

ANTAGANDEHANDLING

Plan E 153 K

Detaljplan för

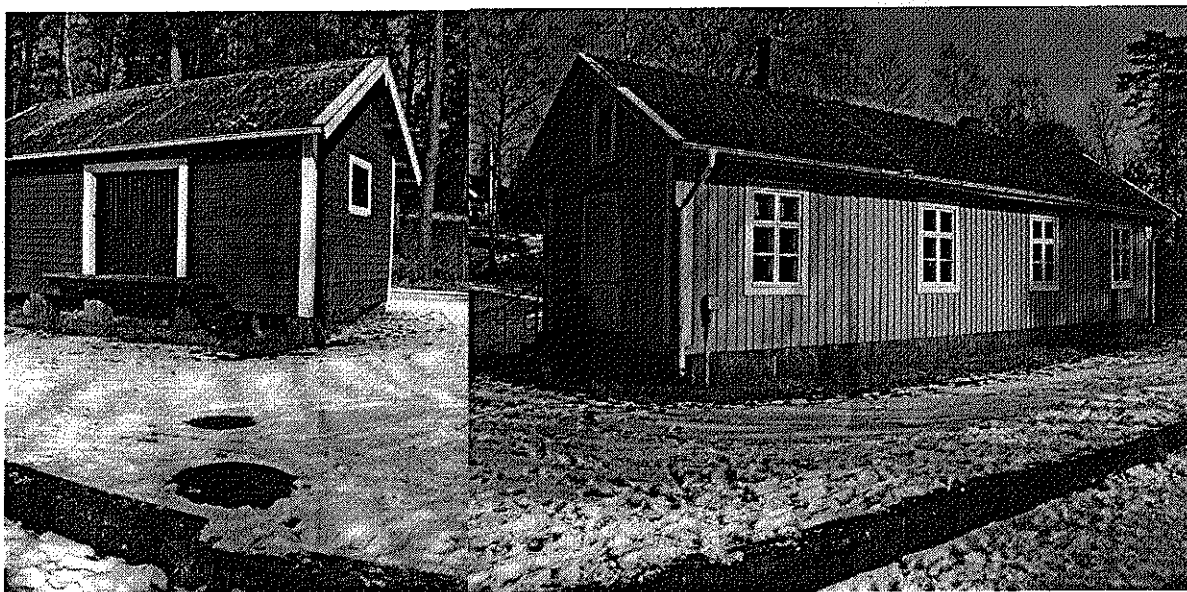
BREARED 1:130,

SIMLÅNGSDALENS STATIONSMILJÖ

Simlångsdalen, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 10 oktober 2001

PLANBESKRIVNING



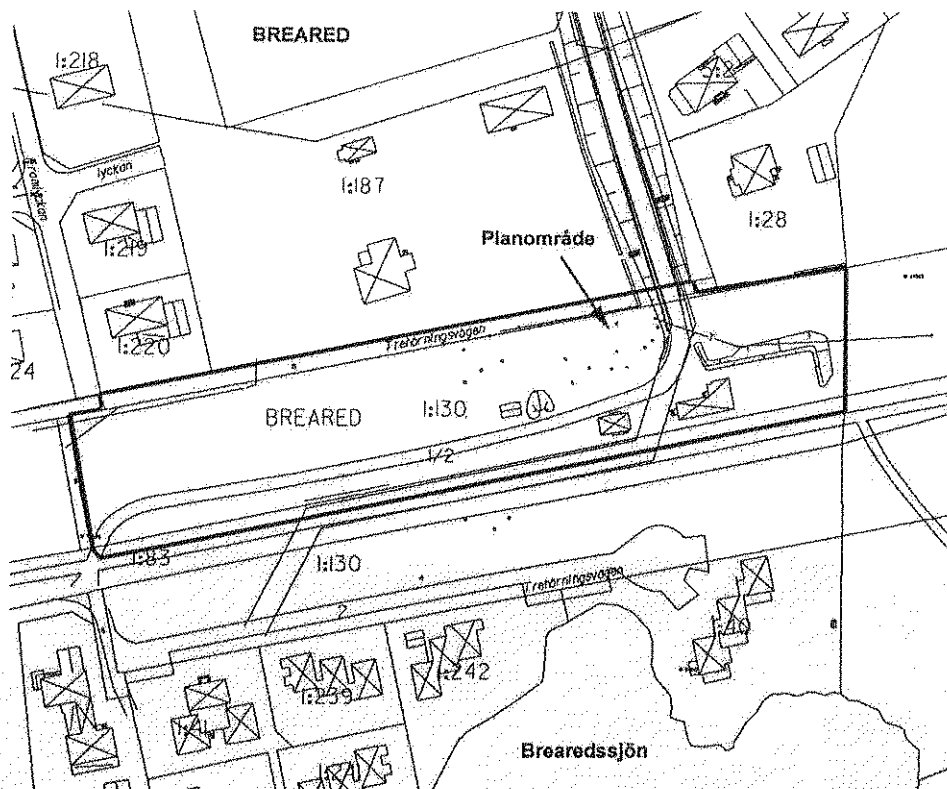
Figur 1. Magasinsbyggnaden från sydost och Stationsbyggnaden från sydväst.

BAKGRUND

Stationshuset i Simlångsdalen byggdes 1904 för den smalspåriga järnvägen Halmstad-Bolmen och är av särskilt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett samband med Simlångsdalens gästgivaregård via Stationsvägen, som byggdes just för att sammanbinda dessa två viktiga samhällsfunktioner.

Stationshuset förvärvades av kommunen 1972. Lokalytan är ca 75 m² och lokalen är för närvarande outhyrd. En kommitté har utrett behovet av föreningslokaler i Simlångsdalen. Dessa lokaler har ej ansetts lämpliga för detta ändamål. I den kommunala verksamheten finns inget behov av dessa lokaler. Därför beslutade kommunstyrelsen den 21 december 2000 att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen och att sälja byggnaden.

Ändring av detaljplan sker parallellt med att försäljning genomförs.



Figur 2 Simlångsdalens stationsmiljö; planområde. ~Skala 1:2000

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planändringen sker inom fastigheten Breared 1:130. Fastigheten ägs av Halmstad kommun. Planområdets totala yta omfattar ca 8500 m² och den förslagna fastigheten vid stationshuset omfattar ca 1200 m². Området ligger i södra delen av Simlångsdalens samhälle, cirka 100 meter från Brearedssjöns norra strand invid den gamla banvallen för den smalspåriga järnvägen Halmstad-Bolmen.

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning, illustrationskarta och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Simlångsdalens tätort omfattas av en äldre byggnadsplan för hela tätorten från 1957 (arkivbeteckning BRE 3). Huvuddelen av planområdet utgörs enligt denna plan av trafikområde för järnvägsändamål (T_j).

Ändringen av detaljplanen syftar till att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön vid Stationsområdet i Simlångsdalen och att reglera lämpligt användningssätt för bebyggelsen. Planändringen medför att del av trafikområde järnväg (T_j) i nu gällande detaljplan överförs till kvartersmark. Övriga delar av trafikområde järnväg (T_j) inom planområdet överförs till naturmark och lokalgata. Föreslagen gata enligt gällande detaljplan i norra delen av planområdet föreslås utgå. I *Redovisning till Översiktsplan 2000 – delöversikt Simlångsdalen* är planområdet avsatt som park, grönområde.

Det f d stationshuset samt magasinsbyggnaden och jordkällaren beläggs med skyddsbestämmelsen q kombinerat med varsamhetsbestämmelsen k för de två förstnämnda så att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön vid stationsområdet säkras. Vid eventuell exteriör förändring av byggnaderna skall ursprunglig *volym, utformning, material och färgsättning* vara vägledande. Takutformningen skall bevaras och takbeklädnad *skall* vara lertegel (stationshuset). De särdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningens *Bilaga 1 Kulturhistorisk värdebeskrivning* skall särskilt beaktas vid ändring.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

Simlångsdalens samhälle ingår i sin helhet i ett större område längs Fylleåns dalgång av riksintresse för såväl naturvård, NN18, som friluftsliv, FN12. Fylleån omfattas dessutom av Miljöbalkens 4 kap §6 – vattenområde med särskilda hushållningsbestämmelser som bl.a. innefattar förbud mot vattenkraftsutbyggnad och dämning. Stora områden i tätortens närhet har rika naturvårdsvärden där vissa delar är reglerade enligt naturvårdslagen.

Planområdet omfattas av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) eftersom det är beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planen omfattar kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö i form av Simlångsdalens stationshus med omgivningar.

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Planen syftar däremot till att säkerställa god bebyggd miljö för kommande generationer.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av planen medför endast en marginell trafikökning och därför inte några betydande negativa konsekvenser med avseende på buller och avgaser.

Området ligger inom område med normal radonrisk.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken eftersom planen syftar till att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Markägförhållanden

Planändringen sker inom kommunens fastighet Breared 1:130. Omgivande bostadstomter är privat ägda.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdraget

Byggnadsnämnden beslutade den 14 februari 2001 att uppdra åt byggnadskontoret att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan för fastigheten Breared 1:130.

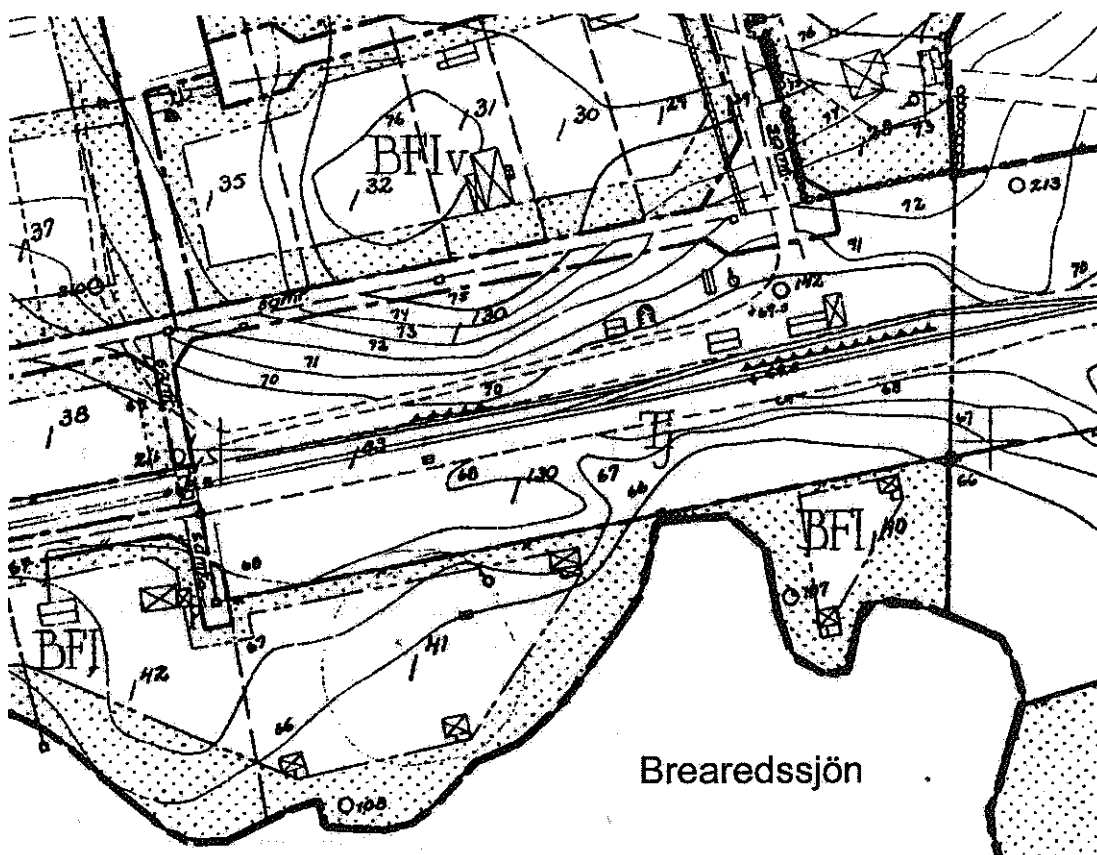
Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan för Halmstads kommun, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige oktober 1990 ingår stationsområdet i område för allmän tätortsbebyggelse.

Enligt Remissutgåvan av Översiktsplan 2000 (ÖP_R 2000) är miljön kring Simlångsdalens järnväghållplats värd att bevara på grund av sitt kulturhistoriska värde. Stationsbyggnaden samt magasinsbyggnaden föreslås användas för allmänt ändamål skola, barnomsorg m m.

Sjöstråket från f d hållplatsen till och med Hule naturreservat är ett sammanhängande skogs- och naturparti längs stränderna, avbrutet av riksväg 25. Detta stråk föreslås enligt ÖP_R 2000 som *Park, rekreationsområde* och målet är att det skall hållas ihop som en enhet.

I *Fördjupad Översiktsplan för Simlångsdalen* från 1995 nämns *hållplatsbyggnaden* som en kulturhistoriskt viktig byggnad som bidrar till samhällets identitet.



Figur 3. Gällande Detaljplan från 1957, ~skala 1:2000. Tj betecknar trafikområde järnväg. BFIv betecknar Område för bostadsändamål, fristående hus, 1 våning jämte vindsinredning.

Gällande detaljplan

Simlångsdalens tätort omfattas av en äldre byggnadsplan för hela tätorten från 1957 (arkivbeteckning BRE 3). Planområdet utgörs enligt denna plan av trafikområde för järnvägsändamål (Tj). Ändringen av detaljplanen medför att Trafikområde järnväg (Tj) i nu gällande detaljplan överförs till kvartersmark och gatumark för att i framtiden ersätta den befintliga Trehörningsvägen.

Program för kulturmiljövård

Enligt Program för kulturmiljövård från 1992 är stationsområdet klassat som *Värdefull kulturmiljö*.

Kommunala beslut i övrigt

18 oktober 2000, §144 beslutade servicenämnden att föreslå kommunstyrelsen att ändra detaljplanen och därefter uppdra åt stadsbyggnadskontoret att sälja fastigheten.

21 december 2000 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen. Ändring av detaljplan skall ske samtidigt som försäljning genomförs.

14 februari 2001 beslutade byggnadsnämnden att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Sjöstråket från Simlångsdalens stationsområde till och med Hule naturreservat är ett sammanhängande skogs- och naturparti längs stränderna, avbrutet av riksväg 25. Detta stråk föreslås enligt ÖP_R 2000 som *Park, rekreatiomsområde* och målet är att det skall hållas ihop som en enhet. Därför föreslås att större delen av kommunens mark inom planområdet samt mark för utbyggnad av samfärdig väg överförs till naturmark.

I dungen norr och nordväst om stationsbyggnaden, inom planområdet, finns några äldre tallar. Dessa gamla exemplar blir viktiga inslag i grannskapsparken både ur natur- och kulturmiljövårdssynpunkt. För att fungera som hålträd åt t.ex. spillkråka måste träden vara tillräckligt grova, och alltså tillåtas bli gamla, över 100 år.

Utanför planområdet, i dungen sydväst om stationsbyggnaden finns några bokar som är äldre än hundra år; de fanns alltså innan järnvägen drogs fram här. De är av stort värde för områdets helhetsmiljö. Bokar i bestånd är känsliga för friställning. Därför är beståndet i sin helhet värt att bevaras. Bokens tunga skugga gör att markvegetationen inte tar över och skymmer utsikten över sjön på samma sätt som om bokarna inte stod där.

Landskapsbild

Planområdet ligger strax norr om befintlig permanentbebyggelse invid Trehörningsvägen. Området består av öppna backar som sluttar ned mot Brearedssjön omgivet av skogsdungar. Planens genomförande kommer inte att påverka landskapsbilden negativt eftersom Skydds- och varsamhetsbestämmelserna syftar till att säkerställa positiva inslag i landskapsbilden.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet utgörs enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) av isälvsediment; berggrunden består av gnejs. Planområdet ligger inom område med normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Beträffande kulturmiljön se Bilaga 1.

Eventuell förekomst av fornlämningar utreds av landsantikvarien.

Strandskydd

Vid Simlångssjöarna gäller strandskydd 200 m enligt Miljöbalken 7:13-14.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Bostäderna söder om stationsmiljön har sin naturliga utfart till Tönnersjövägen. Bostadsområdena i norr har sin utfart till Riksväg 25.

Enligt *Fördjupad Översiktsplan för Simlångsdalen* utgör Trehörningsvägen, delen som passerar intill stationsbyggnaden inom T₁-området, en huvudväg i Simlångsdalens vägnät. Enligt gällande detaljplan föreslås denna väg ersättas av en ny gata söder om fastigheten Breared 1:187. Denna föreslagna gata utgår ur detaljplan. Befintlig väg, en 3 meter bred grusväg med mycket ringa trafikbelastning föreslås behållas och regleras som lokalgata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Björn Ahnlund
Leif Eriksson
Erik Lönnerholm
Rune Blomberg
Lars Erlandsson

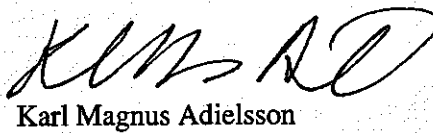
Hallands Länsmuseum
Tekniska kontoret
Stadsbyggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Servicekontoret

KÄLLOR

- Halmstad kommun, Stadsbyggnadskontoret, 1995. *Fördjupad Översiktsplan Simlångsdalen.*
- Halmstads kommun, Stadsbyggnadskontoret 1990. *Översiktsplan för Halmstads kommun.*
- Halmstads kommun, Stadsbyggnadskontoret, 2000. *Översiktsplan för Halmstads kommun, 2000 – Samrådshandling januari 2000.*
- Länsstyrelsen Hallands län, 1996. *Områden av Riksintresse Kulturminnesvård.*
- Program för kulturmiljövård, 1992.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karl Magnus Adielsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS !

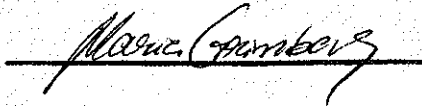
Halmstad beslut.....2001-10-10
§.....375.....

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001 -11- 08



BILAGA 1 KULTURHISTORISK VÄRDEBESKRIVNING

Motiv för bevarande:

Mindre järnvägsmiljö som erinrar om Bolmenbanan och småjärnvägarnas storhetstid och deras betydelse som sin tids främsta kommunikationsmedel och som samhällsbildare.

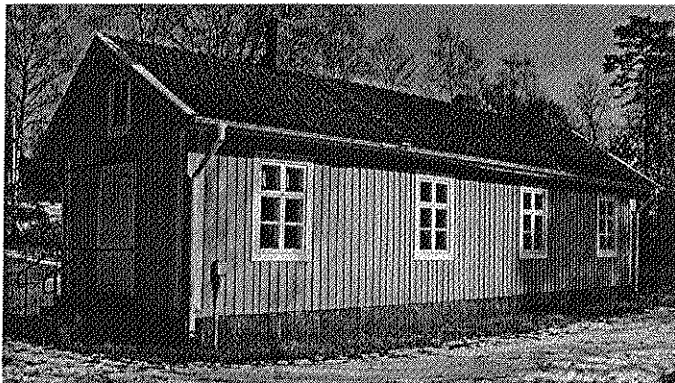
Byggnaderna inom stationsområdet är kulturhistoriskt värdefulla enligt PBL 3 kap 12§.

Uttryck för stationsmiljöns kulturhistoriska värde

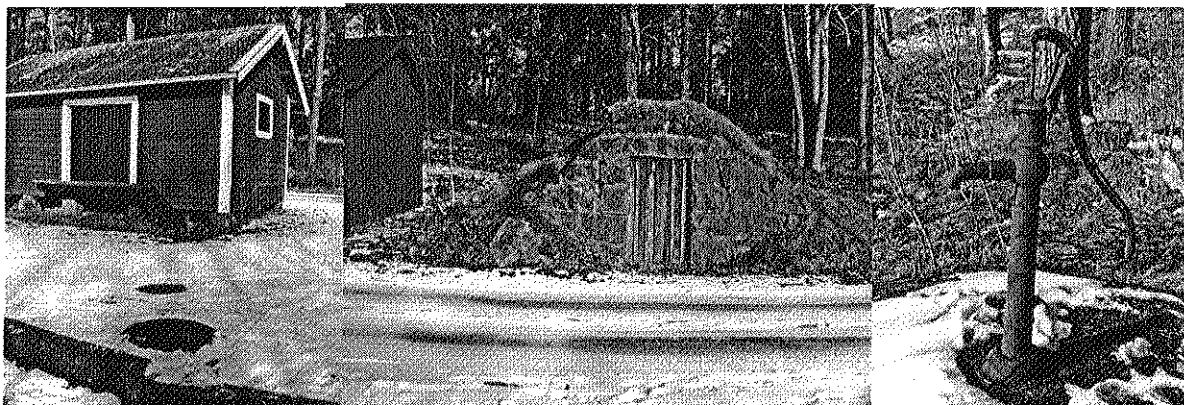
Stationshus med tillhörande trädgård samt magasinsbyggnad, uthus, jordkällare samt brunn.

Stationsbyggnad byggd i vinkel på grund av tuktad sten med fasader av gulmålad locklistpanel.

Ursprunglig fasadfärg faluröd. Ursprungliga fyrluftsfönster med enkla bågar och separata innanfönster. Sadeltak med relativt flack takvinkel, täckt med platta, falsade lertegelpannor s k boulettegel.



Figur 4 Stationsbyggnaden sedd från sydväst.



Figur 5 Magasinsbyggnad på öppen stengrund med liggande faluröd panel, svarta dörrar och sadeltak. Uthus/vedbod i falurött samt jordkällare en bit bort. Liten perrong av sten.

Stationstjänstemannen bodde i en del av stationsbyggnaden och hade en nyttoträdgård öster om stationshuset där han kunde producera frukt och grönsaker för viss självförsörjning. I jordkällaren lagrades jordbruksprodukterna. Vatten hämtades i den intilliggande brunnen. För uppvärmning av bostaden högs ved som lagrades i vedboden. I anslutning till stationshuset fanns en toalett för resenärernas bekvämlighet.

Reglering

Stationshuset är belagt med rivningsförbud. Vid eventuell exteriör förändring skall ursprunglig volym, utformning, material och färgsättning vara vägledande. Takutformningen skall bevaras och takbeklädning skall vara lertegel (stationshuset).

Eventuell ny bebyggelse skall ansluta till befintlig bebyggelse vad gäller volym, takvinkel, material och färg.

ANTAGANDEHANDLING

Plan E 153 K

Detaljplan för

BREARED 1:130, SIMLÅNGSDALENS STATIONSMILJÖ

Simlångsdalen, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 10 oktober 2001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast är av begränsad betydelse, samt är förenlig med översiktsplanens intentioner om säkerställande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN
Antagande i BN
Laga kraft (tidigast)

juni 2001
oktober 2001
november 2001

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Åtgärd, anläggning Genomförande och drift

Fastighetsbildning Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun

Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark samt att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet.

Huvudmannaskap

Simlångsdalens vägförening är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

I samband med försäljning av f d järnvägsstationen i Simlångsdalen har köpeavtal upprättats, där bland annat bevarandet reglerats. Plankostnaden betalas av stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I planområdets östra del skall det bildas en fastighet för att inrymma kvartersmark för bostads-, kontors- och handelsändamål.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsdragningarna inom u-området mellan stationsbyggnaden och magasinet inom Breared 1:130 skall säkras med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planförslaget medför inga kostnader för kommunen.

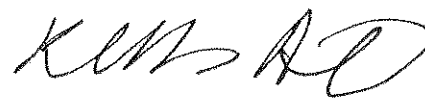
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Carl-Åke Agne
Göran Grimsö
Rune Blomberg

Tekniska kontoret
Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karl Magnus Adielsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut.....2001-10-10..

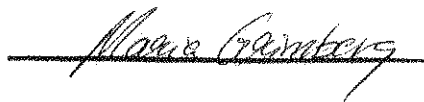
§.....375.....

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001 -11- 0 8



ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 153 K
Detaljplan för
BREARED 1:130,
SIMLÅNGSDALENS STATIONSMILJÖ
Simlångsdalen, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 10 oktober 2001

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2001-06-13 §256 genomförts under tiden 2001-08-23 till 2001-09-20. 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 servicehuset Ljungblomman, Simlångsdalen torsdag 30 augusti kl: 17.30. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från samtliga de 13 berörda remissinstanserna.

Följande 4 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Lantmäterimyndigheten	Länsstyrelsen
Landsantikvarien	Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inga erinringar mot planändringen. Länsstyrelsen instämmer i att det är positivt att den gamla stationsbyggnaden och den kulturhistoriskt värdefulla miljön kan bevaras och säkerställas.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Önskar ett förtydligande vad gäller användningen av magasinsbyggnaden. Har i övrigt inget att erinra mot planförslaget. Synpunkter har lämnats muntligt till planhandläggaren.

Kommentar:

Synpunkten har tillgodosetts genom att magasinsbyggnaden har korsprickats; byggnaden får endast användas som uthus.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret har inget att invända mot intentionerna i detaljplaneändringen; att del av området överförs till kvartersmark och resten till naturmark och lokalgata.

Positivt att större delen av kommunens mark inom planområdet överförs till naturmark eftersom det hyser värdefull natur. I området finns en rik blandskog med bl.a. hassel, ask, asp, apel rönn, ek, bok, sälg, björk och tall (relativt grovstammiga).

Tallarna kan, som nämns i detaljplaneförslaget, på sikt bli värdefulla boträd för fåglar.

Landsantikvarien

Landsantikvarien påpekar att till stationsmiljön hör även ett uthus med vedbod intill jordkällaren. Detta har inget kulturhistoriskt värde i sig utan är just miljöskapande och bör bevaras som sådant.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med detta påpekande.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Servicenämnden
Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden
Simlångsdalens vägförening c/o Nils Evald

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför en mindre komplettering av planbeskrivning och plankarta som består av att magasinsbyggnaden som korsprickats; byggnaden får endast användas som uthus. Berörd fastighetsägare har godkänt ändringen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Samtliga skriftligen inkomna synpunkter har blivit tillgodosedda.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

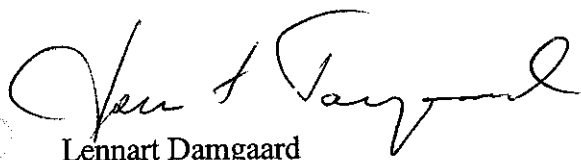

Karl Magnus Adielsson

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 oktober 2001, § 375, beslutat anta ett förslag till ändring av detaljplan för **Breared 1:130 m.fl., Breared, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 153K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 18 oktober 2001.

Länsstyrelsen har den 24 oktober 2001 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 8 november 2001**.

Byggnadskontoret den 18 december 2001.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Ann-Britt T
Byggnadskontoret, Svenne A
Byggnadskontoret, Bygglövhandläggare
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev