksvägen visar på ett stycke industrihistoria som visar på en viktig del i Steninges utveckling. Vallen utgör dessutom en naturlig gräns i landskapet och delar upp området i två delar. Sammantaget gör det att området öster om vallen inte bör bebyggas utan bindas samman med en buffertzona i naturreservatets västra gräns.”

Antal tomter

”Förslaget med 16 tomter, på en relativt liten yta, innebär en för Steninge stor utbyggnad. Områdets storlek och placering gör att det kommer att uppfattas som en egenenklav och kan på så sätt inte anses utgöra en komplettering av befintlig

bebyggelse. (se länsstyrelsens kommentar i samrådskedet). Antalet tomter bör minskas.”

Bevarande av träd

”Att bevara träd i samband med exploatering av områden är av erfarenhet svårt, särskilt om det inte finns några klara riktlinjer vilka träd som åsyftas eller vilken kvalitet som dessa bör ha. Det är dessutom värt att diskutera någon form av vite i samband med olovlig fällning av bevaransvärda träd. Eftersom området till stora delar är sankt kommer områden runt bebyggelsen att behöva höjas. Alternativt dräneras vilket innebär att trädens livsbetingelser förändras radikalt. För att säkerställa att önskvärda träd sparas inom området bör skyddade zoner och däremellan enstaka individer pekats ut som underlättar vid byggnation, såväl för exploatören som för myndigheter. Inom zonerna och i områden kring enstaka träd får markförhållanden inte ändras.”

Dagvatten

”Den planerade dagvattendammen är placerad längs ett rekreationsstråk som används frekvent. I utredningen kring dagvattnet inom området anges att släntlutningarna på dammen skall vara 1:4-1:5 medan det i illustrationen förfaller vara brantare slänter. För att skapa en miljö som upplevas som trygg och men utan att behöva ta till skyddsstängsel i en känslig miljö är det av stor vikt att dagvattenmagasinet utformas med tillräckliga kringtytor. Hanteringen av dagvatten med tillhörande anslutningar är inte till fullo redovisade i planen och va-utredningen. Ansvar för områdets dagvattenhantering måste förtydligas”.

Gränser mot Hulabäcksvägen

”Områdets gräns i norr utgörs av Hulabäcksvägen. Vägen är idag en mindre väg som används av alla trafikslag, en miljö där det är viktigt att hastigheten är låg och trafiksäkerheten hög. Karaktäristiskt för vägen idag är den högre vegetationen som genom exploateringen riskerar att försvinna. Genom förslaget ökar trafiken på Hulabäcksvägen och gestaltningen av den vägen blir därför viktig. En tydlig idé om hur det nya området möter Hulabäcksvägen efterfrågas därför i detaljplanen.”

Kommentar:

Se kommentarerna av länsstyrelsens, Steninge Natur- och Miljöförenings, Steninge Vägförening och Johan Edstavs skrivelse.

Kopia på skrivelsen tillsändes till exploatören och tekniska kontoret för kännedom.

Stellan Eriksson och Kerstin Teutsch,	Hulabäck 3:89
Christina och Lars-Åke Olander,	Hulabäck 3:55
Görel och Ronald Upphoff,	Hulabäck 3:65
Karin Rennblad Börner	Hulabäck 3:66

Planområdets storlek och läge

”Planområdet bör inte bebyggas med hänsyn till att planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap § 2 och § 4 Miljöbalken.

Enligt 4 kap § 4 får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Det föreslagna området är för stort för att kallas komplettering och innebär en utvidgning av Steninge på mark som är av värde för friluftslivet.

Det är främst de tre östra tomterna som bör utgå eller planläggas som allmän plats-natur. De ligger alldeles för nära naturreservatet och det innebär en kraftig försämring för tillgången till rekreationsmarken söder och öster därom. Se bilagd plankarta markering A”

Trafik

- ”Utfartsförbud mot Hulabäcksvägen borde ligga på all tomter där det går att ordna utfart mot den nya interna lokalgatan. På så sätt minskas antalet backningsrörelser ut på Hulabäcksvägen vilket innebär högre trafiksäkerhet än om alla tomter har möjlighet till utfart direkt mot Hulabäcksvägen. Se bilagd plankarta markering B.
- Den östra utfarten från planområdet bör rätas upp så att sikten blir bättre, Särskilt för vänstersvängande fordon. Se bilagd plankarta markering C.
- Planen bör kompletteras med en redovisning av hur fotgängare och cyklister från området kan nå havet eller närbelägna målpunkter. (Synpunkt från tekniska kontoret som inte bemöttes i samrådsredogörelsen, sid 5)”

Begränsning av markens anordnande

”Bestämmelsen att marklov krävs för alla träd med en diameter större än 10 cm 1,0 m ovanför markytan är alldeles för omfattande och riskerar att motverka sitt syfte eftersom den är helt urskillningslös. Det är bättre att värdefulla träd inventeras och de som då bedöms vara värdefulla skyddas med en n-bestämmelse som innebär marklov för trädfällning. Då får bestämmelsen en verklig tyngd för de träd som verkligen behöver skyddas.

Nuvarande planbestämmelse innebär att fällning av varje enskilt träd ska provas i marklov då områdets gator och tomter anläggs samt nya byggnader tillkommer. Hur ska en bygglovshandläggare kunna avgöra trädens värde utan en inventering som underlag ? I förlängningen kommer trädgårdsinnehavaren att ansöka om marklov för trädfällning för träd som de själva planerat, tex vanliga äppel- och prydnadsträd.”

