

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

HÄSTSKÖN (Halmstad 4:17 m fl)

Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i augusti 1993

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser tillika grundkarta i skala 1:1000.
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att planmässigt reglera byggnadsarean för de enskilda stugorna och anpassa bestämmelserna till aktuella ytkrav. Förslaget syftar också till att uppfylla de brandsäkerhetskrav som kan ställas.

Förslaget innebär att den största sammanlagda arean för byggnad och uteplats sätts till 58 kvadratmeter, vilket är en ökning med 28 kvadratmeter jämfört med gällande stadsplan.

Stugområdet utökas något jämfört med gällande stadsplan. Sålunda har tillfartsvägen till området medtagits i planförslaget.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget på Östra stranden. Området ligger i ett område som begränsas av Ryttarevägen - Sommarvägen - Strandgårdsvägen - Hagöstigen.

Areal

Områdets areal är cirka 3,3 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom området ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Halmstads kommun (ÖP 90) som kommunfullmäktige antog 1990-10-25, § 187, är området medtaget som fritidsområde.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för närvarande med en fördjupad översiktsplan för Östra stranden. Man säger i utredningen:

"Detaljplanerna för de befintliga stugområdena bör ses över med målsättningen att områdenas karaktär med små enkla "stadsnära" fritidshus skall bibehållas.

Stugområdena har i planförslaget klassificerats som områden för kolonistugor och för strandstugor. Med kolonistugor avses något större stugor med egen i detaljplan avdelad tomtmark på 150-250 m²/tomt medan strandstugorna avser mindre stugor utan egen tomtmark enligt plan.

Bestämmelserna för max. bygggrätt, höjd etc bör ses över och detaljplanerna för strandstugområdena aktualiseras så att variationer i utbudet kan bibehållas och en viss anpassning ske till förändrade behov utan att helhetsmiljön i områdena försämras."

Detaljplaner

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

Kommunala beslut

1992-08-12, § 363, beslutade byggnadsnämnden att uppdra åt plan- och bygglovskontoret att upprätta förslag till ändring av detaljplanen för Hästskoområdet. Största tillåtna byggnadsarea skall vara 50 kvadratmeter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är i det närmaste plant. I utkanten av planområdet finns en randvegetation av buskar. De inre delarna av området består av öppna gräsbevuxna friytor med inslag av enstaka träd. Väster om Hagöstigen börjar strandskogsområdet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej ansetts behöva utföras i samband med planarbetet. Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning

har planområdet ursprungligen utgjorts av flygsandfält från kvartärtiden.
Det ankommer på respektive byggherre att vid behov utföra grundundersökning.

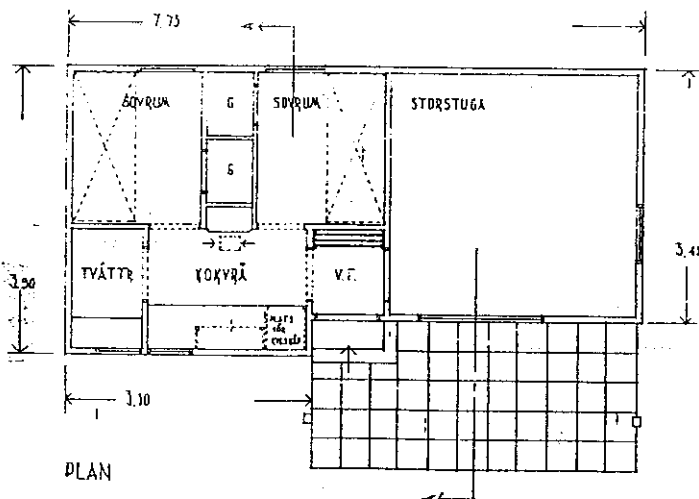
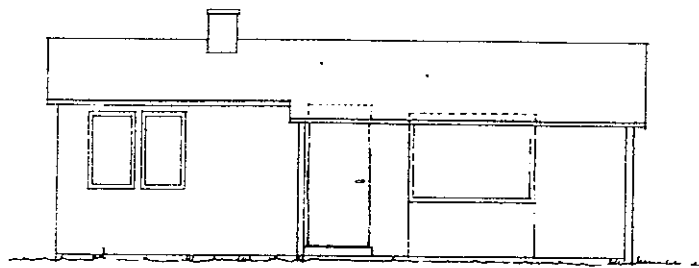
Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom området.

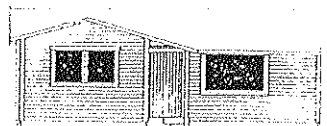
Bebyggelseområde

Befintliga förhållanden

Planområdet är bebyggt med 74 fritidsstugor. Stugorna byggdes ursprungligen av kommunen under mitten av 1950- talet som gruppbebyggelse för uthyrning. Ursprunglig planlösning och entréfasad framgår av nedanstående ritning.



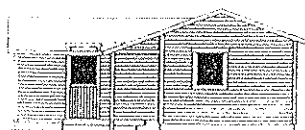
Under 1970- talet beslutade kommunen att sälja stugorna som numera är i privat ägo. Efter privatiseringen framfördes önskemål om att få bygga till för att bland annat kunna inrymma en toalettdel och en mer ändamålsenlig köksdel. 1984-09-19, § 628, beslutar byggnadsnämnden godta ett förslag till typritning för tillbyggnad av fritidshus inom Hästskoområdet enligt nedanstående principförslag. Huvudbyggnad tilläts vara 42 kvadratmeter.



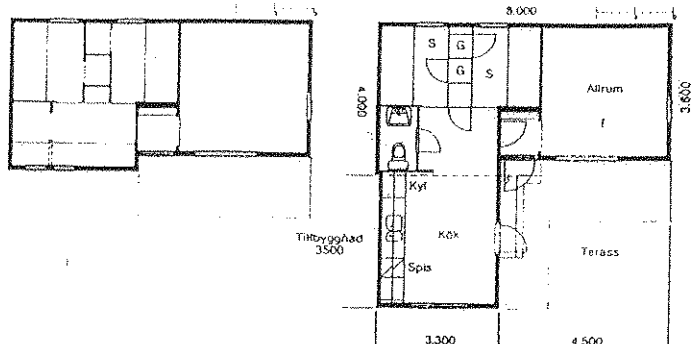
ENTREFASAD

Fönster med råglas
GAVELFASAD

FASAD MOT VÄG

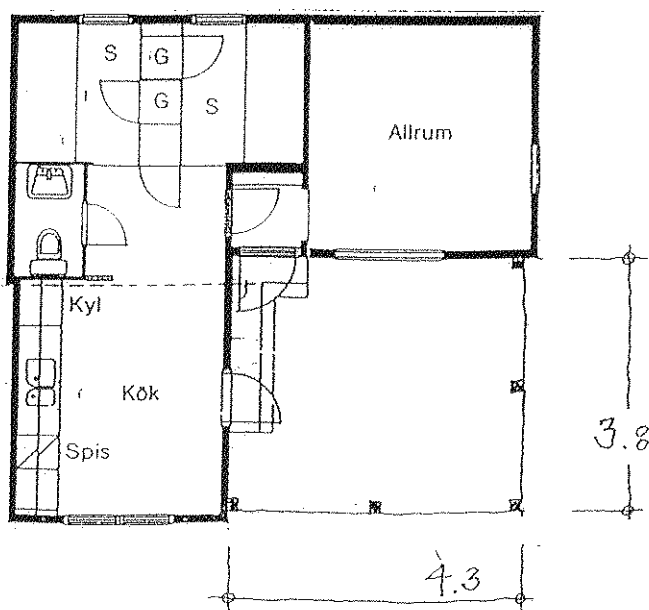


GAVELFASAD



Förslagen förändring

Föreliggande förslag innebär att stugorna, förutom vad som redan getts tillstånd till även får byggas till med en uteplats om totalt 16 kvadratmeter. Uteplatsen föreslås få förses med klimatskydd i form av inglasning. Eventuell inglasning skall utföras med öppningsbara fönsterpartier av enkelglas alternativt svårantändlig plast. Tak får förses med plast av svårantändlig typ. Brandmyndighetens krav och rekommendationer skall följas. Bruttoarean för stuga och uteplats föreslås bli 58 kvadratmeter varav stugan högst 42 kvadratmeter och uteplatsen högst 16 kvadratmeter. Eventuell utbyggnad skall följa nedanstående planförslag. Annan utbredning på mark accepteras ej.



Planförslaget innebär en anpassning till befintliga förhållanden. Vissa stugägare har redan idag uppfört klimatskärmar runt sina uteplatser. Dessa klimatskärmar skall följa ovanstående anvisningar. Bygglov kommer att krävas även för redan utförda uteplatser som saknar bygglov.

Friytor

Planområdet ligger i utkanten av strandskogsområdet på Östra stranden och några hundra meter från strandlinjen. Cirka en kilometer söder ut ligger Hagöns naturreservat, ett öppet hedlandskap mellan Fylleån och strandlinjen. Omgivningarna erbjuder goda möjligheter för motion och naturupplevelser då området genomkorsas av gång- och cykelvägar.

Stugområdet har idag två större friytor kring vilka stugorna ligger grupperade. Inom friytorna finns lekplatser anlagda. Det är av stor vikt att dessa friytor inte privatiseras genom inhägnader eller anläggande av privata uteplatser. Ansatser till privatisering av gemensamma ytor finns dock längs ytterkanterna av området. Det är av vikt att stugföreningen stävjer denna privatiseringssträvan av marken.

Gator och trafik

Området angörs med bil från Ryttaresvägen eller Strandgårdsvägen. Befintlig infart längs Hagöstigen avses finnas kvar men enligt förslaget skall denna ingå i stugområdet. Biltrafiken hänvisas till de två befintliga entréslingor som finns inom området. Längs dessa slingor skall även parkering ske, utanför är parkering ej tillåten.

Mellan Sommarvägen och stugområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som är kopplad till det lokala gång- och cykelnätet. Enligt förslaget skall Hagöstigen hållas öppen för allmän gång- och cykeltrafik. I övrigt finns i områdets omedelbara närhet ett antal spontant uppkomna gång- och cykelvägar.

Lokaltrafikens bussar trafikerar Östra strandenområdet under hela året.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar är anslutna till kommunens allmänna ledningsnät. Även dagvattnet omhändertas inom det kommunala nätet.

E1

Halmstads Energiverk svarar för eldistributionen inom området.

Administrativa frågor

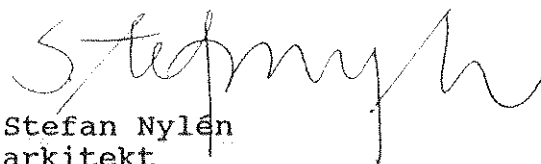
Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar fem år efter den vunnit laga kraft.

Halmstad 1993-10-13



Roland Efraimson
avdelningschef



Stefan Nylén
arkitekt

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-12-30



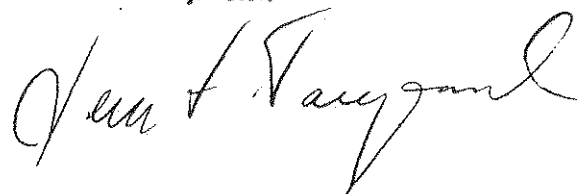
Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES i

Halmstad beslut 1993-11-24

§ 139

i tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

HÄSTSKÖN (Halmstad 4:17 m fl)

Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i augusti 1993

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan Planprocessen**

Samråd	maj/juni 1993
Utställning	september 1993
Godkännande i byggnadsnämnden	oktober 1993
Antagande i kommunfullmäktige	november 1993
Laga kraft (tidigast)	december 1993

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör fem år efter att den vunnit laga kraft.

Avtal

Planarbetet föreslås följas av ett nytt arrendeavtal mellan kommunen och föreningen.
Det ankommer på föreningens styrelse att informera medlemmarna om detaljplanens och arrendeavtalets bestämmelser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom området ägs av Halmstads kommun.
Stugområdet utökas något i framlagt förslag bland annat föreslås Hagöstigen förbi området att ingå i stugområdet.

Bygglov för i planen medgiven bygg rätt förutsätter enligt plan- och bygglagen att fastighetsbildningen överensstämmer med planen. Det ankommer på kommunen att ansöka om och bekosta förrättningen.

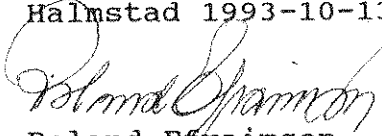
EKONOMISKA FRÅGOR

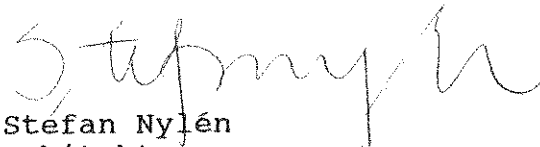
Planförslaget kräver inga investeringar i form av vatten- och avloppsledningar eller gatubyggnad.

Stugföreningen svarar för samtliga kostnader beträffande anläggande och underhåll av områdets tillfartsvägar, interna vägar, va- anordningar och övriga gemensamma anläggningar.

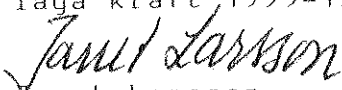
Kommunen svarar för eventuella fastighetsbildningsskostnader.

Halmstad 1993-10-13


Roland Efraimson
avdelningschef

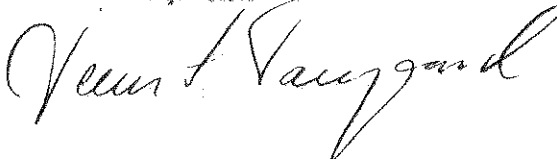

Stefan Nylén
arkitekt

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-12-30


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1993-11-24
§ 157

f tjänsten



Detaljplan för

HÄSTSKON (Halmstad 4:17 m fl)

Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i augusti 1993

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, PLANFÖRSLAG UPPRÄTTAT 1993-05-12

Byggnadsnämnden beslutade 1993-05-12, § 157, att samråd skulle ske med berörda stugägare m fl samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder, styrelser m fl.

Berörda stugägare, fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1993-05-24 underrättats om planändringen.

Markägarsamråd hölls 1993-06-05 i Nyhems servicehus. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på plan- och bygglovskontoret under tiden 1993-05-24 till och med 1993-06-15.

Av begärda 16 yttranden har 15 inkommit. Dessutom har två skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget. Man påpekar dock att om uteplatserna tillåts förses med klimatskärm skall dessa betraktas som tillbyggda rum som kräver bygglov. Man pekar också på möjligheten att om uteplatsen skall få förses med inglasning kan en planbestämelse reglera att endast enkelglas får användas.

Kommentar:

Se kommentar under Fritidsområdet Hästskon ek. förenings yttrande.

Fastighetsbildningsmyndigheten vill att planförslaget kompletteras med uppgift om fastighetsbeteckning i planrubriken för att underlätta lokalisering och som sökbegrepp.

Kommentar:

Förslaget kommer att kompletteras med fastighetsbeteckning enligt fastighetsbildningsmyndighetens önskemål.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL

Markägarsamråd hölls 1993-06-05 i servicehuset på Nyhem.

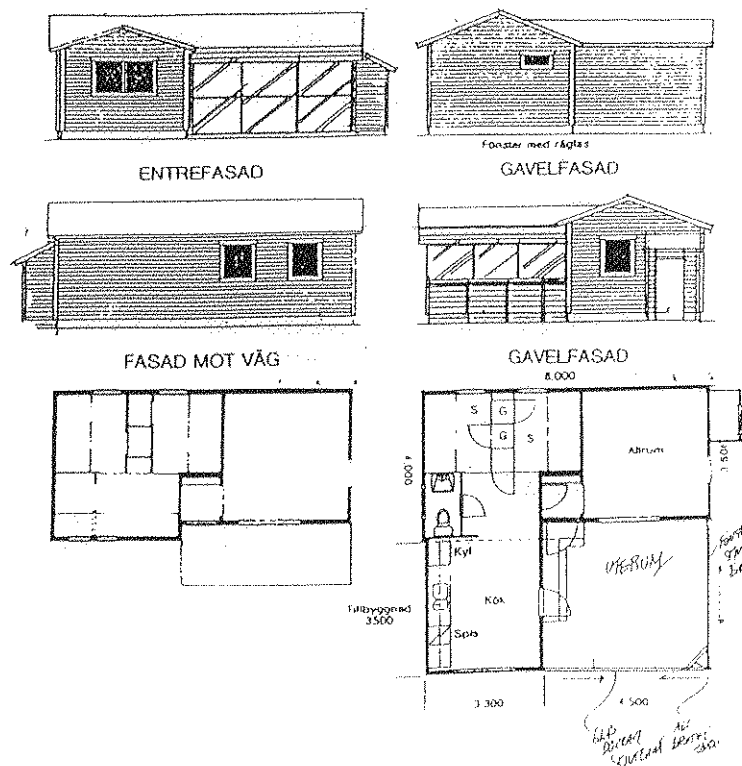
Brev med inbjudan hade sänts ut enligt fastighetsförteckningen. Deltagarna vid mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse. Härutöver har två skrivelser kommit oss tillhanda.

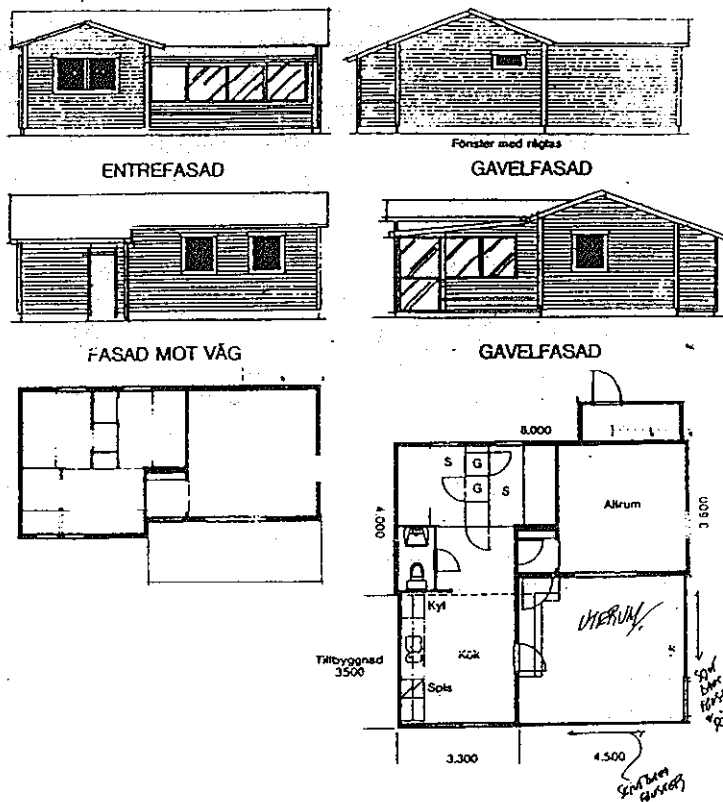
Fritidsområdet Hästskon ekonomisk förening genom Stig Jacobsson framför bland annat följande:

1. "Föreningen önskar få förse föreslagen uteplats med klimatskärmar." Som bevekelsegrund anger man den svenska sommaren som erbjuder både svala sommarkvällar och en hel del regn. Man anför också att många av medlemmarna är pensionärer och vistas därför längre tid i Halmstad, en klimatskyddad uteplats förlänger säsongen för dessa medlemmarna inom föreningen. Även föreningens barnfamiljer har till styrelsen uttryckt önskemål om att få uppföra klimatskydd.

Man hävdar också från styrelsen att många av klimatskärmarna torde ha satts upp för så länge sedan, om än utan erforderligt bygglov, att man kan hävda preskription enligt plan- och bygglagen. Det egendomliga skulle då inträffa, enligt styrelsen, att de som byggt utan lov får behålla sina klimatskärmar medan medlemmar som följer plan- och bygglagen och ansöker om lov nekas att utföra skärmarna.

