

Förslag till byggnadsplan för

MARBÄCK 2:1, norr om väg 25

Snöstorp

Halmstad

Uppgjort i augusti 1979

Reviderad i november 1979

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget redovisas på karta (byggnadsplane-karta tillika grundkarta) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser). Planförslaget åtföljs av illustrationskarta.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Marbäcks Bruks och Fabriks AB ägor, alldeles norr om väg 25 och ca 10 km öster om Halmstad. Förslaget omfattar ett lövskogsdominerat område som omgärdas av produktionsskog (gran) och väg 25.

Areal

Planområdets totala areal är 12,0 ha varav 3,7 ha utgörs av byggnadsmark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riksplanering

Området ligger strax norr om Fylleåns dalgång, som i fysiska riksplaneringen klassats som intressant för det rörliga friluftslivet och den vetenskapliga och kulturella naturvården.

Detaljplan

Området är ej tidigare planlagt.

Förordnanden

Fylleåns dalgång skyddas av § 19 naturvårdslagen.

Kommunala
ställningstaganden

Skedalaskog är i kommunöversikten avsatt för det rörliga friluftslivet.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden och
vegetation

Området utgörs av en svag sluttning ned mot väg 25. Nivåskillnaden är ca 15 meter.

Områdets västra och sydvästra delar utgörs av en äng och småkuperad betesmark. Dessa övergår i en mindre höjdsträckning med uppvuxen ekskog. Öster om denna blir området planare och vegetationen övergår till en lövskogsdominerad blandskog med inslag av mindre granplanteringar. Området omgärdas av produktionskog (gran). Några mindre bäckar rinner genom området.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs huvudsakligen av moräner. Berg i dagen förekommer i vissa områden. Grundvattnet ligger relativt högt vilket medför att man i en del partier måste anlägga överdiken samt dika ut vissa lågpunkter.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

I områdets sydvästra del finns en transformatorstation. Från denna går två mindre kraftledningar i öst-västlig riktning (10 och 20 kV).

Vägar och trafik

Flera skogsbilvägar går genom området. Dessa är ca 3 meter breda och i gott skick. Det finns två utfarter till väg 25, som p g a dåliga siktförhållanden ej kan användas som infarter till den planerade fritidshusbebyggelsen. (ny infart är föreslagen i samråd med vägverket)

Markägoförhållanden

Hela planområdet utgörs av en del av Marbäck 2:1. Ägare är Marbäcks Bruks och Fabriks AB.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Bostäder och tomter

Bebyggelsen skall utgöras av bostadshus för fritidsboende. Planen rymmer 74 st fritidshus. Husen är grupperade längs mindre vägar som ansluter till en något större huvudväg.

Huvudintentionen med planen är att tomterna skall lokaliseras på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av den befintliga naturmiljön bevaras. Vidare är husen och tomterna relativt små och tätt lokaliserade för att ge en så liten "privatiserad" del av området som möjligt och lägre anläggningskostnader.

Befintliga gränser (bäckar, stengärdesgårdar, vägar mm) har till stor del bevarats och styrt utformningen av planen. Tomterna är lokaliserade så att man på minst en sida har antingen ren naturmark eller en gemensam/fri yta. Vidare är tomterna grupperade så att det bildas en större, väl avgränsad yta för gemensamma aktiviteter.

Husen

Fritidshusen får ha en max bebyggelseyta på 55 m² fördelat på två byggnader: en större huvudbyggnad och en mindre redskapsbod/uthus.

Placeringen på tomten skall ske så att inga större ingrepp måste göras i den befintliga naturmiljön. Husens utformning skall anknyta i form, färg och material till den lokala byggnadstraditionen.

Tomten

Tomtstorleken är ca 500 m². I linje med huvudintentionen, att bevara den befintliga naturmiljön, skall även utnyttjandet av den arrenderade tomten regleras. Förhållanden som skall regleras i arrendekontraktet är t ex förbud mot trädfällning, förbud mot uppförande av staket, förbud

mot andra anläggningar mm. Avsikten med förbuden är att inte övergången till naturmarken skall bli för skarp och att området skall bli enhetligt.

Friytor

Mellan husgrupperna finns gemensamma friytor som skall utnyttjas till enklare aktiviteter (bollspel, lek, grillplatser mm). Dessa friytor varierar i storlek och består till största delen av den befintliga naturmiljön. De något större ytorna skall gallras så att mindre gräs/aktivitetsytor kan anläggas. I övrigt skall dessa ha samma karaktär som den befintliga naturmiljön och fungera som rumsavgränsningar och kommunikationsstråk mellan husgrupperna. Mer utrymmeskrävande aktiviteter förutsätts bedrivas på den stora ängen i områdets västra del. Alla friytor står genom olika släpp mellan tomterna i kontakt med varandra och omgivande naturområden.

Där tomter och friytor lagts i befintliga granplanteringar skall omedelbara avverkningar och etableringsåtgärder vidtagas så att man snabbt får en eftersträvad naturkaraktär.

De gemensamma friytorna skall skötas och underhållas av markägaren.

Natur

Bebyggelsen har koncentrerats till områden med blandskog och granplanteringar i avsikt att spara de vackra partierna i väster: ängen, betesmarkerna och ekbackarna. Dessa områden har avsetts som specialområde (Rn, naturpark) och är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet då de är utgångspunkt för strövande och skidåkning till omgivande naturområden (Skedalaskog). Områdena skall behålla nuvarande markanvändning och skötsel. Inga rationella skogsbruksmetoder får användas inom områdena.

Norr om bebyggelsen har ett annat område avsatts som allmän plats - park. Detta skall fungera som en visuell skyddszon mot angränsande produktionsskog. Skyddszonen skall iordningsställas och skötas som rekreationsskog dvs varierat växtmaterial och utan rationella skogsbruksmetoder.

Rn-områdena skall skötas och underhållas av markägaren.

Vägar och trafik

Gatunät

Infart till området från väg 25 sker via den nya infarten som framtagits i samråd med vägverket. Denna anslutes till befintlig skogsbilsväg, som breddas till 5 m och blir huvudväg genom området. Från huvudvägen går mindre stickvägar (ca 3 m breda) in till varje husgrupp. Stickvägarna slutar i en mindre vändplats.

Vid infarten till planområdet lokaliseras en p-plats (ca 30 platser) som skall serva det rörliga friluftslivet.

Befintliga vägutfarter stängs av för all trafik.

Gångtrafik

Genomgående gångtrafik kan ske på skogsbilvägar, nya bilvägar samt iordningsställda gångstigar. Flera "släpp" finns mellan tomterna där man på parkmark kan röra sig på gångstigar och gemensamma ytor ut till omgivande naturområden.

Parkering och angöring

Infarter anlägges till varje tomt och parkering skall ske på respektive tomt.

Immissioner

Trafikbuller

Hälsovårdskontoret har gjort bullermätningar och och godkänt nuvarande placering av tomterna.

Värme

Husen skall uppvärmas med elektricitet. En större transformatorstation finns i anslutning till planområdet och mark för två mindre transformatorstationer har avsatts inom planområdet.

Avfall

Gemensam sophämtning i containers. Dessa placeras längs huvudvägen och den längre slingan. (ca 20 hushåll/container)

PLANGENOMFÖRANDEHuvudmannaskap

Planområdet avses att utbyggas av SIAB.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan Marbäcks Bruks och Fabriks AB och kommunen skall utarbetas.

Tidplan

Trolig byggstart under hösten 1979.

Fastighetsbildning

Tomterna skall arrenderas ut av markägaren till respektive husägare. Arrendekontrakt på 50 år skall upprättas.

Den mark som i planen utgör naturpark skall skötas och förvaltas av markägaren.

SAMRÅDStatliga organ

Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet, vilkas synpunkter har tillgodosetts i utformningen av planen.

Kommunala organ

Samråd har skett med Statsarkitektkontoret, Planeringskontoret, Naturvårdskonsulenten, Gatukontoret, Vägverket, Renhållningsverket, Hälsovårdskontoret, Brandmyndigheten vilkas synpunkter tillgodosetts i utformningen av planen.

Reviderad Halmstad 7 november 1979

Halmstad den 15 augusti 1979

LANDSKAP OCH FRITID HB

Tore Hjelte

arkitekt LAR

LANDSKAP OCH FRITID HB

Hans Larsson

arkitekt LAR

Förslag till byggnadsplan för

MARBÄCK 2:1, norr om väg 25

Snöstorp

Halmstad

uppgjort i augusti 1979

Reviderad i november 1979

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till byggnadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

2 mom Specialområde

a) Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.

b) Med Es betecknat område får användas endast för transfor-
matorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA ELLER ENSKILDA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar
som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska
allmänna eller enskilda ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras
fristående. Huvudbyggnad och uthus får ej sammanbyggas.

5 § BYGGNADS LÄGE

- a) På med F betecknat område får huvudbyggnad placeras in-
dragen från förgårdslinjen där förhållandena så motiverar
och byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- b) På med F betecknat område får uthus placeras i gräns mot
grannfastighet eller närmare gräns än 4,5 meter där bygg-
nadsnämnden så prövar lämpligt.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Antal tomter

Bebyggelseområdet får indelas i sammanlagt högst 74 tomter.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom

Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en
huvudbyggnad och ett uthus uppföras. I uthus får bonings-
rum icke inredas.

2 mom

Byggnadsarea

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbygg-
nad jämte uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea
än 55 m². Huvudbyggnad får ej uppta större byggnadsarea än
45 m² och uthus ej större byggnadsarea än 10 m².

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom

Våningsantal

- a) På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst
en våning. Härutöver får vind icke inredas.
- b) Inom O betecknat område får källare icke anordnas.

2 mom Byggnadshöjd

- a) På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.
- b) På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

3 mom Taklutning

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 grader.

Halmstad den 15 augusti 1979

LANDSKAP OCH FRITID HB

Hans Larsson

Hans Larsson

arkitekt LAR

Reviderad Halmstad den 7 november 1979

LANDSKAP OCH FRITID HB

Tore Hjelte

Tore Hjelte

arkitekt LAR

1979-11-07

Till Byggnadsnämnden

Angående förslag till byggnadsplan för MARBÄCK 2:1, norr om väg 25,
Snöstorp, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslutade 1979-08-15 att utställa förslaget till granskning samt överlämna detsamma till ett antal myndigheter för yttrande.

Fritidsnämnden, hälsovårdsnämnden, polismyndigheten och landsantikvarien har icke haft något att erinra mot förslaget.

Brandchefen framhåller i yttrande från brandförsvaret

1. "Inom området saknas vändplats för större fordon".
2. "Endast en infart finns till området. Med hänsyn till antalet byggnader bör för garanterad tillfart vid bl.a brand eller andra olyckor ytterligare en tillfartsväg finnas. Om sådan anordnas kan eventuellt vändplats enligt punkt 1. ovan slopas".
3. "I enlighet med tidigare lämnade synpunkter på VA-anläggningen för området installeras brandpost vid tillfarten för möjlighet till vattenfyllning av brandförsvarets tankfordon".
4. "Konstateras att ett antal byggnader är placerade närmare tomtgräns än 4,5 meter och därmed krav på brandklass kommer att ställas på vissa ytterväggar i samband med byggnadslov".

-Efter sammanträde med brandmyndigheten, där området strax utanför själva planområdet redovisades, framkom att önskemålen i punkt 1 och 2 tillgodoses med befintliga skogsbilsvägar.

Synpunkterna i punkt 3 och 4 kommer att uppfyllas vid exploateringen.

+Anmärkningarna synes icke böra föranleda ändring av planförslaget.

Vägverket har i princip inget att erinra mot förslaget men vill påpeka följande.

"Områdets utfartspunkt har bestämts i samråd med oss. Enligt beskrivningen skall de befintliga vägutfarterna stängas av för all trafik. Detta bör regleras i exploateringsavtalet och vara genomfört när den nya utfartsvägen tages i trafik".

"Områdets utformning i övrigt följer inte helt moderna krav på en god trafikmiljö. Från trafiksäkerhetssynpunkt bör det inte vara någon skillnad på ett områdes utformning vare det sig gäller helårsbebyggelse eller fritidsbebyggelse. Vi har dock inte något att erinra mot fastställelse av planförslaget".

+Påpekandet synes icke böra föranleda ändring av planförslaget.

Sydskraft framhåller i sitt yttrande

"Det område som planförslaget avser erfordrar för sin elförsörjning två stycken transformatorstationer. Lämpliga lägen för dessa har markerats på bifogade karta.

Sydskraft hemställer att de angivna områdena utlägges såsom Es-områden".

Vidare påpekas att vissa kraftledningar inom planområdet måste byggas om (brottsäkras) och att kostnaderna för detta bestrids av exploatören.

+Anhållan om två transformatorstationer inom planområdet medför ändring av planförslaget genom inplacering av två Es-områden.

Stadsingenjörskontoret vill ändra viss del av Rn-området

Genom sammanträden har framkommit att stadsingenjörskontoret önskar en ändring av den nord-östra delen av Rn-området till allmän plats-park. Härigenom övergår också skötseln av området från markägaren till de boendes stiftelse el. likvärdigt.

Vidare föreslår man att västra Rn-området (ekbacken och Ängen) skall bli naturvårdsområde.

+Önskemålet medför ändring av planförslaget
genom att viss del av Rn-området övergår till
allmän plats-park.

Yttrande från kommunstyrelsen och televerket har ej inkommit.

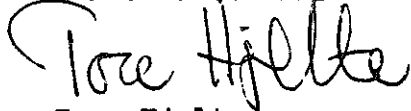
Med hänsyn till vad som ovan anförts hemställas att nämnden måtte besluta

att förslaget revideras med avseende på de föreslagna Es-områdena och ändringen av Rn-område till allmän plats-park.

att underställa kommunstyrelsen det reviderade förslaget för yttrande.

att underrätta av revideringen berörd markägare.

LANDSKAP OCH FRITID HB



Tore Hjelte

arkitekt LAR

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

STADSARKITEKTKONTORET

INK 1980-06-05 BESLUT

NR P 15/79 1980-06-03

11.082-829-80

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till byggnadsplan för Marbäck
2:1, norr om väg 25, i Snöstorps socken, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 mars 1980 antagit ett förslag till byggnadsplan för Marbäck 2:1, norr om väg 25. Förslaget är upprättat av Landskap och Fritid HB genom arkitekterna Hans Larsson och Tore Hjelte den 15 augusti 1979 och reviderat den 7 november 1979.

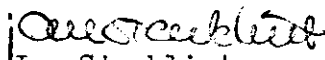
./.
Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:
Byggnadsplanebestämmelser etc

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

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

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


Jan Stenklint


Per GV Sundstén

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 22027, 104 22 Stockholm

Halmstads lantmäteridistrikt

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251, 301 04 Halmstad

Televerket, Tekn sekt, Ritkontoret 3 g 2, 403 35 Göteborg

Lantmäterienheten

Planenheten

Bertil Lilliefelth, Marbäcks Bruks och Fabriks AB, Skedala-
gård, 305 90 Halmstad

Postadress

301 03 HALMSTAD

Gatuadress

Planeringsavdelningen

Telefon

045 11 51 00

Postgiro

11 082 829

1980-06-03

11.082-829-80

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk

Halmstads lantmäteridistrikt

Lantmäterienheten

Planenheten

Anslaget 1980-06-03