Alternativa boendeformer i Steninge’

”Planen bör arbetas om och ge plats för Trygghetsboende och/eller hyresrätter och behovsantalet av denna typ av boende bör provas av Hemvårdsnämnden. (Se synpunkter från Hemvårdsnämnden som inte bemötts i samrådsredogörelsen, s.6). I Steninge dominerar småhusbebyggelse och det råder stor brist på andra bostadstyper och upplåtelseformer såsom flerfamiljshus och hyresrätt. Ett efterfrågat alternativ till villabebyggelse är Trygghetsboende, för de äldre som inte längre kan bo kvar i sina villor i Steninge, eller hyresrätter för de äldre som vill bo här men inte har råd att köpa hus. Områdets centrala läge i samhället gör det mycket lämpligt att planlägga för alternativa boendeformer på denna tomt. Se bilagd plankarta markering D.”

Övrigt

”De återstående resterna av den gamla gärdesgården bör skyddas med k-markering eller n-bestämmelse med krav på varsamhet marklov för ingrepp i gärdesgården eftersom den är en viktig del av områdets historia. Se bilagd plankarta markering E.”

Yrkanden i samrådsskedet

”De yttranden som vi lämnade i samrådsskedet och som lämnats utan åtgärder i utställningshandlingarna vill vi ånyo ha prövat.”

- Dagvattenfrågan/badkvaliteten i badvikarna.
- Utökad MKB
- Etapputbyggnad
- Trädinventering
- För hård exploatering
- Steninge karaktär.

Kommentar:

Etapputbyggnad är enligt exploatören ej tillämpligt vid utbyggnad av området.

Efter samrådstiden har antalet tomter minskats från 20 till maximalt 17.

Miljökonsekvensbeskrivning har ej ansetts erforderlig. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen..

I samband med bygglov görs en bedömning av lämplig placering av garage mm.

I övrigt se kommentarerna av länsstyrelsens, Steninge Natur- och Miljöförenings, Steninge Vägförenings och Johan Edstavs skrivelser.

Johan Edstav, Hulabäck 3:112

”De yttranden som vi lämnade i samrådsskedet och som lämnats utan åtgärd i utställningshandlingarna vill vi ånyo ha prövat.”

- Grönområde mellan tomt och reservat
- För hård exploatering
- Steninges karaktär.

Framförda synpunkter i övrigt överensstämmer med de synpunkter som framförts i skrivelse från fastighetsägarna till **Hulabäck 3:89, 3:55, 3:65 och 3:66.**

Kommentar:

Exploateringsavtalet reglerar breddning av Hulabäcksvägen utmed planområdet.

Något utfartsförbud erfordras inte av trafiksäkerhetsskäl.

I övrigt se kommentarerna av länsstyrelsens och Steninge Natur- och Miljöförenings skrivelse.

**Bo Ljungberg, Kajsa Ljungberg, Agneta Röing och Gunnar Nilsson
Hulabäck 3:13**

”Vi har inget att erinra mot detaljplaneförslaget i stort, men yrkar på att kommunen löser in de delar av Hulabäck 3:13 som ingår i gatumarken för Hulabäcksvägen. och Glasblåsatrvägen.

Vidare menar vi att en tillräcklig markremsa längs den omnämnda stenmuren bör avsättas som parkmark, så att muren kan hållas i hävd.”

Kommentar: *Stenmuren ingår i området för gatumarken enligt planförslaget.
Kommunen kommer att lösa in delar Hulabäck 3:13.*

Lars och Annika Sönerberg, Hulabäck 2:89

”Vi noterar att en rad förbättring har gjorts i den reviderade detaljplanen. Samtidigt har den viktiga frågan om områdets dränering lämnats obeaktad. Den översiktliga VA-utredningen behandlar bara dagvatten och ”avrinning från hårdgjorda ytor”. Fastighetsägare till angränsande tomter har idag stora problem med fukt både i källare (Hulabäck 2:88) och krypgrund (Hulabäck 2:89) Vi är därför starkt oroad över att området exploateras utan att frågan om dränering av markfukt har utretts.”

I den förslagna planen kommer man att placera fördröjningsmagasin några meter från befintlig husgrund (2:89). Eftersom den befintliga dräneringen knappt förmår att hindra fukt i krypgrunden så befarar vi att vattentrycket från magasinet kommer att skapa en ohållbar situation. Vem bära ansvaret för de fuktskador som kan uppstå, kommunen, Villa Nordic eller de framtida fastighetsägarna ?.

Eftersom VA utredningen bara behandlar dagvatten har man inte beaktat påpekandet om den befintliga dräneringen av exploateringsområdet. Dränerings-Röret som går, från norr till söder, i tomtgränsen mellan Hulabäck 2:88 och 2:89 är gammalt och igenväxt. Varje vår blir det stopp i röret vilket leder till översvämningar. Röret rensas därför regelbundet för hand med rensband av fastighetsägarna. Det är inte acceptabelt att exploateringen av området sker utan att en ordentlig utredning av markfukten sker och att ny effektiv dränering av området planeras. Annars riskerar de nya tomterna att bli obrukbara.

Vidare anser vi inte att planen förklarar hur avrinningen av det föreslagna fördröjningsmagasinet ska fungera i praktiken. Lutningen är alldeles för svag för att det kunna ske en ordentlig avrinning. Det befintliga diket rinner endast fram till fastigheten 2:91, där den går ner i en trumma, och ansluter till bäcken i fastigheten 2:100. Därför finns det enligt vår uppfattning ingen möjlighet att få den planerade avrinningen att fungera i praktiken.

Vi kräver därför att det genomförs en ordentlig plan för hur dagvatten och dräneringar av området ska hanteras. En plan som innefattar befintliga förhållanden och tar hänsyn till områdets faktiska topografi. Innan detta sker innebär den föreslagna planen alldeles stora risker för skador både på existerande fastigheter och framtida bebyggelse.

Kommentar: *Se kommentarerna av länsstyrelsens yttrande*

Ann-Sophie Uvenfeldt Cordes och Christian Corde, Hulabäck 2:165

”Påpekar att tillbyggnaden (verandan) som är emot väst är borttagen ifrån utställningshandling, detaljplanekartan, men finns fortfarande med på illustrationsplanen.

Då den endast är tillfälligt nedriven och är under uppbyggnad igen vill vi gärna få den med ritad även på detaljplanen. Det har skett ett misstag och är lätt att rätta till. Vidare undrar vi över bestämmelse ”Garage och carport skall placeras minst 6,0 m från gatan.” Då vi har uppfart ifrån Glasbruksvägen och det är mer än 6,0 m prickad mark framför oss så faller denna bestämmelse. Vi har i samråd med representant från kommunen lagt fram förslag om att få bygga garage mm norr om fastigheten och är därför bekymrade över att vi där får en väg, som vi inte utnyttjar närmare än 6,0 m.”

Kommentar: *Verandan i väster har borttagits i samband med översyn av grundkartan.
Utbyggnad av ny inryms inom disponentvillans bebyggelseområde.*

Utbyggnad av garage medges mellan disponentvillan och bostadshuset på Hulabäck 2:168 och även norr om disponentvillan.

Vidare kommer tomten att kompletteras med byggnads- och taknockshöjd för huvudbyggnaden. Detta har godkänts av fastighetsägaren.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE UTANFÖR FASTIGHETSÄGARFÖRTECKNINGEN

Klas och Pernilla Davidsson, Hulabäck 2:46

”Vi vill yttra oss i ärendet ang. dagvattenlösning till dessa nya tomter. Om vi har förstått rätt så ska dagvatten ifrån dessa tomter släppas ut i befintligt dike (Klapperbäcken) som en bit nedströms rinner igenom vår fastighet. På vår fastighet har vi en naturlig damm med kulverterat inlopp med dimensionen 225 mmdär bäcken rinner igenom. I dagsläget fungerar denna lösning under förutsättningar att det inte kommer väldiga skyfall, då problem vid ett par tillfällen har uppstått. Denna damm har för oss ett stort värde och vi är allvarligt bekymrade över huruvida där finns någon som har tittat på konsekvenserna för

vår fastighet när området står färdigt och klapperbäckens vattenmängd utökas med troligtvis det dubbla vid regn. Vill samtidigt påpeka att vi inte är emot området som sådant, tvärtom. Men vi vill gärna diskutera problematiken för att hitta en lösning. Är tacksam om en kontakt tas snarast på telefon. Klas nås dagtid på telefon 070-3190542, bostad 035-51959.”

Kommentar:

Enligt en översiktlig utredning för områdets VA-försörjning har utförts av Syd AB MPB . Enligt utredningen leds dagvatten från området till ett fördröjningsmagasin i sydöstra delen av exploateringsområdet. Magasinsnivån regleras genom en tömningsledning som mynnar i ett tillrättalagt dikessystem c:a 200 m söder om exploateringsområdet. Utsläpp därifrån medför inte att dagvattenflödet nedströms exploateringsområdet ökar jämfört med nuvarande förhållanden.

Agneta och Arne Bengtsson, Hulabäck 2:161

Bengtssons påpekar att de ej är med i fastighetsägarförteckningen då grannar är medtagna.

”Det är svårt att utan ytterligare teknisk redovisning kunna se hur dagvattenfrågorna kommer att lösas eller med vilken realism framlagt förslag har. Det man vet är att marken är vattensjuk. Om dagvattnet leds på ett sådant sätt som försämrar djurlivet mm för naturreservatet skall förslaget ogillas.

De tre villatomter som föreslås närmast naturreservatet är synnerligen olämpliga, dels därför att det påverkar naturreservatet menligt, dels inskränker det tillgängligheten till naturreservatet på ett avgörande sätt.

Det uppfattas också vara så att det kanske en förtätning inom Hulabäck 2:165 utan att det behöver visas i plan. Då handlar egentligen inte planen om 20 villor utan om 20 villor plus den förtätning som här kan bli aktuell. Är det så ?

I övrigt ansluter vi oss i övrigt i allt väsentligt till det yttrande som ägarna till fastigheterna Hulabäck 3:89, Hulabäck 3:65, Hulabäck 3:55 och Hulabäck 3:66 lämnat, se yttrande daterat 09-08-31. Vi ansluter oss också till anförda synpunkter från ägaren till Hulabäck 3:112.”

Kommentar:

Enligt riktlinjerna för bedömning av sakägarkretsen anses inte fastigheten vara berörd av planförslaget.

Intressen för utbyggnad av kommunikationsmast finns inte inom planområdet. Berörda myndigheter har inte framfört några sådana krav.

