

Detaljplan för
HULABÄCK 3:23 och 3:85
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 22 juni 1994

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser.
- Denna beskrivning.
- Genomförandebeskrivning.
- Illustrationskarta i skala 1:1000.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändamålet i gällande detaljplan är vandrарhems-
rörelse och fastigheterna Hulabäck 3:23 och 3:85
som omfattas av vandrарhemmet är kommunägda.

Inför försäljning av vandrарhemmet och omgivande
mark föreslås detaljplanen ändras att omfatta för-
utom vandrарhemsändamål även bostadsändamål.
Dessutom föreslås angränsande allmän platsmark in-
till Bryggstigen ändras till kvartersmark.

Planområdet ingår i område som enligt Översikts-
planen, ÖP 90, är av regionalt och lokalt intresse
för kulturmiljövård. Befintlig byggnad är värdefull
enligt 3 kap 12 § plan- och bygglagen, PBL. Vid
eventuell exteriör förändring skall ursprungligt
utförande, material och färgsättning vara vägle-
dande. Byggnaden får inte rivas. Ny byggnad skall
utformas med särskild hänsyn till omgivningens egen-
art.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande
enligt plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 28 §.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger i centrala delarna av Steninge och gränsar i sydväst till Kustvägen och i öster till Bryggstigen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,4 ha.

Markägförhållanden

Kvartersmark inom planområdet är kommunägd och allmän platsmark privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

"Markdispositionsplan för kustområdet" antagen av kommunfullmäktige KF 1977-04-28, § 102.

"Halmstads kustzon planbestämmelser för bostadsbebyggelse" godkänd av KF 1977-05-26 § 127.

Översiktsplan för Halmstad, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige oktober 1990.

Planområdet ingår i område som är av regionalt och lokalt intresse för kulturmiljövård.

Planområdet ligger även inom område med särskilda hushållningbestämmelser enligt NRL.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan, med beteckningen 651 STE, antagen av länsstyrelsen 1988-11-21.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid sammanträde 1994-02-08 § 82, beslutat att byggnadsnämnden ges i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för Hulabäck 3:23 och 3:85 enligt förslag från stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret påpekar att området enligt gällande detaljplan är betecknat med Rv, vilket innebär att vandrarmörelse mm är det enda som får bedrivas på fastigheterna.

Då det finns bevarandeintressen för byggnaden bör planen kompletteras med q, vilket innebär att byggnaden ej får rivas eller exteriört förändras. Rv-Beteckningen bibehålles. Planändring måste även till för att säkerställa den nuvarande infarten till

Sida 63

vandrarhemmet. Vidare måste planen kompletteras så att ekonomibyggnader mm kan uppföras.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1994-02-23, § 72, beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är bevuxet med lövträd huvudsakligen bestående av björk. De stora träden är värdefulla och skall bevaras. Marklov krävs för trädfällning, planbeteckningen n1 i planbestämmelserna.

Området lutar mot söder med en stösta nivåskillnad på cirka 6 meter.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har ej utförts för planområdet.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Bebyggelseområden

Inom fastigheterna Hulabäck 3:23 och 3:85 finns byggnad som används för vandrarhemsverksamhet.

Byggnaden är ursprungligen uppförd som semesterhem för en industri på 1920-talet, sedermera pensionat och sommarkoloni för barn.

Byggnaden är i två plan med fasad av gulmålad locklistpanel. Taket är brutet med avvalmade gavelspetsar och plåtklätt. På framsidan en frontespis över en stor inbyggd veranda, takkupor på båda långsidorna.

Byggnaden används i dag som vandrarhem med 49 bäddar. Totala byggnadsarean för byggnaden med förråd är cirka 225 m².

Byggnaderna ligger på fastigheterna Hulabäck 3:23 och 3:85. Efter fastighetsreglering kommer vandrarhemsfastigheten att bestå av en fastighet

För den utvidgade fastigheten föreslås planbeteckningen K1 B i planbestämmelserna vilket innebär vandrarhemsverksamhet samt bostäder dock begränsad till 150 m² bruttoarea.

Den totala byggnadsarean, planbeteckningen e, föreslås till 550 m² inkl. erforderliga förråds- och garagebyggnader.

Den högsta tillåtna byggnadshöjden föreslås till 3,5 m och den minsta respektive högsta takvinkeln föreslås till 15 respektive 30 grader.

I ett första skede planeras uppförande av en annexbyggnad till vandrарhemmet. Byggnaden föreslås placeras i nordöstra delen av tomten.

Byggnaden eller del av byggnaden planeras att eventuellt byggas om till bostad för föreståndaren i framtiden.

Vid ny- och tillbyggnader skall fasader utformas så att riktvärdet för buller inomhus, 30 dBA, ej överskrides.

Inom hela planområdet föreslås att marklov krävs för trädfällning, planbeteckningen n1 i planbestämmelserna.

Markbeläggning inom hela området skall utgöras av grus och gräs, ej asfalt, planbeteckningen n3 i planbestämmelserna.

Enligt ÖP 90 ingår planområdet i område som är av regionalt och lokalt intresse för kulturmiljövård. Befintlig byggnad (vandrарhemmet) är värdefull enligt 3kap 12 § PBL och skall bevaras och föreslås få planbeteckningen q i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär att vid eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivas.

För planområdet föreslås planbeteckningen f (miljöhänsyn) i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär att vid nybyggnation skall byggnadsutformning och val av material och färger ägnas stor omsorg i projekteringen som skall ske i nära samarbete med byggnadskontoret. Anpassning skall ske till befintlig byggnad. Fasad- och takmaterial bör överensstämma med huvudbyggnaden.

Vandrарhemmets anslutning till Kustvägen föreslås stängas och utfartsförbud föreslås mot Kustvägen. Den nya utvidgade fastigheten föreslås få sin anslutning till Bryggstigen öster om fastigheten.

I södra delen av fastigheten föreslås frisisiktsområde där, förutom träd som skall bevaras, siktskymmande vegetation eller upplag ej får finnas, planbeteckningen n2, i planbestämmelserna.

Tillgänglighet

Vandrарhemsbyggnaden är idag inte tillgänglig för rullstolsbundna. Handikappanpassning kan ske på östra långsidan av byggnaden.

Gator och trafik

Gator

Den utvidgade fastigheten föreslås få sin väganlutning till Bryggstigen. Bryggstigen har enligt detaljplan en vägområdesbredd på 7,5 meter där körbanan är utbyggd till en bredd av cirka 4,0 m.

Parkering

Den utvidgade fastighetens parkering föreslås lokaliseras i huvudsak till området i anslutning till infart från Bryggstigen enligt illustrationskartan. Parkeringsplatserna anpassas så att befintliga träd kan behållas.

Störningar

Enligt uppgift från Vägverket har Kustvägen en trafikmängd på cirka 1480 fordon, Åmd. (årsmedeldygnstrafik). Trafikräkningen är från 1986 men enligt prognoser har någon direkt ökning av trafikmängden fram till 1994 ej skett.

Med trafikmängden 1500 fordon, Åmd, hastigheten 70 Km/h och 5 % tung trafik, blir vid bullerberäkningar den ekvivalenta ljudnivån (medelvärde av det varierande bullret) cirka 54 dBA vid fasad på vandrarhemsbyggnaden belägen 17 meter från vägmitt.

Placeras ny byggnad för bostad, med närmaste fasad cirka 36 meter från vägmitt, blir det beräknade bullervärdet cirka 52 dBA.

Föreslagna riktvärden, se nedan, kommer ej att överskridas.

Maximal ljudnivå, buller från enstaka fordon, blir vid beräkningar cirka 66 dBA vid fasad cirka 36 m från vägmitt och cirka 75 dBA vid fasad cirka 17 m från vägmitt. Med normal isolering och treglasfönster kommer naturvårdsverkets föreslagna riktvärden, 45 dBA nattetid 19-07, ej att överskridas.

Riksdagen angav 1981 vissa ramar och riktvärden för trafikbuller i bostäder.

Vid ny- och väsentliga ombyggnader av enstaka bostadshusfastigheter intill befintlig trafikled bör strävan vara att inte överskrida inomhusvärdet 30-40 dBA. För utomhusvärde finns inget rekommenderat värde. För hotell/vandrarhem finns inga riktvärden eller råd.

Naturvårdsverket har 1992 lagt fram ett förslag till riktvärden för miljö kvalitet avseende trafikbuller. Riktvärdet (ekvivalent ljudnivå) för bostäder är 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus.

Naturvårdsverkets förslag till riktvärde för maximal ljudnivå inomhus (19-07) är 45 dBA.
 Riktvärde för maximal ljudnivå utomhus har ej angivits.
 Det långsiktiga målet är att angivna riktvärden ska uppfyllas i alla situationer, men på kort sikt ingår ej den befintliga miljön.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- spillvatten-, och dagvatten-ledningar finns utbyggda i Bryggstigen och i område väster om Kustvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen föreslås till 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTENMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Leif Eriksson
 Carl-Åke Agne
 Lars-Olof Sjögren

Tekniska kontoret
 " "
 Stadsbyggnadskontoret

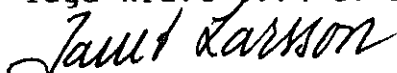
Halmstad 22 juni 1994


 Anders Sennerdal


 Bo I Lundberg

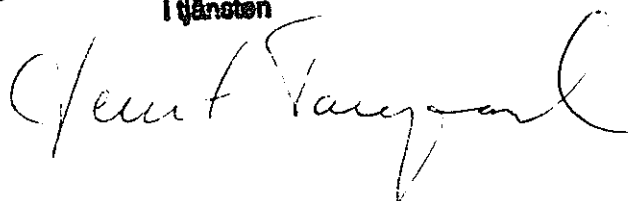
Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1994-07-22


 Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
 Halmstad beslut 1994-06-22
 § 23

I tjänsten



Detaljplan för
HULABÄCK 3:23 och 3:85
Steninge, Halmstad

K

Byggnadskontoret 22 JUNI 1994

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	20 apr. 1994
Samråd	maj 1994
Antagande i BN	22 juni 1994
Laga kraft	aug 1994

Tidplan Vandrarhemmet

Försäljning/avtal	juni 1994
Byggnation	1994-95

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen föreslås till
10 år räknat från den dag planen vunnit
laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift och underhåll</u>
Bebyggelse	Exploatören	Exploatören
Parkmark	Tekn. kontoret	Vägföreningen
Fastighetsreg- lering	Kommunen ansöker om fastighetsbildning hos lantmäteriet.	

Avtal

Mellan kommunen och hyresgästen till vandrarhemmet, exploatören, skall avtal upprättas. I avtalet regleras bland annat kostnader för markförvärv, fastighetsreglering och plankostnader.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheterna Hulabäck 3:23, 3:85 och 3:25 som läggs samman till en fastighet.

Den del av fastigheten Hulabäck 3:25 som utläggs som allmän platsmark skall överföras till kommun-ägd fastighet.

Efter fastighetsreglering kommer vandrarhemsfastigheten att bestå av en fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för upprättande av planen, markförvärv och fastighetsreglering regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Kostnad för att iordningställa parkmarken mot allmänna vägen uppskattas till ca 10 000 kronor.

Kostnad för ändrat va-anslutningsförhållande för den slopade tomtplatsen Hulabäck 3:23 skall regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av planen har samråd skett med nedanstående:

Lars-Olof Sjögren
Leif Eriksson
Carl-Åke Agne

Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret
" "

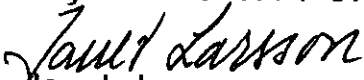
Halmstad 22 juni 1994


Anders Sennerdal


Bo I Lundberg

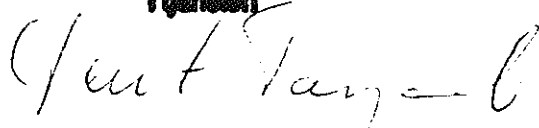
Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1994-07-22


Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 1994-06-24
§ 293

i tjänsten



Detaljplan för
HULABÄCK 3:23 och 3:85
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 22 juni 1994

UTLÅTANDE

Över inkomna synpunkter.

Byggnadsnämnden beslutade 1994-04-20 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har handlagts som enkelt planförfarande.

Planförslaget har utsänts på remiss enligt sändlista samt till berörda sakägare enligt upprättad markägareförteckning.

Berörda intresenter har beretts möjlighet att skriftligen yttra sig fram till den 6 juni 1994.

Samrådsmöte för inbjudna sakägare har hållits på Vandrарhemmet i Steninge den 17 maj 1994.

Förutom planförfattarna samt Lars-Olof Sjögren Stadsbyggnadskontoret var 6 inbjudna sakägare närvarande.

Under mötet framfördes inga erinringar mot planförslaget.

Yttranden från alla remissinstanser har inkommit.

FÖLJANDE SAMRÅDSYTTRANEN HAR INKOMMIT

Utan erinringar från:

Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Polismyndigheten
Sydkraft
Barn- och ungdomsnämnden
Utbildningsnämnden
Handikapprådet
Hyresgästföreningen
Socialnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Hemvårdsnämnden
Räddningsnämnden
Energiverken
Servicekontoret
Renhållningsbolaget
Telia AB
Steninge vägförening
Hallands Naturskyddsförening

Med erinringar från:

Tekniska nämnden
Landsantikvarien
Vägverket
Fastighetsbildningsmyndigheten

Tekniska nämnden har genom tekniska kontoret i skrivelse dat 1994-06-06 framfört att kostnaden för att iordningställa parkmarken mot allmänna vägen uppskattas till cirka 10 000 kronor.

I genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor skall anges att kostnader för ändrat va-anslutningsförhållande för den slopade tomtplatsen Hula-bäck 3:23 skall regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Kommentar

Beskrivningarna föreslås kompletteras i enlighet med skrivelsen.

Landsantikvarien har i skrivelse dat 1994-06-06 konstaterat att området ingår i Halmstadbygd att bevara, program för kulturmiljövård, Halmstads kommun 1992.

Vandrarhemmet har fasad i gulmålad locklistpanel, samt vitmålade snickeridetaljer. Taket är täckt med grönmålad slätplåt.

En annexbyggnad till vandrarhemmet bör överensstämma i fasad- och takmaterial med huvudbyggnaden.

Landsantikvarien medverkar gärna med samråd i bygglovsskedet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras.

Vägverket framför i skrivelse dat 1994-06-06 att parkremsan längs allmänna vägen bör vara minst 5,0 meter bred, räknat från vägkant. Om inga bullerdämpande åtgärder avses vidtagas, bör bostadshus eller vandrarhem inte placeras närmare vägmitt än 25 meter för att inte riktvärdet på 55 dBA ute skall överskridas. Däremot kan uthus med fördel placeras närmare, dock ej närmare än 12 m från vägbanekant.

Det bör vidare framgå av planbestämmelserna att fasaden ska utformas så att inomhusvärdet för buller inte överskrider 30 dBA.

Kommentar

Egenskapsgränsen för byggrätt föreslås flyttas till avståndet 12 meter från vägkant i nordvästra delen av planområdet.

Planerad annexbyggnad, med eventuell bostadsdel i framtiden, avses att placeras i nordöstra delen av området med avståndet cirka 25 meter från vägkant enligt illustrationskartan.

Riktvärdet 55 dBA utomhus för bostäder kan därmed uppfyllas. För vandrarhem finns inga riktvärden eller råd.

Fasad på ny- eller tillbyggnad av vandrarhemmet eller bostad kan utan svårigheter utformas så att inomhusvärdet för buller inte överstiger 30 dBA. Planförslaget föreslås kompletteras med bestämmelse. Befintligt vandrarhem bör med tanke på dess kulturhistoriska värde ej omfattas av bestämmelsen.

Västra gränsen mot kustvägen överensstämmer i stort med befintlig stödmur. Området närmast Kustvägen med befintliga träd, som ej får fällas enligt planbestämmelse, utgör en naturlig "parkremsa" mot vägen. Att reglera fastighetsgränsen får anses vara en ej erforderlig åtgärd.

Vägverket har meddelat att inga erinringar föreligger efter föreslagna förändringar av planförslaget gjorts.

Fastighetsbildningsmyndigheten har per telefon framfört att den del av fastigheten Hulabäck 3:25 som utgör allmän platsmark skall överföras till kommunägd fastighet.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt framförda synpunkter.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Tekniska nämnden har kompletterat med kostnader för iordningställande av parkmark.
Va-anslutningsförhållande för den slojade tomtplatsen Hulabäck 3:23 skall regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Landsantikvarien framför att annexbyggnad till vandrarhemmet bör överensstämma i fasad- och takmaterial med huvudbyggnaden.

Vägverket anser att om inga bullerdämpande åtgärder avses vidtagas, bör bostadshus eller vandrarhem inte placeras närmare Kustvägens mitt än 25 m för att inte riktvärdet 55 dBA för buller utomhus skall överskridas.

Uthus kan dock placeras närmare vägen dock ej närmare än 12 m från vägbanekant.

Vidare bör av planbestämmelse framgå att fasaden skall utformas så att riktvärdet 30 dBA inomhus inte överskrides.

Vägverket anser vidare att parkremsan längs allmänna vägen bör vara minst 5 m bred.

Fastighetsbildningsmyndigheten har framfört synpunkter på fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Inga kvarstående anmärkningar.

STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan föreslås ändras så att egenskapsgränsen för byggrätt flyttas till avståndet 12 meter från vägkant för Kustvägen i nordvästra delen av planområdet.

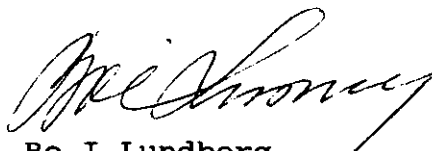
Planbestämmelserna föreslås kompletteras med att vid ny- och tillbyggnad skall fasaderna utformas så att riktvärdet inomhus 30 dBA inte överskrides.

Plan- och genomförandeskrivning föreslås kompletteras med tekniska nämndens, fastighetsbildningsmyndighetens och landsantikvariens synpunkter.

Byggnadsnämnden föreslås att anta detaljplanen.

Halmstad 22 juni 1994


Anders Sennerdal


Bo I Lundberg



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

HALMSTADS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
Ink.	94. 07. 26
Gör	P6/1994 - 30

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 22 juni 1994 antagit ett förslag till detaljplan för **Hulabäck 3:23 och 3:85, Steninge.**

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 22 juli 1994.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, Lantmäteriet
FBM, Lokalkontoret i Halmstad
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-12 12 59 plan 035-10 60 95 bost	3 51 83-3