

# ANTAGANDEHANDLING

Plan 961 MLU

## HALMSTAD 4:36 m fl, FRITIDSHUS INOM VÄRET

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 11 augusti 1999

### PLANBESKRIVNING

*Planbestämmelserna har  
ändrats genom beslut  
som vunnit laga kraft  
2009-12-11, se akt Å 42 K*

### HANDLINGAR

- Program (tillgängligt på byggnadskontoret)
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östra Stranden utgör ett viktigt stadsnära rekreationsområde för halmstadabor och turister. Idag ligger Väret som en outnyttjad markreserv inom Östra Stranden. Området behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden (1995) och där föreslås Väret bebyggas med fritidshusbebyggelse, dock måste bullret från järnvägen beaktas.

I samband med antagandet av översiktsplanen för Östra Stranden december 1995 begärdes en översyn av ingående detaljplaner. Inom stora delar av Östra Stranden gäller en äldre stadsplan från 1953. Nya detaljplaner har de senaste åren upprättats för bland annat de till Väret angränsande kvarteren. Denna detaljplan är ett led i översynen av detaljplanerna inom Östra Stranden och syftar till att, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner, skissera hur ny fritidshusbebyggelse skulle kunna byggas inom Väret.

För Väret föreslås fritidshusbebyggelse i två bebyggelsegrupper med sammanlagt 131 fritidshus. 9 st tomtplatser kommer att reserveras för stugor på Strandtorp som ska flyttas i samband med att Strandtorp görs till rekreationsområde. Bebyggelsen på Väret ska placeras på ett avstånd av 80 m till järnvägen. Mot Sommarvägen, och mellan bebyggelsegrupperna, utgörs marken av natur, fritt från bebyggelse.

### PLANDATA

Planområdet omfattar Väret inom Östra Stranden, samt delar av Sommarvägen mot kv. Översikten och stugområdet Johannistorp i sydväst. I nordväst begränsas planområdet

av fritidshusområdet Svanen, och i sydöst av Spoven. I nordost utgör järnvägen begränsning. Halmstads kommun är ägare till all mark som ingår i planområdet. Arealen är ca 13 ha.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

**Översiktsplan 90**, vilken antogs i kommunfullmäktige oktober 1990, behandlar bl a Östra Stranden och tar upp Väret som utredningsområde, lämpligt för olika slag av boende: kombinationslägenheter för studerande resp turister, stugby och kolonistugor.

**Fördjupad översiktsplan för Östra Stranden** har utförts av stadsbyggnadskontoret. Denna antogs i december 1995 av kommunfullmäktige. I samband med denna utredning utfördes också en bullerutredning med avseende på buller inom kv. Strandtorp från E6 och järnvägen samt på buller från järnvägen vid Väret och Svanen. Inom Väret föreslås det enligt den fördjupade översiktsplanen byggas nya stugor på arrendemark.

### Detaljplaner

För Väret gäller stadsplan från 1953 (se bild 1). Delen mot järnvägen redovisar idrottsändamål och delen mot Sommarvägen område för folkpark. Majstångsvägen och Sommarvägen är enligt stadsplanen gata. Kring Sommarvägen, mot järnvägen och mot de befintliga fritidshusområdena finns ca 20 m breda zoner vilka betecknas som park enligt den gällande stadsplanen. Indianstigen är enligt gällande detaljplan lokalgata.

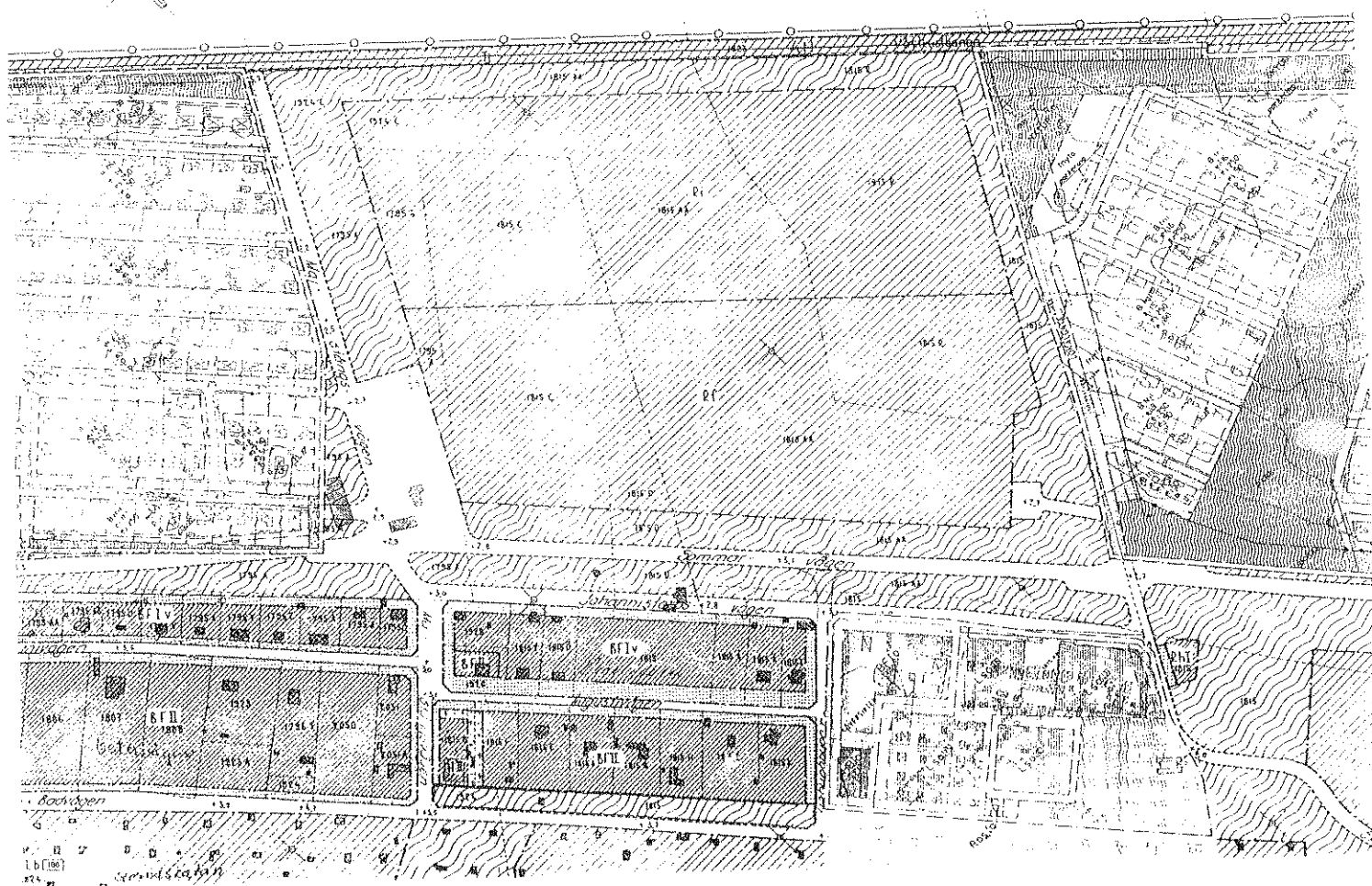


Bild 1: Gällande detaljplaner skala 1:4000

## Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget anses ej medföra betydande miljökonsekvenser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning ej avses utföras. Kompensation för naturområdet kommer att göras inom Strandtorp, Östra Stranden, som i en parallell detaljplan föreslås utvecklas mot rekreation och turism. Därigenom tillgodoses riksintresset för det rörliga friluftslivet.

## Program

Programhandling har upprättats för Väret. Denna finns tillgänglig på byggnadskontoret.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige har 1995-12-20, § 158 i samband med beslut ang den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden hemställt att byggnadsnämnden gör en översyn av detaljplanerna inom området.

Byggnadsnämnden har 1996-02-07, § 58, gett byggnadskontoret i uppdrag att upprätta de detaljplaner som förutsättes i översiktsplanen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse, förutom en telestation.

### Mark och vegetation

I det nordvästra hörnet, längs Sommarvägen, finns planområdets finaste vegetation. Större uppvuxna björkar vilka utgör ett vackert blickfång i området. I mitten av Väret finns ett halvöppet landskap som till karaktären påminner om folkpark. Här växer träden i rader och omgivs av gräsbevuxen äng. Sydvästra hörnet av Väret kännetecknas av öppna ytor med klippt gräs. Här anordnas ibland marknader.

I den nordöstra delen av Väret, mot järnvägen, finns en ansats till bullervall. Den räcker dock endast upp till i höjd med rälsen och skulle därför behöva byggas på för att i realiteten ha någon bullerdämpande effekt. Mot järnvägen finns i övrigt relativt dåligt med vegetation. Ett stråk med små lövträd har dock nyligen planterats och kommer så småningom att utgöra ett visuellt skydd mot järnvägen.

Inom planområdet finns också större områden med gallrad småbjörkskog. Idag är björkarna små men har potential att bli riktigt vacker skog.

### Geologi

Planområdets geologiska förhållanden har ej undersökts. En utbyggnad av nya fritidshus bör föregås av en geoteknisk utredning. Tidigare undersökningar strax nordost om planområdet (inom Vilhelmsfält) visar på grovmo ner till ca 1,5 m djup därefter uppträder ett tunt skallager (gamla snäckor m m) och sedan består marken av lera. Enligt Sveri-

ges Geologiska Undersökning utgöra planområdet, liksom hela Östra Stranden, av flygsandfält från kvartärtiden.

## Klimat

Östra Strandens förhärskande vindriktning är väst-sydväst sommartid.

## Service

De service- och verksamhetsfunktioner som idag finns på Östra Stranden är till övervägande del av sommarkaraktär. De flesta servicefunktionerna är lokaliserade till Östra Strandens nordvästra del. Exempelvis mindre pensionat, campingplats, livsmedelsaffär, kiosk, olika sommaraktiviteter, kaféer, minigolf och dansbana.

Ingen service finns inom Väret. Däremot finns livsmedelsaffär, kiosk, minigolf och telefon i anslutning till kv. Överlotsen på sydvästra sidan av Sommarvägen.

## Teknisk försörjning

**Vatten och avlopp.** De anlagda vatten och avloppsledningssystemen inom Östra Stranden bedöms ha erforderlig kapacitet och standard för såväl befintlig som för en eventuell utökning av verksamheter och bostäder. I Sommarvägen ligger en större dagvattenledning. En äldre dagvattenledning löper rakt genom Väret, parallellt med Sommarvägen på ett avstånd av ca 100 m. Spillvatten- och vattenledningar finns i fritidshusområdena strax utanför planområdet.

Inom stora delar av Östra Stranden är grundvattennivåerna höga.

**Tele.** En telestation finns i planområdets västra hörn. Från denna leder kablar vinkelrätt ut mot Sommarvägen. Kablar finns också längs den befintliga gång- och cykelvägen nordost om Sommarvägen.

**El.** Det finns inga elledningar inom planområdet. Vid en utbyggnad av fritidshus kan en ny transformatorstation komma att behövas byggas, förslagsvis i den södra delen så att visst samutnyttjande kan ske med befintlig fritidshusbebyggelse.

## Skyddsrum

Planområdet tillhör hemskyddsromsområde nr 47, skyddsnivå 1.

## Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde med normallåg markradioaktivitet.

## Riksintresse

Planområdet ingår, liksom hela Östra Stranden, i område vilket är av riksintresse för fri-

luftslivet (FN 14) samt i riksintresse med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB (miljöbalken). Skyddsskogsbestämmelser gäller inom hela området.

Östra Stranden gränsar till riksintresseområde för yrkesfisket (NY2), med början vid strandkanten, samt till riksintresseområde för naturvården (NN19), vilket börjar vid Hagöns camping i söder.

## Kulturmiljö

**Fornlämningar.** Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Kommunikationer

**Järnvägen,** utgör planområdets gräns i nordost.

**Vägar.** Tillfartsvägar till Östra Stranden är främst Västervallvägen i den norra delen och Ryttarevägen i den södra delen. I planområdets sydvästra del ligger Sommarvägen, som genom tillkomsten av Västervallvägens planskilda korsning förlorat sin genomfarts-karaktär och fungerar numera mer som en lokalgata. I nordvästra och sydöstra delen av Väret finns två mindre grusvägar Majstångsvägen resp Indianstigen, vilka tjänar som tillfarter till fritidshusområdena Svanen och Spoven. I dagsläget ägs och underhålls dessa grusvägar av kommunen.

**Gång- och cykelvägar.** Parallellt med Sommarvägen, nordöstra sidan, finns en gång- och cykelväg utbyggd.

**Kollektivtrafik** trafikerar Sommarvägen.

## Buller

Väret berörs av buller från järnvägen. Enligt Naturvårdsverkets förslag till riktlinjer bör bullervärdena vid en uteplats ligga under eller i nivå med 55 dBA ekvivalentnivå (Leq) och 70 dBA maximalnivå (Lmax). Inomhus bör bullervärdena vara Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA.

Om fritidshusen placeras så att de skärmar av respektive uteplats kan varje stuga verka som en bullerskärm för sin egen uteplats. Detta medför en bedömd reduktion med 5-6 dBA. Alltså kan bullernivåer på Leq 60-61 dBA och Lmax 75-76 dBA enligt denna beräkningsmetod vara acceptabla. När det gäller bullervärden inomhus bör fritidshusen byggas så att gränsvärdena klaras.

När det gäller avståndet mellan fritidshusbebyggelsen och järnvägen föreslås 80 m då detta är lämpligt avstånd med tanke på risker i samband med tågolyckor, samt då det vid detta avstånd tillsammans med anläggandet av en bullervall enligt beräkningar av stadsbyggnadskontoret går att komma ner i acceptabla bullernivåer vid fritidshusområdet. Genom att anlägga en bullervall om totalt 3,3 m\* nås bullernivåer på Leq 59 dBA och Lmax 76 dBA. En utbyggnad av en ny infart till Halmstad, nordöst om järnvägen ger inget märkbart tillskott av buller till Väret. Vid bullerberäkningar fås värden långt under 55 dBA.

*\* Redan idag finns en ansats till bullervall utmed järnvägen. Denna räcker dock endast upp till samma nivå som järnvägsrälsen, ca 1,5 m över omgivande mark. För att få ett tillräckligt bullerskydd bör vallen byggas upp ytterligare 1,8 m.*

## Ökat befolkningsantal sommartid

En utbyggnad av ny fritidshusbebyggelse innebär en viss ökning av befolkningsantalet sommartid. Detta medverkar till öka underlaget för service inom området. En ökad befolkning kan också medföra ett visst ökat slitage på strand, dyner samt andra anläggningar inom Östra Stranden. Onödigt slitage på strand och dyner kan undvikas genom bra kanalisering av befolkningsströmningarna, dvs gena och tydliga gångstråk som förbinder fritidshusområden och parkeringsplatser med stranden och andra målpunkter.

## FÖRSLAG TILL UTFORMNING AV VÄRET

### Inledning

Inom Östra Stranden finns flera olika typer av fritidshusområden. Oregelbundet placerade strandstugor närmast stranden, t ex Standskatan, fritidshus utes efter raka gator i Svanen, Måsen m fl. Sedan finns det speciella Hästskon där fritidshusbebyggelsen har placerats enligt kvartersnamnet. Föreslagen utformning av Väret med slingrande gator skiljer sig från de flesta andra områden på Östra Stranden. Tanken är att inom Väret skapa ett grönt och variationsrikt fritidshusområde.

### Fritidshus

Inom Väret föreslås 131 st. fritidshus, uppdelade på två delområden. Fritidshusen föreslås vara 50 m<sup>2</sup>, inklusive inglasad altan och förråd. Tomtplatserna ska vara minst 250 m<sup>2</sup>. Endast en byggnad får uppföras per tomtplats. Byggnaden får inte placeras närmare egen tomtgräns än 2,0 m. Fasad som ligger närmare tomtgräns mot granne än 4,0 m måste utgöras av brandskyddsklass EI30. De fritidshus som ligger i raden närmast järnvägen skall utformas så att bullernivån inomhus ligger under Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA. Vidare skall dessa fritidshus placeras så att de fungerar som bullerskärm för den egna uteplatsen.

Bebyggelsen inom Östra Stranden domineras av fasader av trä. Därför föreslås den nya fritidshusbebyggelsen inom Väret förses med träfasader, företrädesvis i ljusa kulörer. Lämplig högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd är 3,0 m resp 5,0 m. Takkupor tillåts inte.

Bebyggelsegrupperna föreslås placeras på ett avståndet av 80 m från järnvägen (se motiv sid 5). Bebyggelsegrupperna föreslås också placeras ca 60 m in från Sommarvägen. Detta för att kunna behålla ett brett allmänt naturområde, med bl a den magnifika björkdungen, utmed Sommarvägen. I mitten av Väret mot Sommarvägen där det idag är relativt öppen naturmark med fina björkrader, "folkparksaktigt", planeras en större gemensam vistelseyta för lek och andra aktiviteter. Kanske kan en dansbana passa bra här. Naturmarken ska vara tillgänglig för allmänheten.

Inom de båda bebyggelsegrupperna delområden finns små strategiskt placerade "släpp" mellan tomterna som skapar möjlighet till genvägar för fotgängare och cyklister.

## **Tillfart till området**

De befintliga infartsvägarna, Majstångsvägen och Indianstigen, från Sommarvägen som idag leder till kv. Svanen och kv. Spoven föreslås nyttjas som infartsvägar även till fritidshusen inom Våret. Tillfartsgatorna föreslås ingå i kvartersmarken och utgöra gemensamhetsanläggning mellan berörda fritidshusområden.

## **Sommarvägen**

Sommarvägen, sträckan mellan Majstångsvägen och Indianstigen, behandlas i förslag till detaljplan för Östervåg m fl och föreslås där ses över och bli kompletterad med fartdämpande åtgärder. Delen av Sommarvägen mellan Sandgången och Indianstigen föreslås behandlas på samma sätt som tidigare beskriven sträcka, med fartdämpande åtgärder.

## **Tillgänglighet och parkering**

Det skall vara möjligt att angöra med bil, och räddningsfordon, till varje enskild stuga men gemensam parkering föreslås ske mellan bebyggelsegrupperna och järnvägen. Parkeringsytorna föreslås bestå av grusytor, vilka sprutsås med gräsfrö. Det är eventuellt nödvändigt med dränering för parkeringarna.

Vid fritidshusområdet Johannistorp i planområdets sydvästra del föreslås marken utgöras dels av väg och parkering tillhörande Johannistorp, och dels av parkering för besökande till Östra Stranden.

## **Gemensamhetslokal, gemensamt förråd och sophus**

En gemensamhetslokal föreslås inom varje bebyggelsegrupp, placerad i anslutning till det gemensamma grönområdet i mitten av planområdet. På de gemensamma parkeringarna finns enligt förslaget plats för ett gemensamt förråd/sophus, högsta tillåtna byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>, och högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 m.

## **Vatten, spillvatten och dagvatten**

Fritidshusområdena föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Grundvattennivåerna inom Våret är mycket höga och en ordentlig berika miöjön närmast järnvägen.

## **Etapputbyggnad**

Området kan med fördel byggas ut etappvis, förslagsvis en bebyggelsegrupp i taget. Etapputbyggnaden av bebyggelseområdena bör samordnas med utbyggnaden av internator och vatten- och avloppsledningsutbyggnad.

## Fritidshus inom Strandtorp

Fritidshusägare som idag har fritidshus inom Strandtorps södra stuggrupp, totalt 9 st, föreslås flyttas till Väret (i enlighet med den fördjupade översiktsplanen från 1995) i samband med att Strandtorp görs till rekreationsområde. Strandtorpsstugorna är utförda med en sluten fasad åt nordost och en mer öppen fasad mot sydväst. De stugor som flyttas bör därför orienteras i ungefär samma väderstreck inom Väret som de ligger idag inom Strandtorp. Mindre avvikelse från ytbestämmelsen kan medges för de stugor som innan flyttningen är större än 50 m<sup>2</sup>.

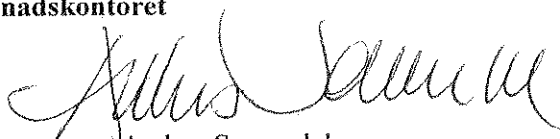
## TIDPLAN

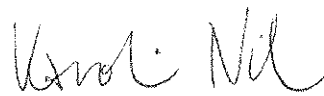
|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Programsamarbetsbeslut i BN    | maj 1998       |
| Samrådsbeslut i BN             | februari 1999  |
| Utställningsbeslut i BN        | maj 1999       |
| Godkännande av byggnadsnämnden | augusti 1999   |
| Antagande i kommunfullmäktige  | september 1999 |
| Laga kraft tidigast            | oktober 1999   |

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Stadsbyggnadskontoret | Tommy Andersson  |
| Stadsbyggnadskontoret | Tommy Palm       |
| Tekniska kontoret     | Eva-Lena Torudd  |
| Tekniska kontoret     | Jenny Blom       |
| Tekniska kontoret     | Leif Eriksson    |
| Tekniska kontoret     | Carl-Åke Agne    |
| Servicekontoret       | Lennart Svensson |

## Byggnadskontoret

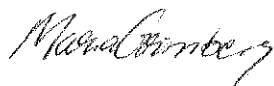
  
Anders Sennerdal

  
Karoline Nilsson

## Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

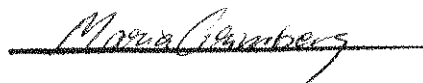
Halmstad beslut....1999-09-23.....

§.....117.....  
i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -10- 26



# ANTAGANDEHANDLING

Plan 961 MLU

## HALMSTAD 4:36 m fl, FRITIDSHUS INOM VÄRET

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 11 augusti 1999

*Planbestämmelserna har  
ändrats genom beslut som  
vunnit laga kraft, 2009-12-11  
se akt A42K.*

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Planens syfte och huvuddrag

Östra Stranden utgör ett viktigt stadsnära rekreationsområde för halmstadsbor och turister. Idag ligger Väret som en outnyttjad markreserv inom Östra Stranden. Området behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden (1995) och där föreslås Väret bebyggas med fritidshusbebyggelse, dock måste bullret från järnvägen beaktas.

I samband med antagandet av översiktsplanen för Östra Stranden december 1995 begärdes en översyn av ingående detaljplaner. Inom stora delar av Östra Stranden gäller en äldre stadsplan från 1953. Nya detaljplaner har de senaste åren upprättats för bland annat de till Väret angränsande kvarteren. Denna detaljplan är ett led i översynen av detaljplanerna inom Östra Stranden och syftar till att, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner, skissera hur ny fritidshusbebyggelse skulle kunna byggas inom Väret.

För Väret föreslås fritidshusbebyggelse i två bebyggelsegrupper med sammanlagt 131 fritidshus. 9 st tomtplatser kommer att reserveras för stugor på Strandtorp som ska flyttas i samband med att Strandtorp görs till rekreationsområde. Bebyggelsen på Väret ska placeras på ett avstånd av 80 m till järnvägen. Mot Sommarvägen, och mellan bebyggelsegrupperna, utgörs marken av natur, fritt från bebyggelse.

#### Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samråds-skede som senare utställningsskede.

#### Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamarbetsbeslut i BN  
Samrådsbeslut i BN  
Utställningsbeslut i BN  
Godkännande av byggnadsnämnden  
Antagande i kommunfullmäktige  
Laga kraft tidigast

maj 1998  
februari 1999  
maj 1999  
augusti 1999  
september 1999  
oktober 1999

## Genomförande

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år.

Fritidshusområdet föreslås byggas ut etappvis, en bebyggelsegrupp i taget. Etapputbyggnaden av bebyggelseområdena bör samordnas med utbyggnaden av elledningar, gator, och vatten och avloppsledningar inom kvartersmarken. Brandpostnätet byggs ut enligt gällande VAV-norm och områdena bör tydligt märkas ut med namn och nummer så att brandförsvaret hittar rätt adress vid larm.

Fritidshusen inom Strandtorps södra stuggrupp, 9 st, ska flyttas till Väret så snart området iordningställts (gator, vatten och avloppsledningar, m m). Dessa fritidshus bör ha förtur till 9 st tomtplatser inom Väret.

Marken föreslås ägas av Halmstads kommun. Tomterna föreslås arrenderas ut via en stugförening för vardera område, och fritidshusen uppföras och ägas av resp arrendator.

Varje bebyggelsegrupp ska ha en anslutningspunkt för vatten och avlopp. Ledningar fram till stugområdena bekostas av va-kollektivet. Varje stuga skall ha sin egen elservis och elmätare.

## Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för fritidshus, B. Allmän platsmark föreslås utmed Sommarvägen och mot järnvägen, NATUR resp. SKYDD. Sommarvägen och gatumarken i anslutning till återvinningsstationen föreslås utgöras av gata, LOKALGATA. Telestation och återvinningsstation utgör område för teknisk anläggning, E. Majstångsvägen och Indianstigen föreslås ingå i kvartersmarken, B.

Halmstads kommun ansvarar för lokalgator, vatten- och avloppsledningar, samt för park- och skyddsområden. Renhållningsbolaget ansvarar för återvinningsstationen. Telia AB ansvarar för telestationen. Stugföreningarna ansvarar för drift och underhåll av Majstångsvägen och Indianstigen, vatten- och avloppsledningar inom resp stuggrupp, samt för sin egen sophantering.

## Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning mm

Planförslaget berör Halmstad 4:14, 4:36, 4:47, 4:38, 4:39, 4:40 vilka ägs av Halmstads kommun. En särskild fastighet skall bildas för varje bebyggelsegrupp.

Berörda va- ledningar inom Spoven som kommer att nyttjas vid utbyggnaden av va- ledningar till Väret skall allmänförklaras och säkerställas med ledningsrätt.

## Gemensamhetsanläggning

Majstångsvägen och Indianstigen föreslås utgöra gemensamhetsanläggning mellan berörda stugområden.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Avtal/Ekonomi

Avtal om upplåtelse av mark skall skrivas med stugförening. Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut via va-taxa. Kommunala investeringar av gator, utbyggnad av bullervall täcks via upplåtelse av tomtmark.

### Tekniska frågor

Vid en exploatering av fritidshusområdet krävs en utredning av dagvatten- och dräneringsfrågorna. Halmstads kommun ansvarar för att en dräneringsplan utförs snarast.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Byggnadskontoret  
Stadsbyggnadskontoret

Göran Grimsö  
Tommy Andersson

### Byggnadskontoret

  
Anders Sennerdal

  
Karoline Nilsson

### Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut.....1999-09-23 ...

§.....111.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -10- 26



**HALMSTAD 4:36 m fl, FRITIDSHUS INOM VÄRET**

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 10 februari 1999

---

**PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

**HUR SAMRÅDET BEDRIVITS**

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 1998-04-08 § 114 genomförts under tiden 21 oktober - 18 november 1998. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal den 9 november 1998. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

**Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:**

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Länsstyrelsen                  | Servicenämnden           |
| Hyresgästföreningen            | Socialnämnden            |
| Kommunstyrelsen                | Tekniska nämnden         |
| Miljö- och hälsoskyddskontoret | Banverket i v:a regionen |
| Räddningsnämnden               |                          |

Från berörda sakägare har sju skrivelser inkommit.

**YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER****Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen sammanfattande bedömning är att planprogrammet kan läggas till grund för fortsatt detaljplanearbete under förutsättning att nedan redovisade synpunkter beaktas.

Länsstyrelsen skriver att där det i planprogrammet anges att "särskild miljökonsekvensbeskrivning avses ej utföras" bör också anges att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Enligt Länsstyrelsens uppfattning får området inte vara för hårt exploaterat. Bebyggelsen avser enkel, stadsnära fritidsbebyggelse. En del av den obebyggda marken närmast Sommarvägen måste bevaras som naturområde (kompromiss mellan förslag A och B). Kompensation för ytterligare naturområden skall göras på annan plats inom Östra Stranden.

Enligt Länsstyrelsens mening bör avståndet mellan hus och järnväg avvägas med avseende på buller efter maximal nivå, inomhus nattetid och med hänsyn tagen till t ex väckningseffekt. Med krav på lämplig planering av sovrum, fönsterplacering, fasadmateriäl o dyl kan bullerstörningarna inomhus nedbringas. Bullervall i form av jordvall bedöms som det enda tänkbara och plats för denna bör lämnas i planen.

Planprogrammet har ej beaktat den nya planerade södra infarten vilket enligt Länsstyrelsens mening är nödvändigt.

**Kommentar:**

Planförslaget bearbetas enligt ovan.

## **Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun**

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

## **YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE**

### **Iris Schultz, Svanen 5**

Asfaltering av Majstångsvägen samt farthinder behövs. Ett grönområde bör finnas mellan Väret och Svanen. Av förslagen är alternativ B bäst då det ej är så många stugor.

**Kommentar:**

Grönområde mellan Väret och angränsande stugområden har arbetats in i planen. Antalet stugor föreslås vara 133 st, enligt det lägre programalternativet (B).

### **Stugföreningen Svanen**

Majstångsvägen håller ej för den ökade trafik som förslaget innebär. Det är problem med vägen redan idag. En trafikökning innebär ökade olägenheter i form av vägdamm. Majstångsvägen måste hårdbeläggas. Parkering bör ej ske mot Majstångsvägen, istället mot järnvägen. Bullerdämpande åtgärder bör ske även för Svanen.

**Kommentar:**

Parkering kommer ej att ske mot Majstångsvägen. Gatan föreslås ingå i stugområdenas kvartersmark. Standarden och utformningen av gatan bestäms därmed av stugägarna själva.

### **Jan Persson, Överlotsen 5**

Väret bör ej exploateras alls. Området är fullt av djurliv och kan dessutom komma att behövas i framtiden om det blir nödvändigt att flytta stugorna närmast stranddynerna. En utredning ang natur, miljö och friluftsliv bör utföras för Östra Stranden. Miljökonsekvenser av den nya bebyggelsen bör utredas. Ökat antal personer, bilar m m.

**Kommentar:**

Planen grundar sig på den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

**Kerstin och Kenneth Holmgren, Spoven 2**

Väret är överexploaterat. Stugorna ligger för nära både Majstångsvägen, Indianstigen och Sommarvägen (även gång- och cykelbanan). En infart till Väret i mitten av området vore bättre. Slingrande gator och gröna områden inom Väret ser bra ut. Finns det tillräckligt mycket mark för att klara parkering samt besöksparkering?

Idag är det problem med högt grundvatten och mycket dagvatten inom Spoven. Dräneringen fungerar inte tillfredställande. Våtmarksdamm kanske behövs men är olämpligt med tanke på olycksrisken för småbarn. Ev transformatorstation bör läggas i anslutning till parkering o dyl så att den ej stör.

**Kommentar:**

Grönytor mellan Väret och angränsande stugområden har arbetats in i planen. Det bedöms som mest lämpligt att nyttja befintliga infartsvägar för att nå Väret. På så vis kan ett bilfritt grönområde skapas mellan de båda föreslagna bebyggelsegrupperna inom Väret. Svanen har tillgång till bilfritt grönområde i nordväst och Spoven har ett bilfritt grönområde i sydost.

**Joachim Gustafsson, Svanen 84**

Majstångsvägen och korsningen Majstångsvägen/Sommarvägen är redan idag hårt belastad och en ökning av trafiken kan medföra stora risker för olyckor. Istället borde Väret ha en egen tillfart.

Svanen och Väret bör skiljas åt av ett grönområdet om minst 40 m. Parkeringsplatser kan anordnas mellan bebyggelsen och järnvägen.

Fler stugägare bör bjudas in till samråd.

**Kommentar:**

Grönytor mellan Väret och angränsande stugområden har arbetats in i planen. Fler stugägare kommer att bjudas in till samråd. Majstångsvägen föreslås ingå i stugområdenas kvartersmark. Standarden och utformningen av gatan bestäms därmed av stugägarna själva.

**Rolf Wennbladh, Spoven 5**

Väret bör ha en egen infart i mitten av området så att inte Majstångsvägen och Indianstigen belastas ytterligare. Parkeringsplatser kan läggas mot järnvägen. Fler stugägare borde tillfrågas om planförslaget.

**Kommentar:**

Se tidigare kommentarer.

**Knipans fastighetsförvaltning ek. för.**

Med anledning av planförslaget för Väret vill Knipans fastighetsförvaltning ek. för. återigen göra en påstötning ang kommunens skyldighet att vidta bullerdämpande åtgärder längs järnvägens sträckning mot Knipans fritidsområde.

**Kommentar:**

Skrivelsen har vidarebefodrats till stadsbyggnadskontoret.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSESR m.fl.