Någon förtätning inom fastigheten Hulabäck 2:165 är inte möjlig. Fastigheten 2:16, norr om Disponentvillan, tillåts delas i 2 tomt.

Dagvattenfrågan har utretts. Se vidare kommentarerna av länsstyrelsens yttrande.

*Gångtrafik möjliggöres genom området
Angöringsgatorna och naturmarken kan nyttjas som
förbindelse till Glasbruksvägen och strandområdet.*

*I samband med behandling av samrådsremissen
diskuterades annat komplementboende. Något
intresse från kommunens sida förelåg inte*

Kopia på skrivelsen tillställs exploatören.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har föranlett revidering av planförslaget enligt nedan:

- I planbestämmelsen för **B2** har högsta byggnads- och taknockshöjd för huvudbyggnad, 6,4 m respektive 9,5 m införts.
- I övrigt har ändring av redaktionell karaktär utförts i beskrivningarna.

Byggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att ställa sig bakom utlåtandet daterat 2009-10-14 och att överlämna reviderat detaljplaneförslag daterat 2009-10-14 till kommunfullmäktige för antagande.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats under samråds- och eller under utställningsskedet:

Ann Brontér	Hulabäck 3:59	Prostvägen 1 247 53 Dalby.
Lars och Annika Söderberg	Hulabäck 2:89	Golfvägen 14 181 39 Lidingö.
Kajsa Ljungberg	Hulabäck 3:13	Trastvägen 4 319 42 Haverdal
Agneta Röing	Hulabäck 3:13	Viktoriagatan 2 A 302 46 Halmstad.
Gunnar Nilsson	Hulabäck 3:13	Gamla vägen 21 310 42 Haverdal
Johan Edstav	Hulabäck 3:112	Bredgränd 17, 5 tr. 753 20 Uppsala.
Görel och Gunnar Upphoff	Hulabäck 3:65	Hulabäcksvägen 13 310 42 Haverdal
Christina Olander	Hulabäck 3:55	Hulabäcksvägen 3 310 42 Haverdal

Stellan Eriksson och
Kerstin Teutsch

Hulabäck 3:89

Iglasjövägen 1
310 42 Haverdal

Ann-Sofi Cordes-
Uvenfeldt och
Christian Cordes

Hulabäck 2:165

Glasbruksvägen 5
310 42 Haverdal

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Bo I Lundberg

Helsingborg 2009-09-22

Ang Halmstad Kommun-Steninge-Hulabäck 2:161, 2:168 mfl - Dagvattenutredning

Kommentarer och förtydligande rörande yttrande över utställningshandling för detaljplan

*Kommentar till frågeställning om "dräneringsförhållande" i planområdet efter
exploatering.*

I det att ledningsstråk med VA-ledningar byggs ut i den omfattning och på det sätt
som redovisas i utredningen och planen skapas ett avskärande system avseende
grundvatten och sjunkvatten.

Lokalgatans ledningssystem i öst-västlig orientering skär påtagligt av stråkande
grund- och sjunkvatten. Detta kan ytterligare förstärkas genom komplettering
av en unik dräneringsledning i ledningsgrav som leds till dagvattenmagasinet.
Därmed skapas en förbättrad situation för nedan liggande fastigheter än den som
råder idag.

Kommentar till frågeställning om "vattentrycket" från föreslaget dagvattenmagasin.

Eftersom detta är ett grävt magasin topografiskt inpassat i befintlig höjd / nivå
utan fyllning finns ingen risk för ras eller okontrollerade markrörelser.

För att förstärka att vatten i magasinet inte penetrerar / perkolerar genom
dammens sidor föreslås tätning / förstärkning med tätskikt av plastisk lera.
Vidare kommer höjdsättningen av området i denna del planeras så att ytvatten
inte kan avrinna in på befintliga fastigheter.

*Kommentar till synpunkt om befintlig dräneringsledning som idag har
begränsad kapacitet.*

Som i alla anläggningar lika denna och föreslaget VA-system korsas befintliga
dräneringar varvid dessa kopplas in i det nya systemet och får som i detta fall
en förbättrad funktion. En funktion som idag med befintlig ledning kan anses
som undermålig.

*Kommentar till synpunkt om förslag och princip till avtömning av planerat
dagvattenmagasin*

I den reviderade dagvattenutredningen föreslås ny separerad tömningsledning

M P B markprojekteringsbyrå – syd ab

ca 240 m från magasin till recipienten som är ett etablerat och tillrättat dikessystem väster Bögesgård 1:2. Nivå på utgående ledning / vattengång i detta dike blir ca + 9,90

Utgående ledning frånmagasinet ligger på + 13,90.

Detta ger en möjlig lutning motsvarande 16 promille. vilket ger mer än fullgod avrinningskapacitet.

Kommentar till synpunkt om risk för påverkan av (bad)vattenkvalitet i vid utsläppspunkten för dagvattendiket i viken

Med förslaget i utredningen som innefattar både ett fördröjningsmagasin för dagvatten samt överbyggnadsdräneringar med längsgående magasin i gatorna skapas en optimal rening av genererat dagvatten.

Magasinet utgör i sin helhet en stor sedimenteringsbassäng med en brunn med flödesregulator som utföres med väl tilltaget sandfång, minst 0,5 m, samt utlopp med funktion av vattenlås och en tät skiva som delar brunnen, nerdragen till ca 20 cm över brunnsbotten. Magasinet och utloppsbrunnen i sin funktion ger möjlighet till sedimentering och fälla för eventuellt oljespill eller andra föroreningar.