Från stugföreningens sida har man lämnat in två förslag på utformning av eventuella uterum enligt nedanstående förminskade ritningar.





2. Man önskar från föreningens sida få närmare upplysningar om villkoren för att ta över skötseln av Hagöstigen. Man undrar om man kommer att drabbas av ökade kostnader. Föreningen vill att vägen regleras i särskilt avtal.

Kommentar:

1. Uteplatser med klimatskärmar torde ha börjat uppföras först efter det att man fick bygglov för tillbyggnaden av kök enligt en principritning. Först 1984-09-19 § 628, beslutar byggnadsnämnden godta denna ritning. Analogt med detta skulle alltså uteplatserna ha tillkommit efter denna tidpunkt. Om en lovpliktig åtgärd har utförts utan lov skall frågan om påföljd tas upp i byggnadsnämnden inom tio år. Möjligheten till ingripanden vid överträdelser preskriberas efter tio år.

Enligt PBL är så kallade inglasade uterum att betrakta som bostadsrum. Skulle dessa typer av rum accepteras blir den högsta tillåtna bostadsytan för varje stuga 58 kvm.

Ur brandskyddssynpunkt betraktas inglasningen som vindskydd under förutsättning att enkelrutor används (isolerrutor/dubbla rutor medför att utrymmet betraktas som bostadsrum). En förutsättning ur brandskyddssynpunkt är också att fönsterpartierna skall vara öppningsbara samt att plasttak utöres i svårantändlig kvalitet.

2. Hagöstigen betjänar huvudsakligen Hästskons stugägare. Det är då rimligt att drift och underhåll sköts av stugföreningen. Enligt uppgift från servicekontoret kommer inte arrendeavgiften att ändras på grund av att vägen läggs till området. Värdet, säger man, ligger i stugplatsen.

Anita och Åke Asplund (stuga 79) säger i sin skrivelse bland annat att man är i stort behov av "miljörum" på sin uteplats dels för att förlänga sin sommarsäsong och dels på grund av att man inte har möjlighet att förlägga sin semester förrän under senare delen av juli och större delen av augusti.

Beträffande Hagöstigen utgår man dels från att arrendekostnaden inte ökar på grund av att arealen ökar och dels att kommunen överlämnar vägen i rekonditionerat skick.

Kommentar:

Beträffande vägen hänvisas till kommentar under fritidsområdet Hästskons yttrande.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inkommit från:

Kommunstyrelsen
Energiverken
Sperlingsholms Kraft AB
Fritidsnämnden
Landsantikvarien
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Renkållningsbolaget
Räddningsnämnden
Gatukontoret
Parkkontoret
Televerket
Hyresgästföreningen
Polismyndigheten

STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslaget föreslås ändras enligt följande:

- Alla handlingar förses med fastighetsbeteckning i planrubriken.

Plankartan:

- Bestämmelser angående utnyttjandegraden ändras så att uteplatsen får förses med öppningsbara fönsterpartier av enkelglas alternativt svårantändligt plastmaterial som klimatskärm samt att i övrigt följa brandmyndighetens anvisningar.

Planbeskrivningen:

- Så att föreslagen förändring omfattar inglasning av uteplatsen.
- Att uteplatser som redan försetts med klimatskärm skall utföras enligt anvisningar och planbestämmelser samt att bygglov skall sökas.

Genomförandebeskrivningen:

- Under rubriken avtal stryks de delar som behandlar bygglovsbefrielse.

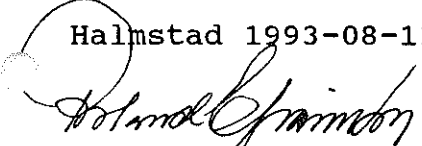
Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

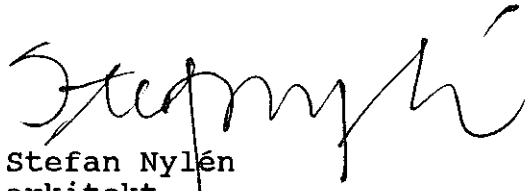
NAMNLISTA

Följande berörda har haft synpunkter på planförslaget som delvis ej kunnat beaktas. Synpunkterna består i planområdets utsträckning att omfatta även Hagöstigen och eventuellt ökad arrendekostnad på grund av ett större arrendeområde.

- Fritidsområdet Hästskon ekonomisk förening
- Anita Asplund stuga 79
- Åke Asplund stuga 79

Halmstad 1993-08-11


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
arkitekt

Detaljplan för
HÄSTSKON (Halmstad 4:17 m fl)
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i oktober 1993

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1993-08-11, § 273, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal kommunala nämnder, styrelser m. fl.

Förslaget har varit utställt under tiden 1993-09-01 t.o.m. 1993-09-30. Av begärda fem yttranden har samtliga svarat, dessutom har sju remissinstanser som fått förslaget för kännedom svarat. Inga skrivelser har inkommit.

Under samrådstiden framfördes synpunkter mot förslaget från:

- Fritidsområdet Hästskon ekonomisk förening
- Anita Asplund stuga 79
- Åke Asplund stuga 79

Synpunkterna gällde framför allt att inglasning av uteplatser ej tilläts i samrådsförslaget men man befarade också att arrendeavgiften skulle ökas på grund av att stugområdet utökades något med bland annat Hagöstigen.

I nu framlagt förslag har inglasning av uteplatser tillåtits, stugföreningen har dessutom från representant från servicekontoret fått besked om att arrendeavgiften inte kommer att ökas på grund av att stugområdet utökas med Hagöstigen. Anmärkningarna från samrådstiden anses därmed undanröjda.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten och kommunstyrelsen har samtliga svarat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inkommit från:

Energiverken
Sperlingsholms Kraft AB
Fritidsnämnden
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Serviceämnden
Tekniska nämnden
Polismyndigheten
Televerket

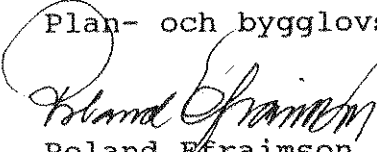
STÄLLNINGSTAGANDE

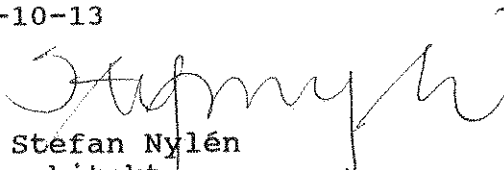
Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att begära hos kommunfullmäktige att antaga förslaget till detaljplan.

NAMNLISTA

Från samrådstiden framförda synpunkter mot förslaget har tillgodosetts.

Plan- och bygglovskontoret 1993-10-13


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
arkitekt

Byggnadsnämnden

1998-02-11

91

BN § 47 Ärenden: Plan 1/1998

Fastighet: Hästskon, Östra stranden, Martin Luther

Ärende: Anhållan om planändring

Styrelsen för Hästskons ekonomiska förening genom ordföranden Sveneric Martinsson har begärt ändring av detaljplanen för ett möjliggörande av tillbyggnad till var och en av stugorna med högst 2,5 m².

Tillbyggnaden är avsedd som en arbetsbod för förvaring av arbetsredskap etc.

Typritning har bifogats.

Beslut:

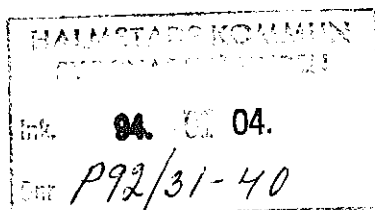
Nämnden är beredd att vid bygglovprövning pröva den planerade arbetsboden som mindre avvikelse från detaljplanen om boden utförs enligt en typritning som föreningen tar fram. Varje stugägare skall söka bygglov var för sig, såvida föreningen inte avser att söka ett gemensamt lov som gäller alla stugorna.

Planändring blir därmed inte nödvändig.

Justerandes sign

G.K. O.P.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 november 1993 antagit ett förslag till detaljplan för **Hästskon** (Halmstad 4:17 m fl), **Martin Luther**, Halmstads kommun.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 30 december 1993.

Eva Refönd
Eva Refönd

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FBM, lokalkontoret i Halmstad
Planmappen
Planarkivet