### Banverket

Banverket anser att en bullerskärm av estetiska skäl ej bör vara alltför hög och förespråkar därför en skärm med höjden 1,8 m över r ö k. Eftersom det gäller fritidsboende anser Banverket att stor vikt bör läggas vid utomhusnivåerna på bullret. Utifrån ett helhetsperspektiv, anser Banverket, är även en god inomhusmiljö en väsentlig del av områdets totala miljö kvalitet. Därför anser Banverket att den nya fritidshusbebyggelsen skall placeras på ett avstånd av 100 m från järnvägen.

#### *Kommentar:*

Synpunkterna har arbetats in i detaljplanen med avseende på bullervallens höjd, placering av uteplatser i skydd av stugorna m.m. När det gäller avståndet föreslås 80 m då detta är lämpligt avstånd även med tanke på risker i samband med tågolyckor, samt då det vid detta avstånd och med en bullervall enligt Banverkets synpunkter går att komma ner i acceptabla bullernivåer vid stugområdet.

### Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslag B.

### Kommunstyrelsen/Stadsbyggnadskontoret

Kommunstyrelsen/Stadsbyggnadskontoret anser att förslag A bör väljas i det fortsatta detaljplanearbetet då det enligt Kommunstyrelsen/Stadsbyggnadskontoret redovisar ett bättre utnyttjande av kvartersmarken och ger möjligheter att bibehålla befintlig värdefull vegetation.

#### *Kommentar:*

Planförslaget har bearbetats så att värdefull vegetation kan bibehållas och att ett avstånd till järnvägen om 80 m kan hållas, dock till priset av att stugornas antal har minskats till B-alternativets nivå (133 st).

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att endast förslag B, 100 m mellan järnväg och fritidshus kan accepteras. Vidare anser Miljö- och hälsoskyddsnämnden att bullerskärmens höjd bör anpassas så att den även ger skydd mot den tunga trafiken/biltrafiken på den planerade Södra Infarten. på andra sidan järnvägen.

#### *Kommentar:*

Se tidigare kommentar ang avstånd till järnväg. Södra Infartens påverkan har beaktats i planen.

### Räddningsnämnden

Räddningsnämnden förordar förslag B med hänvisning till kommunens policy att följa Göteborgs modell med att tillåta ny bostadsbebyggelse 80 m från järnväg.

Räddningsnämnden skriver vidare att de förutsätter att brandpostnätet byggs ut enligt gällande VAV-norm och att områdena tydligt märks ut med namn och nr så att brandförsvaret hittar rätt adress vid larm. Slutligen påpekar räddningsnämnden att även brandförsvarets tunga fordon måste kunna komma in i området.

**Kommentar:**

Enligt planförslaget tillåts ny bostadsbebyggelse 80 m från järnvägen. Övriga synpunkter beaktas i planhandlingarna.

**Servicenämnden**

Servicenämnden ser positivt på förslaget till ny fritidsbebyggelse inom Väret. Servicenämnden understryker vikten av den föreslagna etapputbyggnaden. Det torde enligt servicenämnden vara en fördel att inte släppa ut alla arrendetomter samtidigt.

**Socialnämnden**

Socialnämnden skriver att det borde vara möjligt att göra en kompromiss mellan det båda förslagen så att både björkdungen kan bevaras och att acceptabla bullernivåer kan nås, om än till priset av att antalet stugor reduceras. Socialnämnden anser att de konsekvenser som en ny infart från E6 kan medföra bör beaktas.

**Kommentar:**

Synpunkter har beaktats.

**Tekniska nämnden****Park**

Tekniska nämnden förordar förslag A då den sparar vegetation som är karaktärsdanande för hela området.

**Gatubelysning**

Då det i områden med enbart fritidshus inte ingår i kommunens åtagande att svara för allmän belysning föreslår tekniska nämnden att i avtal skall ingå krav på att erforderlig anläggning för allmän belysning anordnas och bekostas av ev. exploator eller blivande stugförening.

**Va**

Tekniska nämnden föreslår att kv. Väret utgör en fastighet för att förenkla va-ledningsutbyggnaderna inom området. Detta innebär enligt tekniska nämnden att en gemensam förbindelsepunkt för dagvatten- spillvatten- och dricksvatten upprättas för kvarteret. Ledningsnätet inom kvarteret kommer då att byggas ut och förvaltas av fastighetsägaren. Vid en eventuell framtida försäljning och uppdelning av kvarteret i flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning bildas för det gemensamma ledningsnätet.

Tekniska nämnden föreslår att den äldre dagvattenledning som genomkorsar området byggs om och anpassas till det nya ledningsnätet. I samband med projektering av ombyggnader av dagvattenledningar måste enligt tekniska nämnden, med hänsyn till den generellt höga grundvattennivån inom området, även en utredning om erforderliga dräneringsledningar komma till stand.

Anslutning av området till allmän spillvattenledning och dricksvattenledning föreslås enligt tekniska nämnden ske vid kvartersgräns vid Indianstigen. Detta innebär att en kortare sträcka av spillvatten- och dricksvattenledningar inom kv. Spoven allmänförklaras med tekniska kontoret som huvudman.

**Kommentar :**

Synpunkterna har arbetats in i planhandlingarna.

## YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Hyresgästföreningen  
Lantmäterimyndigheten  
Energiverken  
Sperlingsholms kraft AB  
Barn- och ungdomsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden  
Renhållningsbolaget  
Polismyndigheten  
Servicenämnden  
Landsantikvarien  
Hallandstrafiken AB  
SJ  
Telia AB

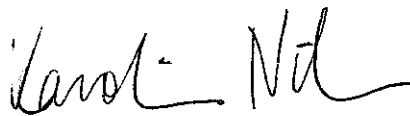
## STÄLLNINGSTAGANDE

Planarbetet föreslås fortsätta med att plansamrådshandlingar utarbetas med utgångspunkt från kommentarerna ovan.

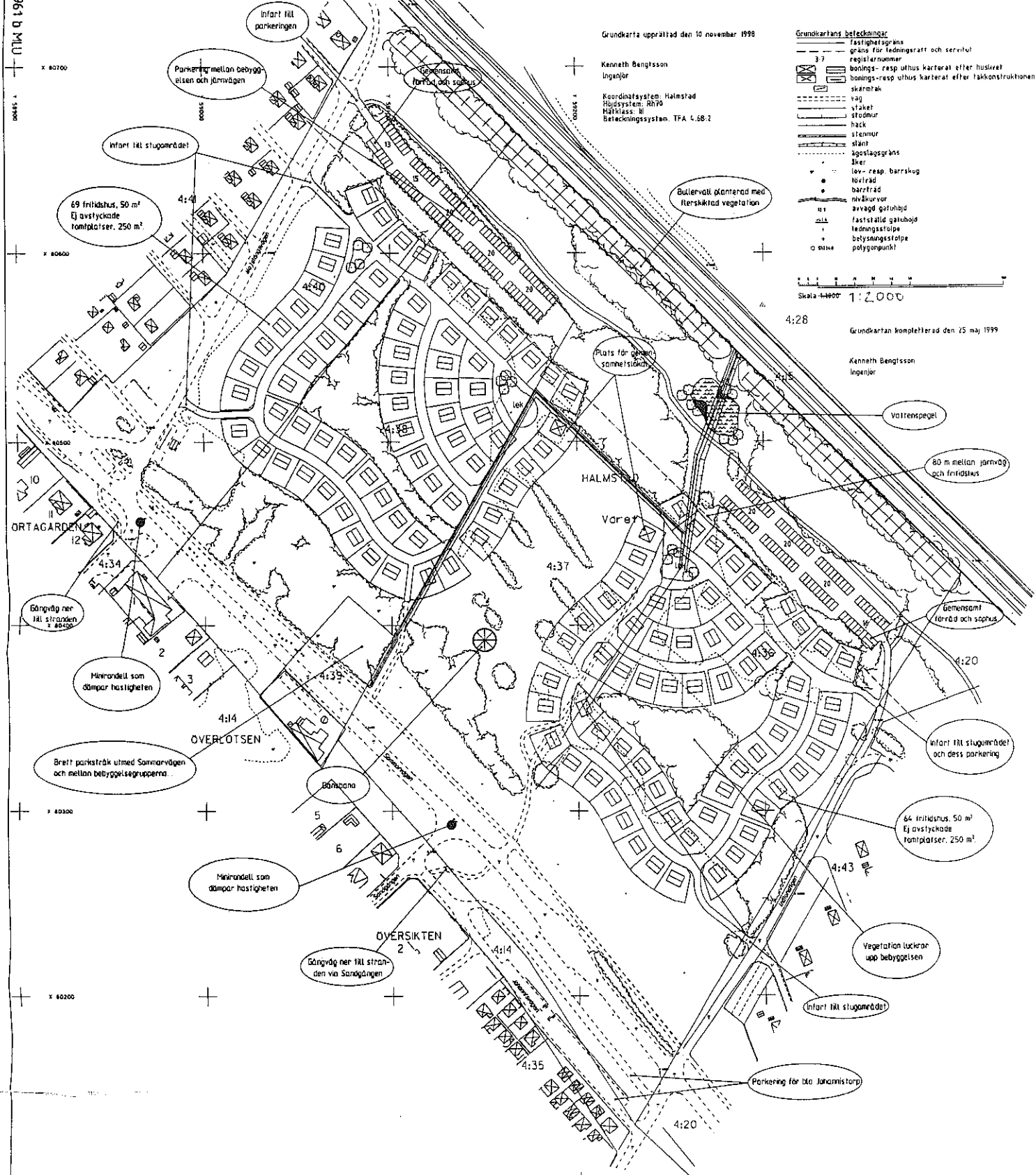
### Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Nilsson



ANTAGANDEHANDLING  
ILLUSTRATIONSKARTA FÖR  
HALMSTAD 4:36 mfl.  
FRITIDSHUS INOM VÄRET  
MARTIN LUTHER, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 11 AUGUSTI 1999

*Anders Sennar* *Kerstin Nil*  
Anders Sennar Kerstin Nil

godkänd för programområde av BN 7 oktober 1998  
godkänd för samråd av BN 10 februari 1999  
godkänd för utställning av BN 19 maj 1999  
antagen av KF 23 sept. 1999  
vunnit laga kraft 26 okt 2000

Grundkartan upprättad den 10 november 1998

Kenneth Bengtsson  
Ingenjör

Koordinatsystem: Halmstad  
Höjdsystem: RH70  
Målestav: 1:2000  
Beteckningssystem: TFA 4.6B.2

Grundkartans beteckningar

- fastighetsgräns
- gräns för ledningsrätt och servitut
- 3.7
- registreringsnummer
- bonings- resp uthus karterat efter husläge
- bonings- resp uthus karterat efter fäktkonstruktionen
- skärmtak
- väg
- staket
- stodmur
- hack
- stenmur
- slätt
- apostlagsgräns
- Skär
- lov- resp barrskog
- lovträd
- barrträd
- nektur
- avvägd gathöjd
- fastställd gathöjd
- ledningsstolpe
- belysningsstolpe
- polygonpunkt

Skala 1:2000

Grundkartan kompletterad den 25 maj 1999

Kenneth Bengtsson  
Ingenjör

#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Om beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns linjat 3 mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- LOKALGATA Lokalt trafik
- Naturreservat Gång- och cykelväg och dansbana får finnas
- SKYDD Område som skyddar mot störning. Gång- och cykelväg får finnas

##### Kvartermark

- B Sastäder, fritidshus
- E Teknisk anläggning, rekreationsanläggning
- E Teknisk anläggning, återvinningsstation
- P Parkering

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 0.0 Föreskriven höjd över nallplaner
- var 0.0 Bullervall, planterad med flerskiktad vegetation, med föreskriven höjd i meter

#### UTNYTTJANDEGRÄD

- a Området får indelas i högst 69 tomtplatser
- a Området får indelas i högst 64 tomtplatser
- a Största tillåtna byggnadsarea inklusive inglasad altan och förråd är 50 m<sup>2</sup> per tomtplats. Endast en byggnad får uppföras per tomtplats. Minsta storlek på tomtplats är 250 m<sup>2</sup>. Slagområdet får ej indelas i flera fastigheter.

#### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas
- Marken för endast bebyggas med servicebyggnader, samlingslokaler och uthus. Största tillåtna byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadshöjd resp tomtahöjd är 3.0 resp 5.0 m. Huvudbyggnad får ej placeras närmare tomtgräns än 2 m. Fasad som ligger närmare granntomt än 4 m skall minst utgöra brandskyddsklass E30.
- Marken för endast bebyggas med gemensamt förråd och sophus där BN prövas tillämpligt. Största tillåtna byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3.0 m.

- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- v Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

#### MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
  - Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten
  - Planterad grönska gemensamt för slagområdet. Tillfart för anordnas.
  - Skyddsplantering skall finnas kring återvinningsstationen
- parkering
  - Marken skall vara tillgänglig för gemensam parkering

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Placering

- P<sub>1</sub> Områdets disposition med avseende på fördelningen av tomtmark och friytor samt byggnaders placering skall huvudsakligen ske i överensstämmelse med illustration eller på sätt som byggnadsnärheten prövas lämpligt.
- P<sub>2</sub> Huvudbyggnad får ej placeras närmare tomtgräns än 2 m. Fasad som ligger närmare granntomt än 4 m skall minst utgöra brandskyddsklass E30.

##### Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta tomtahöjd i meter
- Endast friliggande hus

##### Utseende

- f<sub>1</sub> Ny bebyggelse skall utformas med träfasader företrädesvis i ljusa kulörer
- f<sub>2</sub> Taklappar är ej tillåtet.

##### Byggnadsteknik

- b Endast källarlösa hus. Omhändertagande av dagvatten skall redovisas vid bygglov.
- Fasaderna skall dämpa buller så att inomhusnivån är L<sub>eq</sub> 30 dBA och L<sub>max</sub> 45 dBA vid tillämplig bullerbedömning i beskrivning. Uteplats skall placeras så att respektive fritidshus utgör ett bullerskydd från järnvägen.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandefrid

- Genomförandefriden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### ÖPPLYSNINGAR

- Till planen hör följande handlingar:
  - Denna plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Illustrationskarta
  - Program
  - Programområdesredogörelse
  - Samrådsredogörelse
  - Grundkarta

Bygglavfria åtgärder som enligt PBL tillåts utöver 50 m<sup>2</sup> per tomtplats. Högst två friliggande, sammanlagt 10 m<sup>2</sup>. Skärmtak 12 m<sup>2</sup>.

#### ANTAGANDEHANDLING

##### DETALJPLAN FÖR

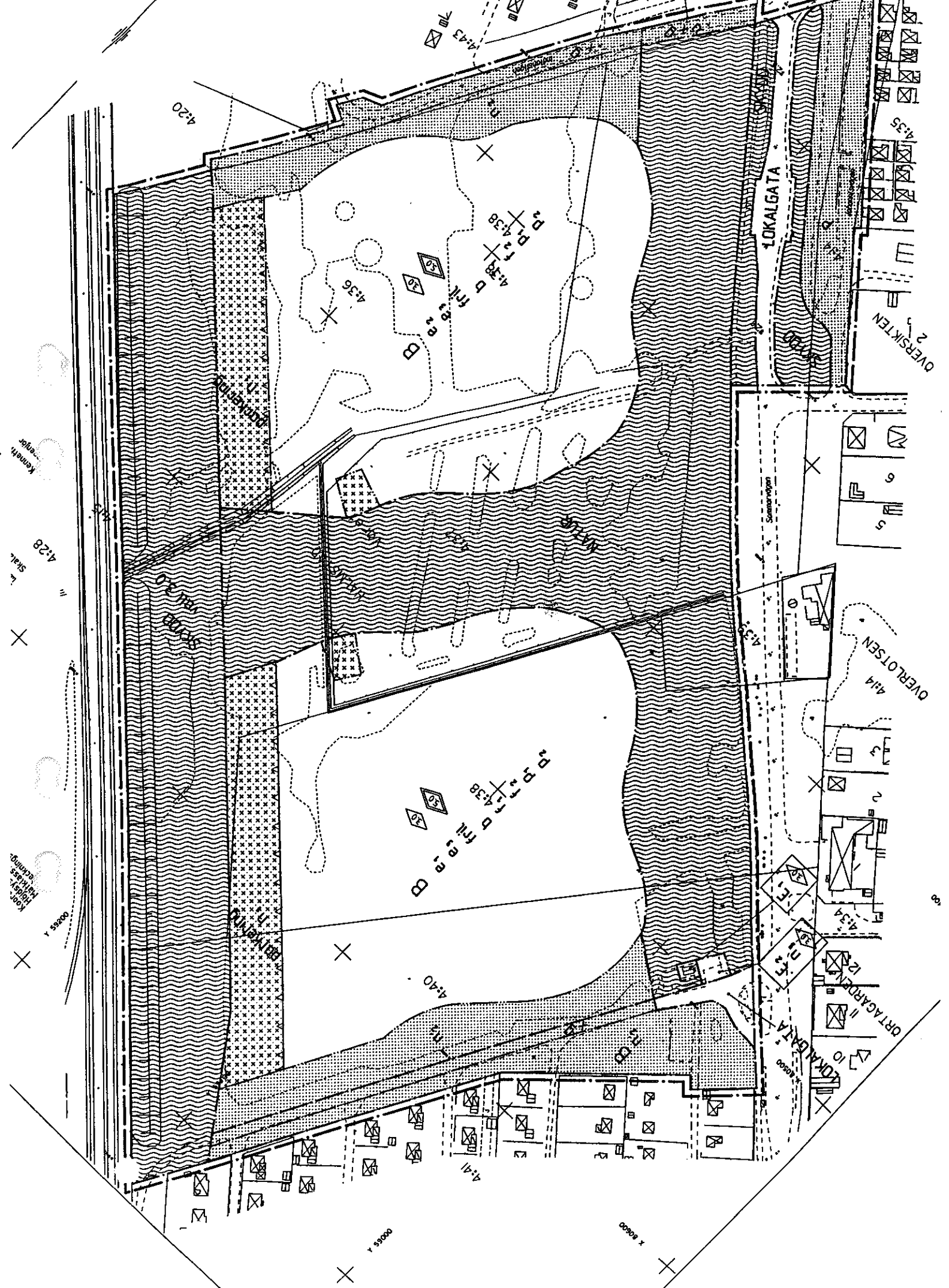
## HALMSTAD 4:36 mfl, FRITIDSHUS INOM VÅRET

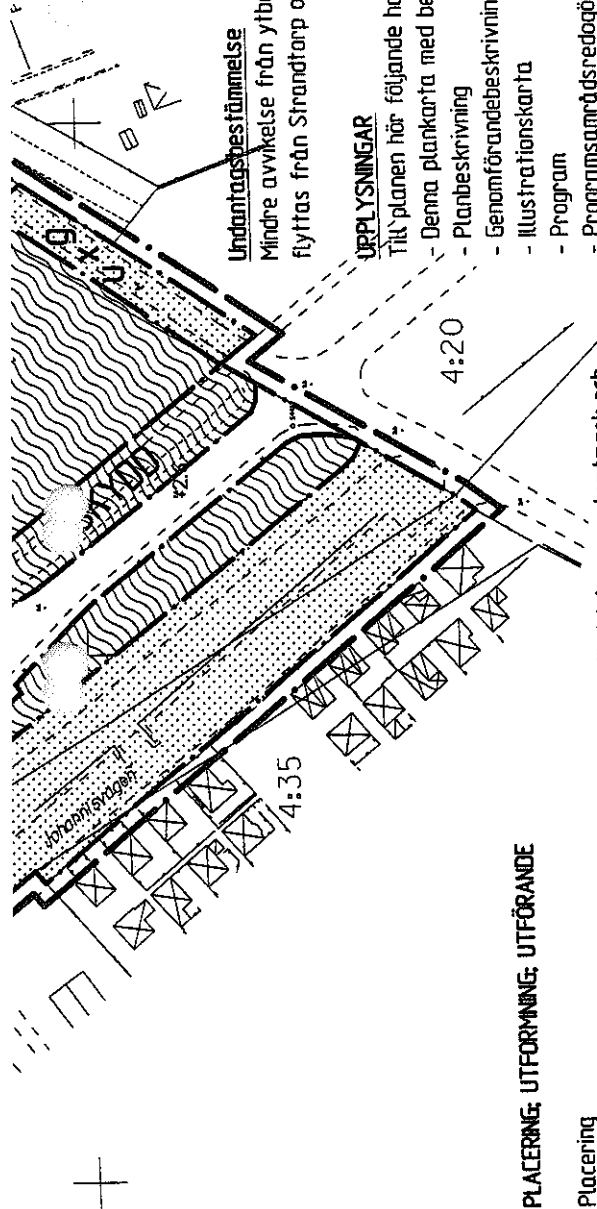
MARTIN LUTHER, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 11 AUGUSTI 1999

*Anders Semmerdal* *Karin Nilsson*  
Anders Semmerdal Karin Nilsson

godkänd för programområde av BN 7 oktober 1998  
godkänd för samråd av BN 10 februari 1999  
godkänd för utställning av BN 19 maj 1999  
anläggnings av KF 23 sept 1999  
vunnit laga kraft 26 okt 2000





**Undantagsbestämmelse**  
Mindre avvikelser från ytestämningen kan medges för de stugor som flyttas från Strandtorp och som innan flytningen är större än 50 m<sup>2</sup>

#### UPPLYSNINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Denna plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Program
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta

Bygglösa åtgärder som enligt PBL tillåts utöver 50 m<sup>2</sup> per tomtplats:

Högst två friggelbodar, sammanlagt 10 m<sup>2</sup>

Skärmtak 12 m<sup>2</sup>

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

in höjd i meter.

Placering

P<sub>1</sub>

Områdets disposition med avseende på fördelningen av tomtmark och friytor samt byggnaders placering skall fluvudsaktigen ske i överensstämmelse med illustration eller på sätt som byggnadsnämnden prövar lämpligt.

Åd är 50 m<sup>2</sup>

Minsta stor-  
fastigheter.

P<sub>2</sub>

Byggnad får ej placeras närmare tomtgräns än 2 m. Fasad som ligger närmare granntomt än 4 m skall minst utgöra brandskyddsklass E30.

Utförande



f<sub>1</sub>

f<sub>2</sub>

f<sub>3</sub>

f<sub>4</sub>

f<sub>5</sub>

f<sub>6</sub>

f<sub>7</sub>

f<sub>8</sub>

f<sub>9</sub>

f<sub>10</sub>

f<sub>11</sub>

f<sub>12</sub>

f<sub>13</sub>

f<sub>14</sub>

f<sub>15</sub>

f<sub>16</sub>

f<sub>17</sub>

f<sub>18</sub>

f<sub>19</sub>

f<sub>20</sub>

f<sub>21</sub>

f<sub>22</sub>

f<sub>23</sub>

f<sub>24</sub>

f<sub>25</sub>

f<sub>26</sub>

f<sub>27</sub>

f<sub>28</sub>

f<sub>29</sub>

f<sub>30</sub>

f<sub>31</sub>

f<sub>32</sub>

f<sub>33</sub>

f<sub>34</sub>

f<sub>35</sub>

f<sub>36</sub>

f<sub>37</sub>

f<sub>38</sub>

f<sub>39</sub>

f<sub>40</sub>

f<sub>41</sub>

f<sub>42</sub>

f<sub>43</sub>

f<sub>44</sub>

f<sub>45</sub>

f<sub>46</sub>

f<sub>47</sub>

f<sub>48</sub>

f<sub>49</sub>

f<sub>50</sub>

f<sub>51</sub>

f<sub>52</sub>

f<sub>53</sub>

f<sub>54</sub>

f<sub>55</sub>

f<sub>56</sub>

f<sub>57</sub>

f<sub>58</sub>

f<sub>59</sub>

f<sub>60</sub>

f<sub>61</sub>

f<sub>62</sub>

f<sub>63</sub>

f<sub>64</sub>

f<sub>65</sub>

f<sub>66</sub>

f<sub>67</sub>

f<sub>68</sub>

f<sub>69</sub>

f<sub>70</sub>

f<sub>71</sub>

f<sub>72</sub>

f<sub>73</sub>

f<sub>74</sub>

f<sub>75</sub>

f<sub>76</sub>

f<sub>77</sub>

f<sub>78</sub>

f<sub>79</sub>

f<sub>80</sub>

f<sub>81</sub>

f<sub>82</sub>

f<sub>83</sub>

f<sub>84</sub>

f<sub>85</sub>

f<sub>86</sub>

f<sub>87</sub>

f<sub>88</sub>

f<sub>89</sub>

f<sub>90</sub>

f<sub>91</sub>

f<sub>92</sub>

f<sub>93</sub>

f<sub>94</sub>

f<sub>95</sub>

f<sub>96</sub>

f<sub>97</sub>

f<sub>98</sub>

f<sub>99</sub>

f<sub>100</sub>

f<sub>101</sub>

f<sub>102</sub>

f<sub>103</sub>

f<sub>104</sub>

f<sub>105</sub>

f<sub>106</sub>

f<sub>107</sub>

f<sub>108</sub>

f<sub>109</sub>

f<sub>110</sub>

f<sub>111</sub>

f<sub>112</sub>

f<sub>113</sub>

f<sub>114</sub>

f<sub>115</sub>

f<sub>116</sub>

f<sub>117</sub>

f<sub>118</sub>

f<sub>119</sub>

f<sub>120</sub>

f<sub>121</sub>

f<sub>122</sub>

f<sub>123</sub>

f<sub>124</sub>

f<sub>125</sub>

f<sub>126</sub>

f<sub>127</sub>

f<sub>128</sub>

f<sub>129</sub>

f<sub>130</sub>

f<sub>131</sub>

f<sub>132</sub>

f<sub>133</sub>

f<sub>134</sub>

f<sub>135</sub>

f<sub>136</sub>

f<sub>137</sub>

f<sub>138</sub>

f<sub>139</sub>

f<sub>140</sub>

f<sub>141</sub>

f<sub>142</sub>

f<sub>143</sub>

f<sub>144</sub>

f<sub>145</sub>

f<sub>146</sub>

f<sub>147</sub>

f<sub>148</sub>

f<sub>149</sub>

f<sub>150</sub>

f<sub>151</sub>

f<sub>152</sub>

f<sub>153</sub>

f<sub>154</sub>

f<sub>155</sub>

f<sub>156</sub>

f<sub>157</sub>

f<sub>158</sub>

f<sub>159</sub>

f<sub>160</sub>

f<sub>161</sub>

f<sub>162</sub>

f<sub>163</sub>

f<sub>164</sub>

f<sub>165</sub>

f<sub>166</sub>

f<sub>167</sub>

f<sub>168</sub>

f<sub>169</sub>

f<sub>170</sub>

f<sub>171</sub>

f<sub>172</sub>

f<sub>173</sub>

f<sub>174</sub>

f<sub>175</sub>

f<sub>176</sub>

f<sub>177</sub>

f<sub>178</sub>

f<sub>179</sub>

f<sub>180</sub>

f<sub>181</sub>

f<sub>182</sub>

f<sub>183</sub>

f<sub>184</sub>

f<sub>185</sub>

f<sub>186</sub>

f<sub>187</sub>

f<sub>188</sub>

f<sub>189</sub>

f<sub>190</sub>

f<sub>191</sub>

f<sub>192</sub>

f<sub>193</sub>

f<sub>194</sub>

f<sub>195</sub>

f<sub>196</sub>

f<sub>197</sub>

f<sub>198</sub>

f<sub>199</sub>

f<sub>200</sub>

f<sub>201</sub>

f<sub>202</sub>

f<sub>203</sub>

f<sub>204</sub>

f<sub>205</sub>

f<sub>206</sub>

f<sub>207</sub>

f<sub>208</sub>

f<sub>209</sub>

f<sub>210</sub>

f<sub>211</sub>

f<sub>212</sub>

f<sub>213</sub>

f<sub>214</sub>

f<sub>215</sub>

f<sub>216</sub>

f<sub>217</sub>

f<sub>218</sub>

f<sub>219</sub>

f<sub>220</sub>

f<sub>221</sub>

f<sub>222</sub>

f<sub>223</sub>

f<sub>224</sub>

f<sub>225</sub>

f<sub>226</sub>

f<sub>227</sub>

f<sub>228</sub>

f<sub>229</sub>

f<sub>230</sub>

f<sub>231</sub>

f<sub>232</sub>

f<sub>233</sub>

f<sub>234</sub>

f<sub>235</sub>

f<sub>236</sub>

f<sub>237</sub>

f<sub>238</sub>

f<sub>239</sub>

f<sub>240</sub>

f<sub>241</sub>

f<sub>242</sub>

f<sub>243</sub>

f<sub>244</sub>

f<sub>245</sub>

f<sub>246</sub>

f<sub>247</sub>

f<sub>248</sub>

f<sub>249</sub>

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- • — Planområdesgräns (ritad 3 mm utanför planområdet)
- • — Användningsgräns
- • — Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

## Allmänna platser

- |  |           |                                                                |
|--|-----------|----------------------------------------------------------------|
|  | LOKALGATA | Lokaltrafik                                                    |
|  | NATUR     | Naturområde. Gång- och cykelväg och dansbana får finnas        |
|  | SKYDD     | Område som skyddar mot störning. Gång- och cykelväg får finnas |

## Kvarteretsmark

- |  |                |                                         |
|--|----------------|-----------------------------------------|
|  | B              | Bostäder, fritidshus                    |
|  | E <sub>1</sub> | Teknisk anläggning, teleanläggning      |
|  | E <sub>2</sub> | Teknisk anläggning, återvinningsstation |
|  | P              | Parkering                               |

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- |          |                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| +0.0     | Föreskriven höjd över nollplanet                                                |
| vall 0.0 | Bullervall, planterad med flerskiktad vegetation, med föreskriven höjd i meter. |

## UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Området får indelas i högst 69 tomtplatser.
- e<sub>2</sub> Området får indelas i högst 64 tomtplatser.
- e<sub>3</sub> Största tillåtna byggnadsarea inklusive inglasad altan och förråd är 50 m<sup>2</sup> per tomtplats. Endast en byggnad får uppföras per tomtplats. Minsta storlek på tomtplats är 250 m<sup>2</sup>. Stugområdet får ej indelas i flera fastigheter.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Marken får inte bebyggas                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|   | Marken får endast bebyggas med servicebyggnader, samlingslokaler och uthus. Största tillåtna byggnadsarea är 50 m <sup>2</sup> . Högsta tillåtna byggnadshöjd resp totalhöjd är 3,0 resp 5,0 m. Byggnad får ej placeras närmare tomtgräns än 2 m. Fasad som ligger närmare granntomt än 4 m skall minst utgöra brandskyddsklass EI30. |
|   | Marken får endast bebyggas med gemensamt förråd och sophus där BN prövar lämpligt. Största tillåtna byggnadsarea är 100 m <sup>2</sup> . Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 m.                                                                                                                                                       |
| g | Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| x | Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| u | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## MARKENS ANORDNANDE

## Mark och vegetation

- |                |                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| r <sub>1</sub> | Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten                |
| r <sub>2</sub> | Planterad grönska gemensam för stugområdet. Tillfart får anordnas. |
| r <sub>3</sub> | Skyddsplantering skall finnas kring återvinningsstationen          |
| parkering      | Marken skall vara tillgänglig för gemensam parkering               |

## ÖVERSIKTEN

2

## PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

## Placering

P<sub>1</sub> Områdets disposition med avseende friytor samt byggnaders placering i stämmelse med illustration eller prövar lämpligt.

P<sub>2</sub> Byggnad får ej placeras närmare närmare granntomt än 4 m skall

## Utformning

- |                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
|                  | Högsta byggnadshöjd i meter |
|                  | Högsta totalhöjd i meter    |
| f <sub>1</sub> 1 | Endast friliggande hus      |

## Utseende

f<sub>1</sub> Ny bebyggelse skall utformas med Takkupor är ej tillåtet.

f<sub>2</sub>

## Byggnadsteknik

b Endast källarlösa hus. Omhänder vid bygglov.

Fasaderna skall dämpa buller så att L<sub>max</sub> 45 dBA vid tågtrafik enl bu skall placeras så att respektive från järnvägen.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från c

# UTSTÄLLNINGSHANDLING

Plan 961 MLU

## HALMSTAD 4:36 m fl, FRITIDSHUS INOM VÄRET

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 19 maj 1999

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 1999-02-10 § 33 genomförts under tiden 15 mars - 12 april 1999. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

### Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Länsstyrelsen                  | Räddningsnämnden         |
| Energiverken                   | Tekniska nämnden         |
| Kommunstyrelsen                | Banverket i v:a regionen |
| Miljö- och hälsoskyddskontoret |                          |

Från berörda sakägare har x skrivelser inkommit.

### YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga erinringar mot förslaget. Länsstyrelsen finner förslaget förenligt med den fördjupade översiktsplanen samt riksintresset för friluftslivet och hushållningsbestämmelserna i MB (NRL), med den utformning som stugorna har fått, d v s enkla tätortsnära fritidshus som ej avstyckas på enskilda tomter. Kompensation för det rörliga friluftslivet kommer att ges inom Strandtorp, Östra Stranden.

#### Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

## YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

## Boris Ernstsson med familj, Svanen 62

Vi motsätter oss att Majstångsvägen skall användas som infart till 69 st fritidshus inom kv Våret av följande anledningar: Majstångsvägen är idag huvudtillfart till vårt kv Svanen och därmed redan i dagsläget starkt trafikerad. Förslaget skulle medföra att trafiken på Majstångsvägen mer än fördubblades, vilket genom avgaser, damm och buller då kommer att försämra miljön betydligt för stugägarna på kv Svanen.

Kv Svanens barn och vuxna använder Majstångsvägen till och från badstranden, affärer, minigolfbanor mm. Skulle förslaget genomföras blir det i framtiden omöjligt att låta barn själva gå på Majstångsvägen pga den ökade trafikbelastningen.

Kv Svanen är ett av de mest exploaterade områdena på hela Östra Stranden. Vi har bara ett litet smalt grönområde mot kv Knipan.

Förslag till förändring:

- Att infarten till kv Våret sker direkt från Sommarvägen.
- Parkeringsplatser till kv Våret placeras utmed Sommarvägen. Infart till parkeringsplats sker direkt från Sommarvägen.
- För det fall ovannämnda förslag inte beaktas vid detaljplanen bör byggnadsnämnden överväga om inte de stugor på kv Svanen som är närmast Majstångsvägen skall flyttas eller rivas. Då skulle ett grönområde kunna skapas mellan kv Svanens stugor och Majstångsvägen. Miljön för kv Svanens kvarvarande stugägare skulle då höjas. Vidare kan ju det förhållandet att en betydande olägenhet föreligger innebära att det blir aktuellt för Halmstads kommun att lösa in de stugor på kv Svanen som ligger närmast Majstångsvägen.

**Kommentar:**

*Majstångsvägen föreslås även i fortsättningen utgöra tillfart till en bebyggelsegrupp inom Våret. Bedömningen har gjorts att trafikmängden kan jämföras med en vanlig villagata. Genom att placera parkeringsytorna i området närmast järnvägen samt nyttja Majstångsvägen som tillfartsväg till en del av den nya fritidshusbebyggelsen inom Våret kan vacker vegetation utmed Sommarvägen bevaras. I planförslaget föreslås ett allmänt naturområde utmed Sommarvägen, som även fritidshusägare inom Svanen har tillgång till.*

*Svanens stugområde har nyligen sålts av Halmstads kommun till Svanens stugförening. I köpet ingår även drift och underhåll av Majstångsvägen där Halmstads kommun inledningsvis kommer att göra vissa åtgärder (som ingår i köpet) för Majstångsvägen, bl a belysning och viss upprustning.*

*Därefter kommer ansvaret för Majstångsvägen att ligga på Svanens stugförening och på stugföreningen för Våret (en gemensamhetsanläggning ska upprättas). Möjlighet finns därmed för stugföreningarna att styra utformningen av vägen så att den anpassas efter de gåendes villkor.*

*Gräsytorerna mellan Majstångsvägen och Svanens stugor kommer att ingå i Svanens område. Förslagsvis kan stugföreningen här ombesörja plantering av bus-*

*kage som dels ger visuellt skydd och som dels skyddar mot vägdamm från Majstångsvägen. Här finns även plats att anlägga en gångstig avskild från vägen om så önskas.*

#### **Joachim Gustafsson, Svanen 84**

Joachim Gustafsson meddelar att han i huvudsak är positiv till en bebyggelse av delar av kv Våret. Dock har han synpunkter på trafikmiljön. Han anser att planen inte tar hänsyn till den redan idag livliga trafiken på Majstångsvägen, och att hastigheten och frekvensen gör att det redan idag är en fara för lekande barn. Joachim Gustafsson anser att ett utökat användande medför stora risker för olyckor. Då sommarbutiken är belägen vid samma korsning är denna korsningen den mest frekventerade korsningen på hela Sommarvägen. Att tvinga trafiken till hela området genom en infart långt upp på Majstångsvägen kommer att skapa onödig trafik från de stugägare som har stugor i nederkanten av området, samtidigt om det stör stugägare på Svanen onödigt mycket. En huvudinfart i nedre delen av området skulle bygga bort transportsträckan upp mot infarten och skulle troligen sänka automatiskt både hastighet och slitage på Majstångsvägen. En ny tillfartsväg i mitten av Våret skulle fördela trafiken jämt över Östra Stranden olika tillfarter.

#### **Kommentar:**

*Ytterligare en infart från Majstångsvägen föreslås till stugområdet inom Våret, placerad närmare Sommarvägen. En infart till Våret direkt från Sommarvägen föreslås däremot inte. Genom att nyttja Majstångsvägen resp Indianstigen som tillfartsvägar till den nya fritidshusbebyggelsen inom Våret kan vacker vegetation utmed Sommarvägen bevaras och utgöra ett allmänt naturområde (se även kommentar ovan).*

#### **Jan Persson, Överlotsen 5**

Våret bör ej exploateras alls. Området är fullt av djurliv och kan dessutom komma att behövas i framtiden om det blir nödvändigt att flytta stugorna närmast stranddynerna. En utredning ang natur, miljö och friluftsliv bör utföras för Östra Stranden. Miljökonsekvenser av den nya bebyggelsen bör utredas. Ökat antal personer, bilar m m.

#### **Kommentar:**

*Planen grundar sig på den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden där Våret föreslås för fritidshusbebyggelse. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.*

#### **Ingvar Strand, ordförande i Stugföreningen Svanen**

Vi anser att det är fel att köra hela Majstångsvägen till dess norra hörn för att nå infarten till stugområdet. Vårt krav är att infarten till stugområdet läggs i dess sydvästra hörn. På detta vis avlastas Majstångsvägen betydligt.

#### **Kommentar:**

*I det bearbetade förslaget till detaljplanen föreslås två infarter från Majstångsvägen till den föreslagna bebyggelsegruppen inom Våret, dels en infart nära Sommarvägen och dels en infart i nära anslutning till parkeringsytorna vid järnvägen (se även tidigare kommentarer).*

**YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSESR m.fl.****Banverket**

Banverket vill göra ett klarläggande i planbeskrivningen så att det tydligare framgår att det är stadsbyggnadskontoret och inte Banverket som genom beräkningar kommit fram till att det rekommenderade avståndet av 80 m mellan bebyggelsen och järnvägen – ett avstånd som Banverket uppfattar som ett acceptabelt avstånd utifrån kommunens egen bedömning.

***Kommentar:***

*Planbeskrivningen justeras.*

**Energiverken**

Varje stuga skall ha sin egen elservis och elmätare. Etapputbyggnaden bör även samordnas med utbyggnaden av elledningar. I övrigt inga ytterligare synpunkter.

***Kommentar:***

*Synpunkterna har tillförts genomförandebeskrivningen.*

**Kommunstyrelsen/Stadsbyggnadskontoret**

Illustrationskartan bör redovisa förslag till gångstråk, särskilt över Sommarvägen och ner mot havet.

***Kommentar:***

*Synpunkterna tillgodoses.*

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med uppgift om ev radonförekomst i marken samt hur sophanteringen avses lösas.

***Kommentar:***

*Synpunkterna tillgodoses.*

**Räddningsnämnden**

Avstånd mindre än 8 m mellan byggnader kräver särskilda brandtekniska lösningar avseende ytterväggarnas utformning (BBR 5:72) och med tanke på detaljplanens utformning, där fritidshusen bör uppföras med träfasad, anser Räddningsnämnden att ett bebyggelsefritt område på 4 m innanför vardera tomtgräns införs i planen. Därigenom kan byggnaderna uppföras utan att särskilt beakta BBR 5:72.

Då en eventuell ny transformatorstation skall uppföras skall brandsäkerheten särskilt beaktas vid dess placering.

Med tanke på den ökade mängden personer som förväntas befinna sig i området bör brandförsvarets tillgänglighet till t.ex. strandområdet (eller andra rekreationsområden i närområdet) beaktas i det fortsatta planarbetet.

**Kommentar:**

*För att ge stugägarna möjlighet till uteplats i soligt läge och till ett så stort utnyttjande som möjligt av tomten har planbestämmelserna utformats så att byggnader får placeras 2 m från tomtgräns. Fasader som ligger närmare granntomt än 4 m skall dock minst utgöra brandskyddsklass EI30. Övriga synpunkter tillgodoses.*

**Tekniska nämnden**

Parkområdet mellan Sommarvägen och skyddsområdet vid järnvägen bör benämnas naturmark. Likaså de områden som benämns som **skydd** i södra delen av planområdet utmed Sommarvägen och P-yta Johannisvägen. Till dessa kan bestämmelser läggas som att naturmarken skall ha en skyddande funktion mot visuella störningar.

Användningsgränsmarkeringen som löper igenom park/naturmarken mellan de två bebyggelsegrupperna har en oklar funktion.

Parkeringsytorna av grus kan sprutsås med gräsfrö. Här är det eventuellt erforderligt med dränering.

Då grundvattennivån är hög i hela området är det tveksamt om dagvatten kan omhändertas lokalt. Det är inget som hindrar att man ändå väljer att ha en vattenspegel eller damm inom området av estetiska skäl.

Det bör heta "...marken mellan...bebyggelsegrupperna utgörs av allmän platsmark, natur.

I ett tidigt skede av projekteringen av området måste, som även framgår av samrådshandlingen, en utredning av dräneringsfrågorna för området komma till utförande. Denna utredning bör göras parallellt med va-utredningen som krävs för de interna va-ledningarna inom planområdet. I detta sammanhang bör också klarläggas funktion och eventuell omläggning av den äldre dagvattenledningen som korsar planområdet.

Som framgår av tekniska kontorets yttrande vid programsamrådet förutsatte kontoret att kv. Väret skulle utgöra en fastighet. Bildas, som föreslås i genomförandebeskrivningen två (eller flera) fastigheter, krävs att en gemensamhetsförening bildas för att förvalta de gemensamma va-anläggningarna. Sannolikt är det praktiskt att gemensamhetsföreningen även sköter och underhåller de dräneringsanläggningar som krävs för att exploatera området.

Som redovisats i samrådsyttrandet, krävs att vissa va-ledningar inom kv. Spoven allmänförklaras och säkerställs med ledningsrätt. Dessa frågor skall framgå i genomförandebeskrivningen.

**Kommentar:**

*Planförslaget har bearbetats och kompletterats med utgångspunkt från synpunkterna ovan och i samråd med tekniska kontoret.*

## YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Hyresgästföreningen  
Lantmäterimyndigheten  
Polismyndigheten  
Sperlingsholms kraft AB  
Barn- och ungdomsnämnden  
Kulturnämnden  
Renhållningsbolaget  
Polismyndigheten  
Servicenämnden  
Socialnämnden  
Landsantikvarien  
Hallandstrafiken AB  
SJ  
Telia AB  
Strandtorps Norra Stugförening  
Strandtorps Södra Stugförening

## SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har kompletterats med inkomna uppgifter och synpunkter enligt inkomna yttranden ovan. I det bearbetade förslaget till detaljplanen föreslås ytterligare en infart från Majstångsvägen resp Indianstigen, placerade närmare Sommarvägen, till den föreslagna fritidshusbebyggelsen inom Väret.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Planarbetet föreslås fortsätta med att utställningshandlingar utarbetas med utgångspunkt från kommentarerna ovan.

### Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Nilsson

# ANTAGANDEHANDLING

Plan 961 MLU

## HALMSTAD 4:36 m fl, FRITIDSHUS INOM VÄRET

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 11 augusti 1999

### UTLÅTANDE

#### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget har funnits i programsamrådsskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 1999-053-19 § 332 genomförts under tiden 28 maj - 28 juni 1999. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret under utställningstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

#### Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Banverket  
Kommunstyrelsen  
Tekniska nämnden  
Strandtorps södra stugförening

#### YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

##### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

##### Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

#### YTTRANEN FRÅN SAKÄGARE

##### Jan Persson, Överlotsen 5

Väret bör ej exploateras alls. Området är fullt av djurliv och kan dessutom komma att behövas i framtiden om det blir nödvändigt att flytta stugorna närmast stranddynerna. En utredning ang natur, miljö och friluftsliv bör utföras för Östra Stranden. Miljökonsekvenser av den nya bebyggelsen bör utredas. Ökat antal

personer, bilar m m.

**Kommentar:**

*Planen grundar sig på den fördjupade översiktsplanen för Östra Stranden där Väret föreslås för fritidshusbebyggelse. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas. Endast ca 40% av Väret kommer enligt förslaget till detaljplan att tas i anspråk för fritidshustomter eller tomtmark. Resterande del kommer även i fortsättning att utgöras av gröna ytor.*

**Boris Ernstsson med familj, Svanen 62**

Boris Ernstsson hänvisar till sitt tidigare yttrande (vilket återges nedan, inkl byggnadskontorets kommentarer) och vill i detta yttrande bemöta byggnadskontorets kommentarer. B.E tycker att det är anmärkningsvärt att Majstångsvägen kan jämföras med en villagata då området är planerat för fritidshus, avsett för vila och rekreation. B.E skriver att det av detaljplanen är uppenbart att trafikmängden på den västra delen av Väret tillsammans med befintlig trafik från Svanen kommer att medföra en mycket hög trafikvolym på Majstångsvägen. Det som dock mest oroar B.E är den ökade risken för olyckor. Att plantera buskar på gräsyterna mellan Svanen och Majstångsvägen anser B.E inte vara någon bra lösning på problemet med vägdam. B.E skriver att gräsyterna är för smala för plantering och att det skulle försämlra uppsikten för bilister på Majstångsvägen med ytterligare ökad olycksrisk som följd. Dessutom skriver B.E att dessa gräsytor till största delen används för parkering då Svanen inte har någon gemensam parkeringsyta.

**Boris Erntssons yttrande i samrådsskedet**

Vi motsätter oss att Majstångsvägen skall användas som infart till 69 st fritidshus inom kv Väret av följande anledningar: Majstångsvägen är idag huvudtillfart till vårt kv Svanen och därmed redan i dagsläget starkt trafikerad. Förslaget skulle medföra att trafiken på Majstångsvägen mer än fördubblades, vilket genom avgaser, damm och buller då kommer att försämlra miljön betydligt för stugägarna på kv Svanen. Kv Svanens barn och vuxna använder Majstångsvägen till och från badstranden, affärer, minigolfbanor mm. Skulle förslaget genomföras blir det i framtiden omöjligt att låta barn själva gå på Majstångsvägen pga den ökade trafikbelastningen. Kv Svanen är ett av de mest exploaterade områdena på hela Östra Stranden. Vi har bara ett litet smalt grönområde mot kv Knipan.

Förslag till förändring:

- Att infarten till kv Väret sker direkt från Sommarvägen.
- Parkeringsplatser till kv Väret placeras utmed Sommarvägen. Infart till parkeringsplats sker direkt från Sommarvägen.
- För det fall ovannämnda förslag inte beaktas vid detaljplanen bör byggnadsnämnden överväg om inte de stugor på kv Svanen som är närmast Majstångsvägen skall flyttas eller rivas. Då skulle ett grönområde kunna skapas mellan kv Svanens stugor och Majstångsvägen. Miljön för kv Svanens kvarvarande stugägare skulle då höjas. Vidare kan ju det förhållandet att en betydande olägenhet föreligger innebära att det blir aktuellt för Halmstads kommun att lösa in de stugor på kv Svanen som ligger närmast Majstångsvägen.

**Kommentar:**

*Majstångsvägen föreslås även i fortsättningen utgöra tillfart till en bebyggelse-*

grupp inom Väret. Bedömningen har gjorts att trafikmängden kan jämföras med en vanlig villagata. Genom att placera parkeringsytorna i området närmast järnvägen samt nyttja Majstångsvägen som tillfartsväg till en del av den nya fritidshusbebyggelsen inom Väret kan vacker vegetation utmed Sommarvägen bevaras. I planförslaget föreslås ett allmänt naturområde utmed Sommarvägen, som även fritidshusägare inom Svanen har tillgång till.

Svanens stugområde har nyligen sålts av Halmstads kommun till Svanens stugförening. I köpet ingår även drift och underhåll av Majstångsvägen där Halmstads kommun inledningsvis kommer att göra vissa åtgärder (som ingår i köpet) för Majstångsvägen, bl a belysning och viss upprustning. Därefter kommer ansvaret för Majstångsvägen att ligga på Svanens stugförening och på stugföreningen för Väret (en gemensamhetsanläggning ska upprättas). Möjlighet finns därmed för stugföreningarna att styra utformningen av vägen så att den anpassas efter de gåendes villkor.

Gräsytorerna mellan Majstångsvägen och Svanens stugor kommer att ingå i Svanens område. Förslagsvis kan stugföreningen här ombesörja plantering av buskage som dels ger visuellt skydd och som dels skyddar mot vägdamn från Majstångsvägen. Här finns även plats att anlägga en gångstig avskild från vägen om så önskas.

Byggnadskontoret har inga ytterligare kommentarer till B.E yttrande utan hänvisar till kommentarerna ovan. Tilläggas kan att en villagata är att betrakta som en lugn gata i dessa sammanhang.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.

### Banverket

Banverket har ingen erinran mot förslaget, men skriver att byggnadskontorets hänvisning till Banverket i planbeskrivningen är felaktig och bör tas bort.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen justeras.

### Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen anser att planbestämmelsen angående byggrätten bör justeras från att endast en byggnad per tomtplats får uppföras till att endast en huvudbyggnad per tomtplats får uppföras. Vidare vill Kommunstyrelsen att en undantagsbestämmelse ska skrivas in i planbestämmelserna som tillgodoser stugägarna som flyttar från Strandtorp, t ex "På tomtplats dit byggnader flyttats från Strandtorp kan byggnadsnämnden godkänna avvikelser som de anser lämpliga."

#### **Kommentar:**

Bestämmelsen om att endast en byggnad får uppföras per tomtplats kommer att bibehållas. Tomtplatserna är relativt små och det är bättre med en sammanhållen byggnad jämfört med att på ett lämpligt sätt försöka få plats med flera fristående byggnader. Planbestämmelsen påverkar dock inte rätten till att uppföra en eller två friggebodar (totalt 10m<sup>2</sup>).

En undantagsbestämmelse för Strandtorpstugorna skrivs in enl ovan.

## Strandtorps södra stugförening

Föreningen önskar att planbestämmelsen angående bygggrätten ändras från att endast en byggnad per tomtplats får uppföras till att en huvudbyggnad per tomtplats får uppföras.

**Kommentar:**

*Se kommentar ovan.*

## Tekniska nämnden

Tekniska nämnden föreslår att illustrationskartan och text endast anger "hastighetsdämpande åtgärd ex. minirondell, avsmalning eller annat" längs Sommarvägen och ej specificerar vilken detaljlösning som kommer att användas. Tekniska nämnden skriver vidare att respektive infarter till de olika bebyggelsegrupperna bör ha minst den bredd som "lokalgatorna" kommer att erhålla, ca 5.0 meter, för att två bilar skall kunna mötas.

**Kommentar:**

*Synpunkterna tillgodoses genom att illustrationskartan justeras ang minirondell och bredd på infarter.*

## YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

|                                          |                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------|
| Länsstyrelsen                            | Polismyndigheten                |
| Barn- och ungdomsnämnden                 | Renhållningsbolaget             |
| Energiverken i Halmstad AB               | Räddningsnämnden                |
| Hallandstrafiken AB                      | Servicenämnden                  |
| Hyresgästföreningen                      | Socialnämnden                   |
| Kommunstyrelsen                          | Sperlingsholms kraftlednings AB |
| Kulturnämnden                            | Strandtorps norra stugförening  |
| Landsantikvarien                         | SJ                              |
| Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun | Telia AB                        |
| Miljö- och hälsoskyddsnämnden            |                                 |

## KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Yttranden vilka inte har tillgodosetts i planen:

Jan Persson, Överlotsen 5  
Boris Erntsson, Svanen 62

Strandtorps södra stugförening  
Kommunstyrelsen

## STÄLLNINGSTAGANDE

Planen föreslås godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

### Byggnadskontoret

  
Anders Sennerdal

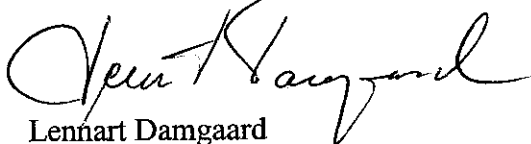
  
Karoline Nilsson

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 september 1999 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Halmstad 4:36 m.fl., fritidshus inom Väret, Martin Luther, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är 961 MLU.

Länsstyrelsen har den 14 oktober 1999 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Regeringen har genom beslut den 26 oktober 2000 avslagit överklagande i fråga om detaljplanen. Byggnadskontoret har fått del av regeringens beslut först den 1 februari 2001. Antagandebeslutet har således **vunnit laga kraft den 26 oktober 2000**, vilket kommunen kommer att anteckna på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 1 februari 2001.

  
Lennart Damgaard

Sändlista:

Akten

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Byggnadskontoret, nybyggnadskartor (Svenne Andersson)

Byggnadskontoret, Sennerdahl (e-post)

Byggnadskontoret, bygglov och adm (e-post)

Byggnadskontoret, karttek.(e-post)

Stadsbyggnadskontoret, Koppang (e-post)

Stadskontoret, registrator (e-post)

plan/lagakber