Kommentar till synpunkt om huruvida 10-årsregnet är tillräckligt som dimesioneringsförutsättning

10-årsregnet är f.n det största regnet som dimensioneringsunderlag för dimensionering av fördröjningsmagasin i instängda områden inom citybebyggelse enligt Svensk Vatten Publikation P90.

Förslaget efterlever detta krav och efter revidering / justering av planen under samrådstiden avsattes större yta för magasin vilket kommer att utnyttjas maximalt för att på så sätt skapa större marginal än 10-årsregnet.

M P B markprojekteringsbyrå Syd ab



Per Ljungblom

M P B markprojekteringsbyrå – syd ab

Järnväggsgatan 29
252 21 Helsingborg

Telefon 042-32 62 92
Telefax 042-32 61 92

Bankgiro 5391-7696 Org. Nr.556625-3075
e-post. mpbsyd@telia.com

HALMSTAD KOMMUN
HULABÄCK 2:161, 2:168 m.fl

ÖVERSIKTLIG VA-UTREDNING

HELSINGBORG 2008-02-18
REV 2009-03-23

GRANSKNINGSHANDLING



M P B markprojekteringsbyrån syd AB

FÖRORD

På uppdrag av Willa Nordic MPB Syd gjort en översiktlig dagvattenutredning. Utredningen gällande hantering av dagvatten, redovisas i rapporten med avseende på 10- årsregnet som dimensionerande regn. Resultat av utredningen redovisas i denna rapport samt planritning U1 och U2, Reviderad 2009-03-11.

Utredningen har gjorts parallellt med detaljplanarbetet i samarbete med Fredblad Arkitekter och Tekniska Kontoret för samordning och placering samt utrymmesbehov för fördröjning och hantering av dagvatten samt VA-ledningar.

GEOTEKNIK

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Öhman & Öhman enligt utlåtande 1996-06-05.

En mer detaljerad undersökning föreslås utföras för fastläggande om jordlagerföljder, bärighet, konsolidering avseende planerad byggnation samt grundvattenytor / fria vattenytor. Grundvattenrör / Obs-rör föreslås sättas i läge för dagvattenmagasin.

ARBETSGÅNG

INVENTERING

Området har inventerats av MPB tillsammans med Fredblads Arkitekter avseende markförhållanden, befintligt VA områdets topografi, vegetation, naturliga stråk och områden för dagvattenhantering.

HÖJDSTUDIUM / MARKSLAG

Området är relativt plant i västra delen med nivåer på +15,5 - +16 som sluttar svagt mot väster med en stigande nivåer i östra delen upp till ca +21. I huvudsak utgörs området av skoglig terräng – lövskog med dungar av sly. Förekommer enstaka äldre bebyggelse.

AVGRÄNSNING AV AVRINNINGSOMRÅDEN

Avser endast dagvatten. Avrinningsområdet = planområdet har analyserats avseende avrinningsområde och deltagande ytor (A_{red}).

FÖRSLAG TILL LEDNINGSSTRÅK

Avser främst dagvatten och förslag till magasin för fördröjning av dagvatten. På ritning redovisas även förslag till ledningsstråk för spillvatten och vatten i samråd med Tekniska Kontoret, Halmstad.

DIMENSIONERING AV FÖRDRÖJNINGSMAGASIN FÖR DAGVATTEN

Avser erforderlig volym, utrymmesbehov samt princip / system för avtappning/ avtömning av magasinet via flödesreglering.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HANTERING AV DAGVATTEN INOM OMRÅDET.

Föreslaget dagvattenmagasin, som topografiskt väl passas i områdets lågpunkt i sydöstra delen, föreslås avtappas / tömmas via en ny tät dagvattenledning söderut i en sträckning som sammanfaller med befintlig gångstig / stråk. Denna ledning, ca 240 m, leds till recipienten; etablerat och tillrättat dikessystem ca 200 m sydväst föreslaget dagvattenmagasin och väster Bögesgård 1:2. Detta för att inte påverka befintligt dike öster planområdet som angränsar till naturreservatet – Undars Mosse.

Med anledning av denna avbördningshantering måste sannolikt ägoförhållande utredas kring denna ledning och dike samt eventuellt göras en förrättning för att klargöra nya ägoförhållande och ansvar för funktion och framtida skötsel.

DAGVATTENAVRINNING

Förutsättningarna för beräkningar av dimensionerande regn och dimensionering fördröjningsmagasin har varit följande :

- Nederbördscharakteristik enligt Bengt Dahlström; Rapport R18:1979
- Regional parameter, Z-värde : 28

Med stöd av ovan beskrivna teorier förutsättes och redovisas **10-årsregnet** och dess konsekvenser i denna rapport.

Endast avrinning från hårdgjorda ytor såsom takytor, gator och övriga hårdgjorda ytor anses deltaga i avrinningen. Denna yta benämns : reducerad area. (A_{RED})

Vid analys av Diagram : *Regnvolym* (m^3) som funktion av regnets *varaktighet* (tid) samt avtappning från magasin har erforderlig magasinvolym redovisats på ritning. U1.

Fördröjningsmagasin

Föreslås fördröjningsmagasin för dagvatten i områdets naturliga lågpunkt. Se utredningsritning U1.

Utlopp från magasinet till tömningsledning flödesregleras i en munstycksbrunn med flödesregulator.

Slänthantering bör utföras med så flacka slänter som möjligt samt mjuka släntövergångar. Släntlutning ca 1:4 -1:5.

Brunn med flödesregulator bör utföras med väl tilltaget sandfång, minst 0,5 m, samt utlopp med funktion av vattenlås samt en tät skiva som delar brunnen, nerdragen till ca 20 cm över brunnsbotten. Magasinet och utloppsbrunnen i sin funktion ger möjlighet till sedimentering och fälla för eventuellt oljespill eller annan förorening.

Dimensinerande regn ger ett magasinsbehov motsvarande 240m^3 samt förutsätts avtappning motsvarande 2 l/s, ha dvs 6,3 l/s

Diagram som redovisar erforderlig magasinsvolym relaterat till dimensionerande regn och dess varaktighet enligt Bilaga 1 .

SPILL OCH KALLVATTEN

Denna utredning har inriktning och betoning på dagvattenhantering men redovisar också förslag till stråk, ungefärliga nivåer samt principer för spill- och vattenhantering. Fastigheterna utmed Hulabäcksvägen föreslås anslutas till befintliga ledningar i densamma : S225 samt V160.

Dagvatten hanteras genom ny dagvattenledning som leds mot magasin.

Spillvatten leds genom planområdet i ny ledning i lokalgata mot sydväst till befintlig ledning och nedstigningsbrunn i Glasbruksvägen – märkt "S".

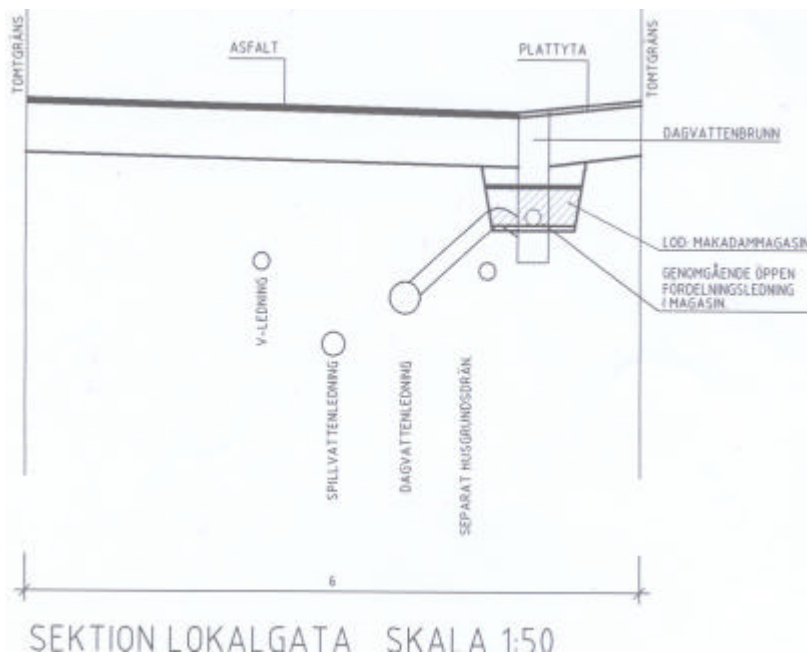
Kallvatten följer ny spillvattenledning i lokalgata med 2 st anslutningar i Hulabäcksvägen för rundmatning.

BYGGNATION

Färdigtgolvhöjder bör sättas så att underkant kapillärbrytande lager ligger över lägsta marktröskel i området.

GATOR

Lokalgator föreslås utföras med kombinerad överbyggnadsdränering och långsgående makadammagasin för fördröjning och rening av gatuvatten i lokalgatans flacka parti.





FÖRKLARINGAR

- AVRINNINGSMÅRÅDE - DAGVATTEN
- BEF. HÖDKURVA
- BEFINTLIG DAGVATTENLEDNING
- BEFINTLIG SPILLVATTENLEDNING
- BEFINTLIG VATTENLEDNING
- FÖRESLAGEN DAGVATTENLEDNING
- MUNSTYCKSBRUNN MED FLÖDESREGLERING
- FÖRESLAGET STRÅK FÖR SPILLVATTENLEDNING
- FÖRESLAGET STRÅK FÖR VATTENLEDNING
- SLÅNT
- FÖRSLAG TILL FÄRDIGTGOLVHÖJD
- FÖRSLAG TILL VATTENGÅNGSHÖJD SPILLVATTENLEDNING
- FÖRSLAG TILL VATTENGÅNGSHÖJD DAGVATTENLEDNING
- FÖRSLAG TILL NY GATUHÖJD / DETALJPLANEHÖJD

ANMÄ
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DIMENSIONERING AV FÖRÖRNINGSMAGASIN FÖR DAGVATTEN.
DIMENSIONERANDE REGN MED 10 ÅRS ÅTERKOMSTID.
REGIONAL PARAMETER Z=28
FÖRESLAGNA HÖJDER PÅ SÅVÅL FÄRDIGTGOLV SOM GATUNIVÅER ÅR PRELIMINÄRA OCH SKALL SES SOM EN REKOMMENDATION.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
GRANSKNINGSHANDLING 2009-03-23				
HULABÄCK HALMSTAD KOMMUN				
MPB markprojekteringsbyrå Syd ab Järnvägsgratan 29 Tel. 042-32 62 92 252 24 Helsingborg Fax. 042-32 61 92 e-mail: info@mpbsyd.se				
UPPDRAG NR P5174	RITAD/KONSTR AV C.A	HANDLÄGGARE P.L		
DATUM	ANSVARIG PER LJUNGBLOM			
ÖVERSIKTIG VA-UTREDNING				
SKALA 1:1000	NUMMER U1	BET		



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

1 (3)

2010-03-03

403-136-10

Rek/mb
Sändlista

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut den 17 december 2009 § 110 att anta detaljplan för Hulabäck 2:161 och 2:168 m.fl, Halmstads kommun.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen (miljödepartementet), se bifogad bilaga.

ÄRENDET

Överklagandet

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av Anne Brontér, Stellan Eriksson, Kerstin Teutsch, Christina och Lars-Åke Olander, Görel och Ronald Upphoff, Karin Rennblad Börner samt Johan Edstav, vilka på anförda skäl yrkar på att kommunstyrelsens beslut ska upphävas.

De klagande är sakägare och de har senast under samrådsremissen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. De klagande får därmed anses vara behöriga att överklaga den nu aktuella detaljplanen.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan den 8 januari 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) inte ska ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte iakttas eller
- 4 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

I 1 kap 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

2 kap PBL innehåller de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning.

I 5 kap 3 § PBL finns upptaget vad en detaljplan ska innehålla och i 5 kap 7 § anges vad den kan innehålla.

I 13 kap 8 § PBL anges att den myndighet som har att pröva ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan antingen ska fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får endast ändringar av ringa betydelse göras.

LÄNSSTYRELSENS ÖVERVÄGANDE

Med hänsyn till de förutsättningar som gäller för området bedömer länsstyrelsen att detaljplanen har en utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och att det även i övrigt uppfyller bestämmelserna i 1, 2, 3 och 5 kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte heller kränkas i sådan mån att förslaget därför inte kan godtas.

De nu klagande anför synpunkter på områdets exploatering. Länsstyrelsen har under samrådsskedet bedömt att den nu aktuella detaljplanen är förenlig med riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Länsstyrelsen finner inte skäl att nu ändra denna bedömning.

De nu klagande anför att planbestämmelsen om marklov för fällning av vissa träd borde utformas på annat sätt. Enligt 1 kap 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. 5 kap 7 § PBL ger kommunen rätt att genom nu aktuell planbestämmelse kräva marklov för fällning av träd med diameter större än 10cm 1,0m ovanför markytan. De klagande kan inte anses vara direkt berörda av denna planbestämmelse då deras fastigheter ligger utanför det nu aktuella planområdet.

De nu klagande anför synpunkter på VA-utredningen. Länsstyrelsen har under samrådsskedet bedömt att en bebyggelse enligt planen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen finner nu inga nya omständigheter som föranleder omprövning av denna bedömning.

De nu klagande anser att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Länsstyrelsen har under samrådsförfarandet ansett att den nu aktuella detaljplanen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning har efter behovsbedömning därmed inte ansetts behövlig.

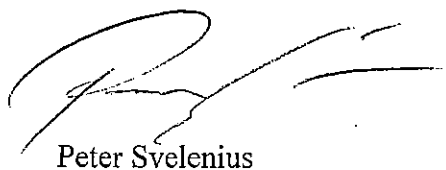
2010-03-03

403-136-10

Länsstyrelsen finner inga nya omständigheter som föranleder annan bedömning nu.

Överklagandet ska med hänvisning till ovanstående avslås.

I handläggningen av detta ärende har deltagit arkitekt Peter Svelenius beslutande, planarkitekt Kjell Pihl föredragande. Vidare har länsjurist Ulf Havton deltagit.



Peter Svelenius



Kjell Pihl

Sändlista

Anne Brontér, Prostvågen 1, 247 53 Dalby
Stellan Eriksson och Kerstin Teutsch, Iglasjövågen 1, 310 42 Haverdal
Christina och Lars-Åke Olander, Hulabäcksvågen 3, 310 42 Haverdal
Görel och Ronald Upphoff, Hulabäcksvågen 13, 310 42 Haverdal
Karin Rennblad Börner, Hulabäcksvågen 15, 310 42 Haverdal
Johan Edstav, Bredgrånd 17, 753 20 Uppsala

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia (lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Byggnadsnåmnden i Halmstads kommun
Byggnadskontoret Halmstads kommun
Lantmåterimyndigheten i Hallands-lån *Halmstads kommun*
Råttsenheten
Planmappen
Planarkivet



REGERINGEN

Regeringsbeslut

II:18

2010-10-14

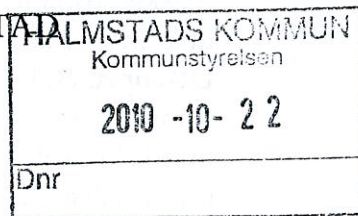
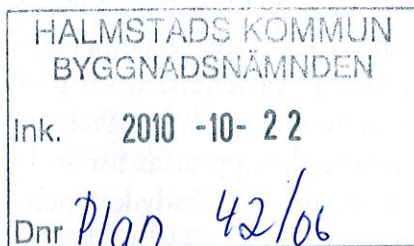
M2010/2003/F/P

Miljödepartementet

Halmstads kommun

Box 153

301 05 HALMSTAD



**Överklagande i fråga om detaljplan för Hulabäck 2:161, 2:168 m.fl.,
Steninge, Halmstads kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 17 december 2009 att anta detaljplan för Hulabäck 2:161, 2:168 m.fl., Steninge, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 3 mars 2010 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Johan Edstav, Stellan Eriksson, Kerstin Teutsch och Karin Rennblad Börner samt Anne Brontér har överklagat länsstyrelsens beslut.

Johan Edstav, Stellan Eriksson, Kerstin Teutsch och Karin Rennblad Börner samt Anne Brontér har hänvisat till vad de tidigare anfört och framför i likalydande skrivelser bl.a. följande. De yrkar i första hand att området i sin helhet inte bebyggs och i andra hand att de tre östligaste tomterna utgår eller planläggs som allmän platsmark. Med hänsyn tagen till 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken så är det aktuella området olämpligt att bebygga. Området är för stort för att kunna vara s.k. kompletteringsbebyggelse. De tre östligaste tomterna bör helst inte planläggas över huvud taget. Alternativt bör de planläggas som naturmark eftersom de ligger så nära naturreservatet och kraftigt kommer att försämra möjligheten att nyttja rekreationsområdet. Länsstyrelsen ansåg i samrådsskedet att den östligaste marken inte borde detaljplaneras, men har nu ändrat åsikt. Av översiktsplanen framgår att det ska anordnas en grönremsa mellan eventuell bebyggelse och naturreservatet, men så har inte skett. Detaljplanen strider mot översiktsplanen. Utredningen i ärendet

avseende dagvattenhanteringen bör fördjupas för att säkerställa bl.a. vattenkvaliteten vid badplatsen. Badviken är ekologiskt känslig. Dagvattenhanteringen strider mot översiktsplanen. Vidare bör dagvattenutredningen kompletteras eftersom dimensioneringen för omhändertagande av dagvatten är 10-årsregn, men med de klimatförändringar som nu sker kommer 10-årsregnen att inträffa allt oftare. Detaljplanen bör utformas så att miljökvalitetsnormerna enligt vattendirektivet uppfylls. Detaljplanen kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan, innebärande att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas för att bl.a. utreda konsekvenserna för den känsliga naturen vid badviken och för att utreda påverkan på det känsliga naturreservatet.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i detta ärende endast att pröva kommunens beslut att anta aktuell detaljplan. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad PBL, att antingen fastställa eller upphäva planbeslutet i dess helhet. Regeringen kan således inte pröva en annan planutformning än den som kommunen antagit.

En översiktsplan anger bl.a. grunddragen i den avsedda markanvändningen, men reglerar inte i detalj avgränsningen mellan olika områdens markanvändning. Frågan om hur områdena slutligt ska avgränsas och disponeras prövas först i samband med att ett område blir föremål för detaljplanläggning. Det finns i PBL inget krav på att en detaljplan måste stå i överensstämmelse med översiktsplanen. Av planbeskrivningen framgår att den planerade exploateringen är förenlig med översiktsplanen med undantag för en smal grönremsa närmast naturreservatet. Vad som anförts i ärendet om att det i översiktsplanen, delöversikt Steninge, angivits att det ska anordnas en grönremsa mellan bebyggelsen och naturreservatet utgör inte enligt regeringens mening skäl att upphäva länsstyrelsens beslut.

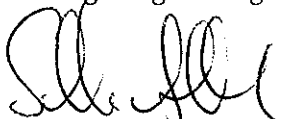
Av handlingarna i ärendet framkommer bl.a. avseende dagvattenhanteringen att det genererade dagvattnet kommer att renas. Vidare framkommer att en större yta avsatts för magasin vilket kommer att utnyttjas maximalt för att på så sätt skapa större marginal än 10-årsregnet. Regeringen finner att det underlag som utarbetats i samband med detaljplanearbetet är tillräckligt för att bedöma planens konsekvenser för omgivningen. Regeringen finner inte att det varit nödvändigt att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Regeringen konstaterar att länsstyrelsen den 8 januari 2010 inte funnit skäl att pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 12 kap. PBL vilket innebär att länsstyrelsen bl.a. funnit att exploateringen enligt detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig markanvändning enligt bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken och med hänsyn tagen till de boendes och övrigas hälsa samt till behovet av skydd mot olyckshändelser. Länsstyrelsen har även funnit att

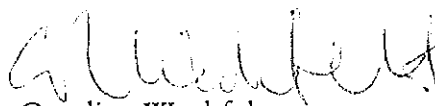
detaljplanen inte strider mot någon miljö kvalitetsnorm. Regeringen finner inte att vad klagandena anfört utgör skäl att frånga länsstyrelsens ställningstagande vad gäller dessa frågor.

Vid prövningen av ärendet i övrigt finner regeringen att de olägenheter som detaljplanen kan medföra för klagandena inte är så betydande att planen inte kan godtas. Vad klagandena anfört i övrigt utgör inte skäl för regeringen att upphäva kommunens beslut att anta planen. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Caroline Weckfelt

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Hallands län (handlingar återsänds)

Johan Edstav, Bredgränd 17, 753 20 Uppsala

Stellan Eriksson och Kerstin Teutsch, Iglasjövägen 1, 310 42 Haverdal

Anne Brontér, Prostvågen 1, 247 53 Dalby

Karin Rennblad Börner, Hulabäcksvågen 15, 310 42 Haverdal

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 17 december 2009 § 110 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HULABÄCK 2:161 och 2:168 m.fl. Steninge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1012 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 21 december 2009.

Länsstyrelsen har den 8 januari 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 3 mars 2010 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 14 oktober 2010 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 14 oktober 2010**.

Byggnadskontoret den 25 oktober 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator