

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)
— — — — —	Gällande användningsgräns
— x — — —	Utgående användningsgräns
— — — — —	Ny användningsgräns
— — — — —	Gällande egenskapsgräns
— x — — —	Utgående egenskapsgräns
— — — — —	Ny egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

H-GATA

Gata som ingår i huvudnätet

L-GATA

Gata som ingår i lokalnätet

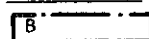


Parkområde

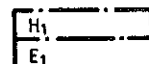
NATUR

Naturområde som bevaras

Kvartermark



Bostäder och lägenhetsdaghem. Boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande eller trafik-
alstrande.



Café och restaurang

E1

Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD, PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

e₁

Friliggande enbostadshus, endast en huvudbyggnad per tomt.
Mindre komplementbostad om högst 40 m² får inredas i bostads-
huset

Största byggnadsarea är 250 m² inkl. förråd, carport och garage

Minsta tomtlängd mot gata är 25 m. Minsta tomtstorlek 900 m².

Källare får ej anordnas. Grundläggning med s.k. torpargrund
rekommenderas.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Till-
hörande förråd, carport eller garage får placeras intill 1,0 m från
gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs
med huvudbyggnaden.

e₂ 000

Största byggnadsarea för området

e₃

Området får inte delas i fler fastigheter

I

Högst en våning. Suterrängvåning får anordnas där terrängför-
hållandena medger.



Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Vid beräkning av bygg-
nadshöjd eller våningsantal skall hänsyn inte tas till mindre tak-
kupor eller delar av suterrängvåning.



Högsta totalhöjd, taknockshöjd, i meter

För förråd, carport och garage är högsta byggnadshöjd 3,0 m.
Om de placeras närmare tomtgräns än 4,0 m får totalhöjden, tak-
nockshöjden, högst vara 4,0 m.

Värdefulla byggnader och områden

q₁

Muren skall bevaras och får inte förvanskas till sin yttre form
eller allmänna karaktär.

q₂

Byggnaden är värdefull enligt PBL, plan- och bygglagen, 3 kap.
12 § och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna
karaktär. Vid eventuell exteriör förändring skall ursprungligt ut-
förande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får
inte rivas.

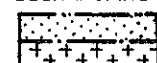
q₃

Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av byggnaden, en-
ligt PBL, 3 kap. 10 §, skall utföras varsamt så att byggnadens
särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kultur-
historiska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

f₁

Värdefull miljö. Ny bebyggelse och tillbyggnader skall utformas
med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse inom området och
omgivningens egenart.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med förråd

U

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

X

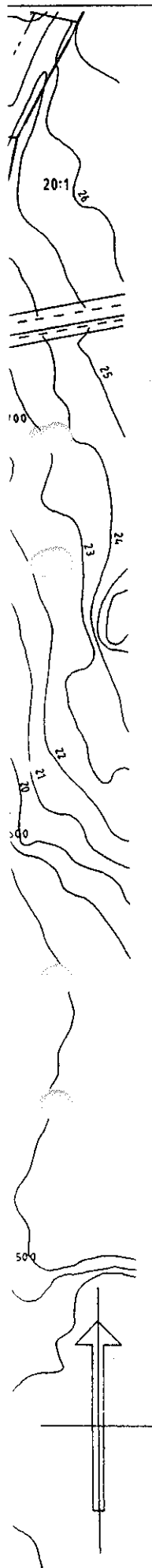
Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

g₁

Gemensamhetsanläggning, gemensam väg

g₂

Gemensamhetsanläggning, gemensamt närströvsområde



—• Gräns för område antaget av

Källare får ej anordnas. Grundläggning med s.k. torpargrund rekommenderas.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Tillhörande förråd, carport eller garage får placeras intill 1,0 m från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs med huvudbyggnaden.

Största byggnadsarea för området

Området får inte delas i fler fastigheter

Högst en våning. Suterrängvåning får anordnas där terrängförhållandena medger.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Vid beräkning av byggnadshöjd eller våningsantal skall hänsyn inte tas till mindre takkupor eller delar av suterrängvåning.

Högsta totalhöjd, taknockshöjd, i meter

För förråd, carport och garage är högsta byggnadshöjd 3,0 m. Om de placeras närmare tomtgräns än 4,0 m får totalhöjden, taknockshöjden, högst vara 4,0 m.

e₂ 000

e₃

1



Värdefulla byggnader och områden

q₁

Muren skall bevaras och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär.

q₂

Byggnaden är värdefull enligt PBL, plan- och bygglagen, 3 kap. 12 § och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivras.

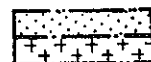
q₃

Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av byggnaden, enligt PBL, 3 kap. 10 §, skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

f₁

Värdefull miljö. Ny bebyggelse och tillbyggnader skall utformas med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse inom området och omgivningens egenart.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



u

Marken får inte bebyggas

x

Marken får endast bebyggas med förråd

g₁

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

g₂

Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

g₃

Gemensamhetsanläggning, gemensam väg

Gemensamhetsanläggning, gemensamt närströvsområde

Gemensamhetsanläggning, gemensam lekplats

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

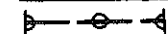
n₁

Trädet skall bevaras

n₂

Siktskyrmmande vegetation får ej förekomma

Utfart, stängsel



Utfart får inte anordnas

Gräns för område antaget av kommunfullmäktige 1997-03-26

Antagningsbestämmelse

tomt där byggnad vid planens antagande ligger mot planbestämmelse kan utan hinder byggas

PLYSNINGAR

I planen hör följande handlingar:
Denna plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta i skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse

ANTAGANDEHANDLING (del av plan)

DETALJPLAN FÖR

HULABÄCK 2:18 och 2:158

STENINGE, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 6 mars 1996

Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

Ritad av: OKT

godkänd för samråd av
godkänd för utställning av
antagen av
vunnit laga kraft

BN 8 november 1995
BN 17 januari 1996
KF 26 mars 1997 (del av plan)
6 augusti 1998 (del av plan)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
HULABÄCK 2:18 och 2:158
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

----- PLANBESKRIVNING -----

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

~~Planens syfte är att möjliggöra avstyckning av tomter för villabebyggelse i östra delen av fastigheten 2:18 och norra delen av fastigheten 2:161 samt bevarande genom q-märkning av den kulturhistoriskt värdefulla f.d. disponentvillan som bostad i västra delen av fastigheten 2:161.~~

Planens syfte är även att möjliggöra uppförande av ny serveringslokal och utvidga tomten till café-rörelse på fastigheten 2:158.

Enligt gällande detaljplan är den mark på vilken serveringslokalen planeras uppföras område som inte får bebyggas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i södra delen av Steninge samhälle, väster och öster om Kustvägen.

Området avgränsas i norr av Hulabäcksvägen och i öster av naturreservat på fastigheten Hulabäck 2:41, tillhörande Steningereservatet. På fastigheten Hulabäck 2:158, östra delen, finns glasbruksmuren som utgör rester av glasbruket som uppfördes i slutet på 1870-talet.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,5 ha.

Markägförhållanden

Marken inom området är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Halmstad, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige oktober 1990, ingår planområdet i områden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt NRL, naturresurslagen. Området väster om Kustvägen ingår i område som omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård.

I Program för kulturmiljövård, Halmstads Kommun 1990, beskrivs glasbruksepoken i Steninge med uppförande av glashytta i slutet på 1870-talet väster om Kustvägen och uppförande av disponentvilla och kontorsbyggnad samt ytterligare ett par byggnader som tillhört glasbruket öster om Kustvägen. Av glashytan återstår enbart en stenmur mot Kustvägen.

I Halmstads Kustzon, planbestämmelser för bostadsbebyggelse 1976, antagen av kommunfullmäktige 1977-05-26, är området beläget inom de delar där maximala byggnadssrätten är föreslagen till 300 m².

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området inom fastigheten Hulabäck 2:158 är STE 651 antagen av länsstyrelsen 1988-11-21.

För området inom fastigheten Hulabäck 2:18 gäller detaljplan STE 5 antagen av länsstyrelsen 1960-11-21. Större delen av området är utlagt till hotell- och restaurangändamål.

~~En mindre del av fastigheten i öster är inte tidigare planlagd.~~

Kommunala beslut

~~Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1993-08-11 beslutat att plan- och bygglovskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Hulabäck 2:18. Plankonferensavtal skall upprättas.~~

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1995-04-05 beslutat att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplaneförslag för Hulabäck 2:158. Plankostnadsavtal skall upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet inom 2:18 består till största delen av tät lövskog som bör bevaras. Inom området finns två tennisbanor. Området gränsar till naturreservatet på Hulabäck 2:41 i öster. Västra delen av 2:18 är avstyckat till fastigheten 2:161 och består av tomt för disponentvillan med parkliknande trädgård. Marken sluttar mot väster med en största nivåskillnad av cirka 10 m.

Planområdet inom 2:158 utgörs av cafebyggnad med uteservering. 2:158 föreslås utvidgas mot söder fram till södra delen av stenmuren. Inom detta område finns lövträd som bör bevaras. Marken sluttar svagt mot väster.

Geoteknik och radon.

Geoteknisk utredning har ej utförts för planområdet. Före antagande av planen skall geoteknisk utredning utföras för exploateringsområdet.

Området är klassat som normalriskområde för markradon. Husen skall byggas radonskyddande om inte detaljerade markradonmätningar visar att marken är s.k. lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet. Före antagande av planen skall dock en arkeologisk utredning utföras.

Kulturhistorisk dokumentation

En kulturhistorisk dokumentation skall genom läns museet ske av planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintlig bebyggelse på fastigheten 2:161 består av f.d. disponentvillan centralt inom en parkliknande trädgård samt bostadsbyggnad, troligen annexbyggnad från pensionatstiden, i nordvästra delen av området.

Ytterligare två mindre byggnader finns i nordvästra delen av trädgården.

Den före detta disponentvillan är uppförd i ett och ett halvt plan och på 1880-talet. Villan vilar på en mäktig stenfoot, fasadbeklädnaden utgörs av gulmålad liggande spontad panel och taket är täckt med enkupigt tegel. Långsidorna krönes av frontespiser. På framsidan finns en stor glasad veranda.

Av de två mindre byggnaderna i nordvästra delen har den ena byggnaden fasad av locklistpanel och den andra fasad av puts, båda i gul kulör. Byggnaderna har troligen uppförts under pensionatstiden.

Bostadsbyggnaden, annexbyggnaden, i nordvästra delen har gulmålad liggande panel och en glasad veranda finns på framsidan. I planförslaget ges möjlighet till avstyckning av separat tomt för denna byggnad.

För området, med disponentvillan samt de två mindre byggnaderna, föreslås planbeteckningen **B**, bostäder och lägenhetsdaghjem, i planbestämmelserna. Boendeservice, hantverk och kontor får förekomma i mindre omfattning om verksamheten inte är störande eller trafikalkalstrande

Disponentvillan med omgivning har ett kulturhistoriskt värde genom att den speglar hur Steninge samhälle såg ut under glasbruksperioden i slutet på 1800-talet.

Disponentvillan föreslås få planbeteckningen **q₂** i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär att byggnaden är värdefull enligt Plan- och bygglagen, PBL, 3 kap. 12 § och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivas.

För området föreslås planbeteckningen **f₁**, värdefull miljö. Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse och tillbyggnad skall utformas med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse inom området och omgivningens egenart.

Den största byggnadsarean för området föreslås till 450 m² vilket innebär att tillbyggnad på cirka 80 m² kan ske för förrådsbyggnader.

"Knallen" sydöst om Disponentvillan har tidigare varit en fin plantering och föreslås utgöra område där marken ej får bebyggas, på plankartan markerad som prickmark.

Området får ej delas i fler fastigheter, planbeteckningen e_3 i planbestämmelserna.

Exploateringsområdet i norr och öster föreslås få planbeteckningen **B**, bostäder och lägenhetsdaghem i planbestämmelserna. Boendeservice, hantverk och kontor får förekomma i mindre omfattning om verksamheten inte är störande eller trafikalande.

Området avses för friliggande enbostadshus med endast en huvudbyggnad per tomt.

Mindre komplementbostad om högst 40 m² får uppföras.

Största byggnadsarea föreslås till 250 m² inkl förråd, carport och garage.

Minsta tomtlängd mot gata är 25 m och minsta tomtstorlek 900 m².

På illustrationskartan, i skala 1:1000, redovisas tomter med ytan cirka 950 - 1150 m².

Källare får ej anordnas. Grundläggning med s.k. torpargrund rekommenderas.

Huvudbyggnaden skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Tillhörande förråd, carport eller garage får placeras intill 1,0 m från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa är sammanbyggda med huvudbyggnaden.

På illustrationskartan i skala 1:1000 redovisas förslag på tomtindelning och placering av hus och garage/carport.

Planförslaget medger nybyggnad på totalt 13 tomter.

Föreslagen tomt nordväst om disponentvillan, annexbyggnaden, omfattar cirka 1250 m².

Anslutning till Glasbruksvägen föreslås för denna tomt att ske över disponentvillatomten och rättigheten bör regleras genom servitutsavtal.

För annexbyggnaden föreslås planbeteckningen q_3 . Planbestämmelsen innebär att tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av byggnaden, enligt PBL, 3 kap. 10 §, skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

För tomt med annexbyggnaden, som kan avstyckas från 2:161, och tre tomter norr om tomten för disponentvillan föreslås planbestämmelsen f_1 , värdefull miljö. Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse samt tillbyggnader skall utformas med hänsyn till angränsande bebyggelse inom området och omgivningens egenart.

Inom 8 tomter finns 17 större träd som bör bevaras och för dessa träd har planbeteckningen n_1 , trädet skall bevaras, föreslagits i planbestämmelserna.

För fyra tomter i södra delen föreslås zon med bredden 6,0 m där marklov krävs för trädfällning, planbestämmelsen a_1 i planbestämmelserna.

För fastigheten Hulabäck 2:114 föreslås att den byggbara delen av tomten utökas mot norr och öster.

I övrigt föreslås samma planbestämmelser gälla för fastigheten som föreslås för exploateringsområdet.

Arbetsplats, service, handel

I östra delen av fastigheten Hulabäck 2:158, mot glasbruksmuren, planeras uppförande av serveringslokal omfattande cirka 60 platser som ersätter befintlig serveringslokal.

För området föreslås planbeteckningen H_1 , Café, restaurant i planbestämmelserna. För området föreslås även planbeteckningen f_1 , värdefull miljö. Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse och tillbyggnad skall utformas med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse inom området och omgivningens egenart.

Högsta byggnadshöjd för norra delen föreslås till 4,0 m och högsta totalhöjd, taknockshöjd, till 5,0 m. För östra delen föreslås högsta byggnadshöjd till 3,0 m och högsta totalhöjd till 3,5 m.

I sydöstra delen mot muren föreslås att förrådsbyggnad får uppföras på plankartan redovisat med kryssmarkering. Högsta byggnadshöjd föreslås till 2,2 m och högsta totalhöjd till 2,8 m.

Inom området finns rester efter ett glasbruk som uppfördes i slutet på 1870-talet

Av glasbruket återstår den sk glasbruksmuren i östra delen av området.

För att skydda muren, som får anses ha ett kulturhistoriskt värde, föreslås att muren få planbeteckningen q_1 , muren skall bevaras och får inte förändras till sin yttre form eller allmänna karaktär, i planbestämmelserna.

Inom södra delen av området finns lövträd som bör bevaras. För området föreslås planbeteckningen a_1 , marklov krävs för trädfällning, i planbestämmelserna.

Övrig bebyggelse

I anslutning till Hulabäcksvägen finns transformatorstation på avstyckad fastighet, Hulabäck 2:79.

Fastigheten föreslås minskas till storleken cirka 10 x 13 m.

Transformatorstationen föreslås få planbeteckningen **E₁** i planbestämmelserna.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstad skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Exploateringsområdet

Inom exploateringsområdet på 2:18 finns två tennisbanor, omgivna av tät lövskog, som föreslås utgå. Ny tennisbana föreslås i södra delen av området.

I området, i anslutning till södra delen av befintliga tennisbanor, föreslås lekplats med planbeteckningen **g₃**, gemensam lekplats, i planbestämmelserna. För området föreslås även att marklov krävs för trädfällning, planbestämmelsen **a₁** i planbestämmelserna.

För grönområden inom området föreslås planbeteckningen **g₂**, gemensamt närströvområde, i planbestämmelserna. För grönområdena föreslås även att marklov krävs för trädfällning, planbeteckningen **a₁**.

Närströvområdet och lekplatsen föreslås vara gemensamt för de nybildade tomterna inom området och fastigheten 2:161.

För området föreslås bildande av samfällighetsförening som skall svara för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna.

Tennisbanan föreslås ej ingå i gemensamhetsanläggningen. Lämpligen bör en ekonomisk förening bildas som handhar skötsel av banan.

På norra sidan av Hulabäcksvägen, utanför planområdet, finns en liten miniatyrgolfbana.

Naturmiljö

Skogsområdet i östra delen av 2:18, utanför planerat bostadskvarter med anslutning till naturreservatet, föreslås få planbeteckningen **NATUR₁**, naturområde som skall bevaras, i planbestämmelserna.

Området på Hulabäck 2:18, väster om Hulabäck 2:158 och den utökade tomten, föreslås ingå i planförslaget och föreslås få planbeteckningen **NATUR₁**, naturområde som skall bevaras, i planbestämmelserna.

Grönområden mellan Cafétomten och Kustvägen samt öster om Kustvägen vid korsningen Gamla vägen-Hulabäcksvägen föreslås få planbeteckningen **PARK**. Inom dessa grönområden föreslås planbeteckningen **n₂** i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär att siktskymmande vegetation ej får förekomma.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik.

Allmänt

Hulabäcksvägen, som liksom området kring Disponentvillan ingår i detaljplan från 1960, föreslås ingå i planförslaget och ges planbeteckningen **L-GATA**, gata som ingår i lokalnätet, i planbestämmelserna.

Vägan slutning till Hulabäcksvägen föreslås för de fyra västligast belägna föreslagna tomterna och transformatorstationstomten. För övrigt föreslås utfartsförbud mot Hulabäcksvägen.

Glasbruksvägen är i gällande detaljplan ej redovisad med anslutning till Kustvägen. Cirka 15 m närmast Kustvägen är utlagd som parkmark. Avstängningen är ej utförd. Glasbruksvägen är i gällande detaljplan även föreslagen att anslutas till väg 625 mot Getinge. Denna utbyggnad är ej utförd.

I planförslaget föreslås att Glasbruksvägen öppnas för anslutning till Kustvägen mitt för Hulabäck 2:18. Vägen föreslås utformas så att vändmöjlighet för personbilar utan backningsrörelse erhålles i höjd med Hulabäck 2:18 och 2:114. På plankartan redovisas Glasbruksvägen som L-GATA.

Kustvägen är på plankartan redovisad som H-GATA, gata som ingår i huvudnätet. Kustvägen är utbyggd med gångbana på västra sidan och gång- och cykelväg på östra sidan. Ytterligare utbyggnad är ej planerad. För tomtmark på östra sidan av Kustvägen föreslås utfartsförbud mot Kustvägen. För fastigheterna 2:67 och 2:68 finns dock gemensam utfart till Kustvägen.

Hulabäck 2:158 är ansluten till Kustvägen i norra delen gemensamt med utbyggd väg till allmän parkeringsplats. På plankartan är vägen redovisad som L-GATA.

Exploateringsområdet

Bostadsgata inom exploateringsområdet föreslås få en gatuområdesbredd på 6,0 m med anslutning till Hulabäcksvägen i norr. Gatan föreslås avslutas i söder med en vändplats som medger att personbilar kan vända utan backningsrörelse. Vid bostadsgatans anslutning till Hulabäcksvägen föreslås planbeteckningen **n₂**,

siktskymmande vegetation får ej förekomma.
Gatan föreslås få en grusbelagd yta.

Gatan föreslås få planbeteckningen *g₁*, gemensam väg, i planbestämmelserna.
Bostadsgatan skall vara gemensam för de nybildade tomterna inom området.

Allmän gång- och cykeltrafik föreslås tillåtas från Hulabäcksvägen söderut genom bostadsgatan till Glasbruksvägen. För området föreslås planbeteckningen *x*, marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, i planbestämmelserna.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för caféörelsen på Hulabäck 2:158 blir cirka 11 platser enligt Halmstad kommuns P-norm.

Hänvisning sker till allmän parkeringsplats norr om området som inrymmer cirka 16 platser. Att anordna parkeringsplatser inom 2:158 är inte möjligt.

~~Parkering för exploateringsområdet i östra och norra delen av Hulabäck 2:18 skall lösas med parkering på tomtmark.~~

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för spill- och vattenledningar.

Hulabäck 2:158 är ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningar.

Spillvatten-, dagvatten och vattenledningar finns utbyggda i Hulabäcksvägen och spillvatten- och vattenledningar i Glasbruksvägen.

Anslutning kan ske till va-ledningar i Hulabäcksvägen. För tomterna i anslutning till bostadsgatan kan dock ej drän- och dagvatten anslutas till dagvattenledning söder om Hulabäcksvägen utan anslutning måste ske till befintligt dike i sydöstra delen i anslutning till naturreservatet. Diket är f.n. dåligt underhållet och det erfordras åtgärder, bla. fördjupning, för att förbättra dess funktion.

Markytor som föreslås ingå i gemensamhetanläggningen förutsätts bli avvattnade till detta dike.

Befintlig dagvattenledning i Hulabäcksvägen är belägen i södra delen av vägområdet i anslutning till kvartersgränsen varför *u*-område, område för underjordiska ledningar, erfordras i norra delen av kvarteret.

För va-ledningar från Bostadsgatans vändplats till Hulabäcksvägen erfordras *u*-område på tomtmark. För att möjliggöra avstyckning, av tomt för annexbyggnaden, erfordras *u*-område för va-ledningar i prickmarken söder om

byggnaden fram till föreslagen vändplats i Glasbruksvägen.

Kostnader för utbyggnad av va-ledningar och anslutningsavgifter skall regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

EL

Befintligt elnät beräknas tillgodose planområdets kommande behov.

Administrativa frågor

Genomförandetid för planen föreslås till 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planen supprättande har samråd skett med nedanstående:

Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Christer Johansson	Stadsbyggnadskontoret
Tommy Andersson	Stadsbyggnadskontoret
Nils-Olof Wärnsved	Energiverken

REVIDERING

Efter utställning har planförslaget reviderats.

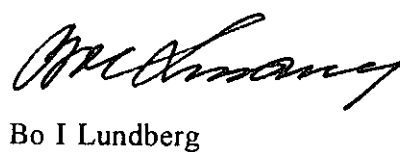
Revideringen innebär att genomförandebeskrivningen kompletterats med att efter utbyggnad överföres dispositionsrätten, genom förrättning, på naturmark till Steninge vägförening att ingå i deras verksamhetsområde.

Största byggnadsarea för tomter inom exploateringsområdet föreslås till 250 m².

Vidare skall exploateringsavtal upprättas innan planen antages.

Halmstad 6 mars 1996


Anders Sennerdal


Bo I Lundberg

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-08-06


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1997-03-26

§ 16

i tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
HULABÄCK 2:18 och 2:158
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>		
	Samrådsbeslut i BN	8 nov	1995
	Samråd	nov/dec	1995
	Beslut om utställning	17 jan	1996
	Utställning	jan/feb	1996
	Godkännande i BN	mars	1996
	Antagande i KF	apr	1996
	Laga Kraft	maj	1996
	Fastighetsbildning		1996
	<u>Byggprocessen</u>		
	Utbyggnad vatten- och avlopp		1996
	Utbyggnad bostadsgata		1996
	Utbyggnad serveringslokal		1996

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift och underh.</u>
Vatten och avlopp	Kommunen	Tekniska kontoret
Bostadsgata	Exploatören	Samfällighetsför.
Gatubelysning Bostadsgata	Exploatören	Samfällighetsför.
Gatubelysning Lokalgator	Kommunen	Energiverken
EL	Sydkraft	Sydkraft

Efter utbyggnad överföres dispositionsrätten, genom förrättning, på naturmark till Steninge vägförening att ingå i deras verksamhetsområde.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

Avtal

~~Mellan kommunen och ägaren till Hulabäck 2:18, exploatören skall avtal upprättas som reglerar kostnader för gator, vatten och avlopp, gatubelysning samt markförvärv och bevarande av f.d. disponentvillan. I avtalet skall framgå att exploatören skall ansöka om förrättning för att inrätta gemensamhetsanläggning inom området. Avtalet skall upprättas innan planen antages.~~

Mellan kommunen och ägaren till fastigheten Hulabäck 2:158 skall avtal upprättas som reglerar bevarande samt skötsel och underhåll av glasbruksmuren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheterna Hulabäck 2:18, 2:158, 2:79, 2:114 3:22 och 2:161. 2:161 är avstyckat från 2:18 1995.

Naturområdet på östligaste delen av Hulabäck 2:18, naturområdet på 2:18 väster om utvidgade tomten 2:158 samt lokalgator föreslås genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet.

Fastighetsbildning för bostadstomterna föreslås ske genom avstyckning från Hulabäck 2:18 och 2:161.

Genom förrättning enligt anläggningslagen, AL, skall gemensamhetsanläggning bildas för närströvsområde, lekplats och bostadsgata.

Närströvsområdet och lekplatsen föreslås vara gemensam för de nybildade tomterna inom området och fastigheten 2:161.

Bostadsgatan föreslås vara gemensam för de nybildade tomterna inom området med andelstal grundat på utnyttjandet som bestäms vid förrättningen.

Tomt som föreslås avstyckas för annexbyggnaden föreslås anslutas till värdplats på Glasbruksvägen genom anslutningsväg söder om byggnaden på disponentvillatomten. Rätten till utfart bör säkerställas vid förrättningen.

Rätt till utrymme för va-ledningar inom u-område föreslås säkerställas genom ledningsrätt.

Fastigheten Hulabäck 2:158 föreslås utvidgas söderut genom fastighetsreglering.

Naturområdena föreslås överföras till kommunal fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnadsavtal som reglerar kostnaderna för upprättande av detaljplan har upprättats mellan kommunen och exploatören för fastigheten Hulabäck 2:18 och ägaren till fastigheten Hulabäck 2:158

För utbyggnad har nedanstående kostnader uppskattats:

- 1) Utbyggnad av bostadsgata inom 2:18 180 000 kronor
- 2) Utbyggnad av va-ledningar. 720 000 kronor
- 3) Utbyggnad av gatubelysning 60 000 kronor

Utbyggnad av serveringslokal på Hulabäck 2:158 medför inga kostnader för kommunen beträffande vatten och avlopp, gator och el.

TEKNISKA FRÅGOR

Före planens antagande skall geoteknisk utredning och arkeologisk utredning utföras för exploateringsområdet på fastigheterna Hulabäck 2:18 och 2:161.

MEVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Christer Johansson	Stadsbyggnadskontoret
Tommy Andersson	Stadsbyggnadskontoret
Nils- Olof Wärnsved	Energiverken

REVIDERING

Efter utställning har planförslaget reviderats.
Revideringen innebär att genomförandebeskrivningen kompletterats med att efter utbyggnad överföres dispositionsrätten, genom förrättning, på naturmark till Steninge vägförening att ingå i deras verksamhetsområde.

Största byggnadsarea för tomter inom exploateringsområdet föreslås till 250 m².

~~Vidare skall exploateringsavtal upprättas innan planen antages.~~

Halmstad 6 mars 1996

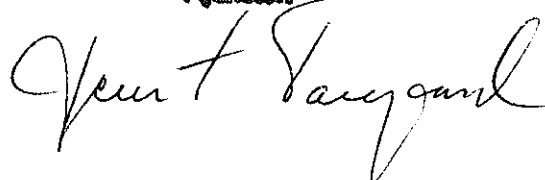

Anders Sennerdal

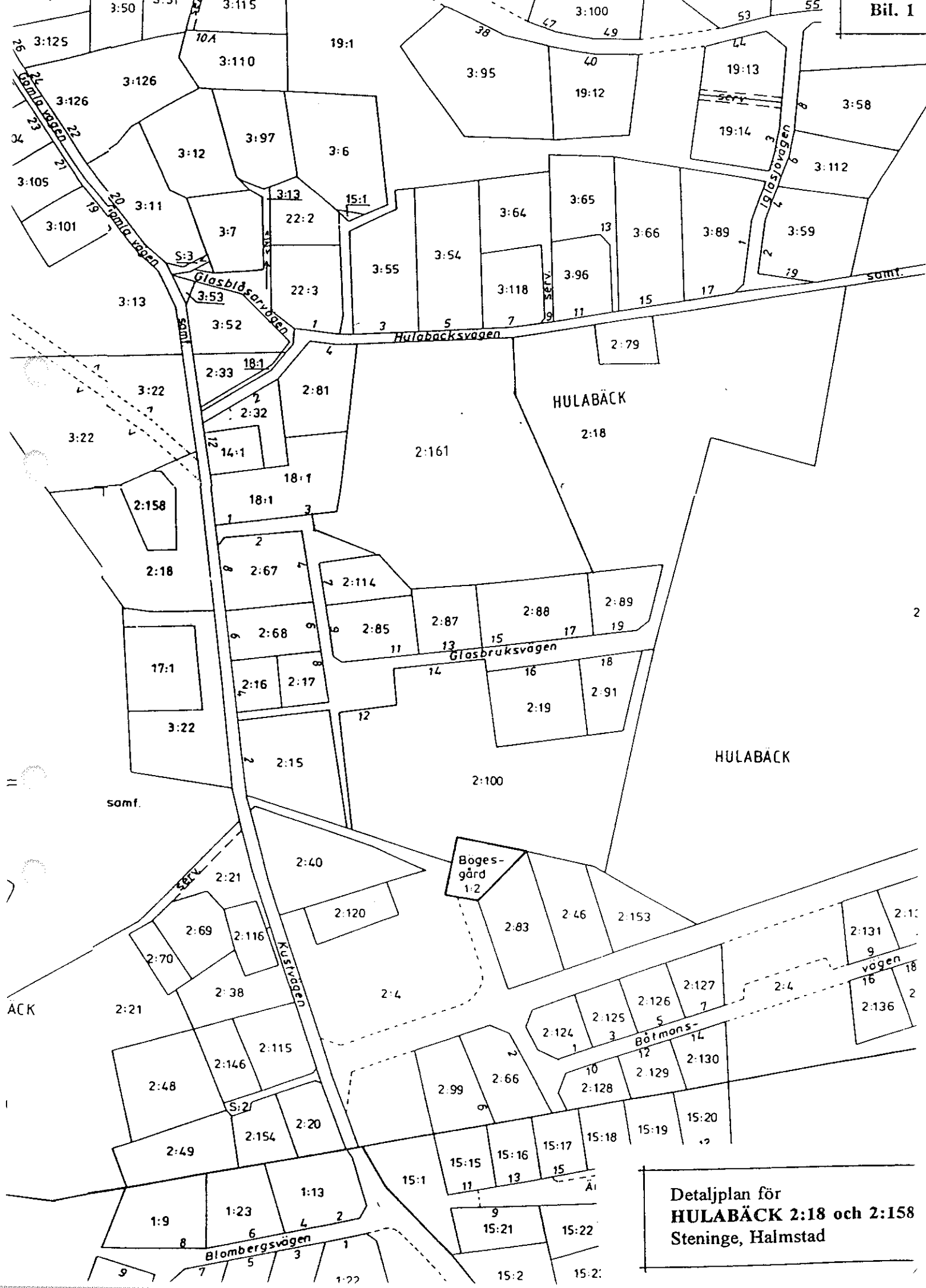

Bo I Lundberg

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-08-06


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1997-03-26
16
i tjänsten





Detaljplan för
HULABÄCK 2:18 och 2:158
 Steninge, Halmstad

Detaljplan för
HULABÄCK 2:18 och 2:158
Steninge, Halmstad

Bilaga till utlåtande

Byggnadskontoret 17 jan 1996

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1995-11-08 beslutat godkänna planförslaget för samråd.

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

Berörda intresenter har beretts möjlighet att skriftligen yttra sig fram till den 21 dec 1995.

Samrådsmöte för inbjudna sakägare har hållits på Steninge Daghem den 28 nov 1995. Förutom planförfattarna samt byggnadsnämndens ordförande och Tommy Andersson stadsbyggnadskontoret var 18 sakägare närvarande.

Under samrådsmötet framförda synpunkter med kommentarer är sammanställda i anteckningar från mötet och ingår i samrådsredogörelsen.

FÖLJANDE SAMRÅDSYTTRANEN HAR INKOMMIT

Utan erinringar från:

Energiverken
Räddningsnämnden
Renhållningsbolaget
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Utbildningsnämnden
Servicenämnden
Socialnämnden
Kultur och fritidsnämnden
Hyresgästföreningen
Nissastaden
Sydkraft AB
Polismyndigheten
Telia AB

Med erinringar och synpunkter från:

Länsstyrelsen	
Fastighetsbildningsmyndigheten	
Tekniska kontoret	
Vägverket	
Kommunstyrelsen	
Steninge Tennisklubb	
Steninge vägförening	
Landsantikvarien	
Lars och Annika Sönerberg	Hulabäck 2:89
Ulla Norborg	Hulabäck 18:1
Anders Nilsson o Eva Haage	Hulabäck 3:52, 2:33
Leif Bruhn	Hulabäck 2:85

Länsstyrelsen har i skrivelse dat 1995-12-08 påpekat att området för caférörelsen, Hulabäck 2:158, ligger inom område av riksintresse för friluftsliv (FN 10) samt gränsar till område av riksintresse för naturvård (NN 15), närliggande strandområde. Området ingår också i riksintresset "Kustområdet i Halland" med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 3 kap NRL.

Länsstyrelsen förutsätter att ingen ytterligare utvidgning av uteserveringen sker mot väster i förhållande till ianspråktagen tomt idag och enligt vad som anges på plankartan. Länsstyrelsen har då inga erinringar mot denna del av planförslaget.

Beträffande Hulabäck 2:18 påpekar länsstyrelsen att den öppna karaktären med stor trädgård kring disponentvillan är mycket värdefull. Denna karaktär bör vara vägledande vid etablering av ny bebyggelse. De föreslagna tomterna är små i förhållande till omkringliggande tomter och bebyggelsen på dessa kommer att skymma kärnan i den befintliga kulturmiljön. Det hade varit önskvärt med större tomter. Bebyggelsens utformning bör också styras mer så att de nya husen anpassas till befintlig miljö.

Läget och antalet tomter medför att en arkeologisk utredning krävs.

Bestämmelsen f_1 om hänsyn till omgivningens bebyggelse och egenart bör därför gälla åtminstone de tre tomterna på 2:161 norr om disponentvillan.

Den före detta tjänstemannabostaden bör också ges beteckningen q_2 . Den har många drag gemensamt med disponentvillan, tex samma färgsättning och klädsel, men har i övrigt ett enklare utförande.

Placeringen av den föreslagna tennisbanan bör övervägas med hänsyn till risken för eventuella störningar. Om möjligt bör den flyttas längre från befintlig bebyggelse i söder. Det är dock en fördel om banans längdriktning kan ligga i norr-söder. Tennisbanan bör heller inte ingå i den tilltänkta gemensamhetsanläggningen.

Den stora parklinden strax intill disponentvillan bör också bevaras och ha beteckningen n_1 .

Vid genomförandet skall tillses att det lilla vattendraget Hulabäck inte påverkas. Det håller alltid vatten och är därför en presumtiv havsöringsbäck.

Efter samrådsyttrandets ankomst har biträdande länsantikvarie Mats Folkesson tillsammans med markägaren och repr från byggnadskontoret den 3 jan 1996 besökt området för "besiktning" av den gamla banvallen och den f.d "tjänstemannabostaden".

Vid besiktningen framkom att "tjänstemannabostaden" är en annexbyggnad som uppfördes på 40-talet till dåvarande pensionatet.

Vidare klarlades att banvallen inte kan bevaras om exploatering av området skall kunna ske.

Efter "besiktningen" har länsstyrelsens kulturmiljöenhet i en PM dat 1996-01-03 till Plan- och bostadsenheten framfört att det kulturhistoriska underlaget för detaljplanering inom Steningestrand förbättras innan fortsatt planering sker samt att en kulturhistorisk dokumentation genom läns museet sker av planområdet Hulabäck 2:18 och 2:158 inför ev exploatering.

Kommentar:

Arkeologisk utredning kommer att beställas av explotören

Planförslaget föreslås ändras så att minsta tomtstorlek skall vara 900 m² vilket överensstämmer med gällande detaljplan för övriga Steninge.

I samrådshandlingarna omnämnd f.d. tjänstemannabostad har, efter kontakter med nuvarande ägaren vid "besiktninstillfället" den 3 jan 1996 visat sig vara annexbyggnad uppfört på 40-talet till dåvarande pensionatet. För annexbyggnaden föreslås planbeteckningen q_3 i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär att tillbyggnader, ombyggnader, och andra ändringar av byggnaden, enligt PBL 3 kap. 10 §, skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

Bestämmelsen f_1 , hänsyn till omgivningens egenart, föreslås för de tre tomterna norr om disponentvillan och tomt för annexbyggnaden.

Föreslagen tennisbana föreslås bli placerad cirka 22 meter från tomtgräns söder om banan.

Parklinden intill disponentvillan föreslås få beteckningen n_1 , träd som skall bevaras.

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med att en kulturhistorisk dokumentation genom läns museet skall ske av planområdet.

Fastighetsbildningsmyndigheten, framför i skrivelse dat 1995-12-21 att planförslaget anger fyra olika gemensamhetsanläggningar. Delägarkretsen för dessa är uppenbarligen inte samma i de olika fallen; gata, lekplats, strövmråden och tennisbana. Planen bör lämpligen redovisa vilka fastigheter som respektive gemensamhetsanläggning är avsedd för.

Befintligt bostadshus i västra delen av Hulabäck 2:161 är avsett att avstyckas. Utfart sker uppenbarligen åt söder över 2:161 och sedan på lokalgata. Planen bör ange hur utfarten skall ske, tex genom en verbal beskrivning i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Tennisbanan föreslås ej ingå i gemensamhetsanläggningen utan förslagsvis bildas en ekonomisk förening för drivande av banan.

Närströvmrådet och lekplatsen föreslås vara gemensam för de nybildade tomterna inom området och fastigheten 2:161.

Bostadsgatan föreslås vara gemensam för de nybildade tomterna inom området med andelstal grundat på utnyttjandet som bestäms vid förrättningen.

Tomt som föreslås avstyckas för den annexbyggnaden föreslås anslutas till vändplatsen på Glasbruksvägen genom anslutningsväg söder om byggnaden på disponentvillatomten. Rätten till utfart bör säkerställas vid förrättningen.

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med ovanstående.

Tekniska kontoret påpekar, i skrivelse dat 1995-12-21, att planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för allmänna vatten- och spillvattenanläggningar. Verksamhetsområde för dagvatten finns f.n. inte för aktuellt område.

Föreslagen ny bebyggelse, omfattande 13 tomter för villabebyggelse, kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar i Hulabäcksvägen. För att klara framdragningen av ledningar till den syd-östra bebyggelsegruppen krävs ett u-område från föreslagen vändplats till Hulabäcksvägen.

Föreslaget markområde för de 13 nybyggnadstomterna har tidvis hög grundvattennivå. Tomterna utmed Hulabäcksvägen kan anslutas till befintlig dagvattenledning utmed vägens södra sida. Dagvattenledningens höjdläge medger däremot inte att tomterna utmed föreslagen gata (betecknad g₁ i planförslaget) kan anslutas till ledningen utmed Hulabäcksvägen.

Dag- och dränvattenledningar från dessa tomter måste ledas till befintligt dike i planens syd-östra hörn. Då diket f.n. är dåligt underhållet och inte tillräckligt djupt, måste åtgärder vidtas som förbättrar dess funktion. Iordningställandet av diket bör åvila exploatören av planområdet.

Förslagsvis kan det framtida underhållet av diket överföras på den samfällsförening som skall ta hand om övriga gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningarnas markytor förutsätts bli avvattnade till samma dike.

Med hänvisning till ovanstående bör särskilda krav ställas på grundläggning av hus. Eventuellt kan rekommendation av grundläggning med s.k torpargrund införas i planbestämmelserna. Källarförbud bör införas i samma planbestämmelser.

För att möjliggöra avstyckning av den så kallade f.d. tjänstebostaden på Hulabäck 2:161 måste "prickmarken" mot L-gatan markeras med u-område.

Tekniska kontoret förutsätter vidare att sikten blir tillfredsställande vid bostadsgatans anslutning till Hulabäcksvägen.

Kommentar:

Vid bostadsgatans anslutning till Hulabäcksvägen föreslås planbeteckningen n_2 , siktskymmande vegetation får ej förekomma.

U-område föreslås från bostadsgatans vändplats norrut mot Hulabäcksvägen och i prickmarken söder om f.d. tjänstebostaden mot vändplatsen i L-gatan (Glasbruksvägen).

Planbestämmelse föreslås införas att källare ej får anordnas och att grundläggning med torpargrund rekommenderas.

I övrigt föreslås planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om befintliga va-ledningar enligt skrivelsen.

Vägverket har i skrivelse dat 1995-12-11 framfört att syftet med marken utmed allmänna vägen med planbestämmelsen PARK i första hand bör vara att den skall hållas öppen för fri sikt.

Bestämmelsen bör därför få ett tillägg som visar detta, tex "frisiktsområde" eller "gräsbesås".

Kommentar:

Parkmarken föreslås få tillägget n_2 , siktskymmande vegetation får ej förekomma.

Kommunstyrelsen har i skrivelse dat 1995-12-20 framfört att plankartan bör kompletteras med en prickzon om 5-10 m:s bredd på bostadstomt i sydost mot gränsen till befintligt naturreservat.

Planbeskrivningen på sid 2, Översiktliga planer, bör första stycket sluta med "-- för friluftsliv och naturvård."

Kommentar:

Den sydöstra tomten föreslås få en prickzon med bredden 6,0 m där marklov krävs för trädfällning.

Planbeskrivningen föreslås ändras enligt skrivelsen.

Steninge Tennis Klubb har i skrivelse dat 95-12-05 framfört att tennisklubben formellt funnits sedan 1967, med lokala turneringar, tennisskolor för vuxna och ungdomar mm som funnits i Steninge.

De sista åren på 1800-talet anlade dåvarande ägaren till Steninge Glasbruk, som en av de första i sitt slag i Sverige, en kolstybbsbana på den fastighet som i dagligt tal benämnes Sagerska Gården med fastighetsbeteckningen Hulabäck 2:18.

De två nu befintliga tennisbanorna, som är belägna på mark vilken enligt stadsplan ej får bebyggas, har varit en samlingspunkt för bofasta Steningebor i alla åldrar. Varje år har tennisskolor och turneringar genomförts. Det handlar således om en lång tennistradition.

Midsommarfirandet och andra sommarfester har ägt rum på planen vid sidan av banorna.

Efter det Sagerska gården genom köp övergått till ny ägare för cirka 3 år sedan har Steninge Tennis Klubb ej haft möjlighet att nyttja dessa banor. Tennisklubben har genom provisoriska arrangemang lyckats hålla tennisskolor och turneringar på andra banor. Eftersom traditionen är stark och klubbens verksamhet är grundligt förankrad i Steninge har klubbens aktiviteter, trots de senaste årens provisorium, varit väl besökta och uppskattade.

Vi bedömer att Steninge Tennis Klubb under många år fyllt en god samhällsfunktion. Klubben kan i framtiden ha en lika värdefull funktion för Steninge samhälle. Under gynnsamma förhållanden finns även möjlighet att ännu bättre svara upp mot den växande befolkningens behov. För att kunna verka optimalt är emellertid väsentligt att klubben har tillgång till två egna tennisbanor.

Därför hemställer vi hos Halmstads kommun att vid beslut om stadsplan och byggnadsplan på Sagerska Gården (fastigheten Hulabäck 2:18) beslut fattas om två tennisbanor vilka skall förvaltas av Steninge Tennis Klubb.

Kommentar:

Enligt gällande detaljplan är området där tennisbanorna är belägna mark som får användas för byggande av hotell- och restaurangbyggnader.

Då marken inom planområdet är privatägd kan inte kommunen genom planbestämmelse föreskriva att två tennisbanor skall förvaltas av tennisklubben. Nytt läge för tennisklubbens verksamhet bör sökas i Steninge.

Steninge vägförening har vid sammanträde den 25 nov 1995 behandlat förslag till ny detaljplan för Hulabäck 2:18 och 2:158 och beslutat lämna nedanstående erinringar:

Grundförhållanden och dränering

Det område som föreslagits för de tretton villatomterna är vattensjukt och står

på våren delvis under vatten. Fastigheten 3:96 har haft stora problem med vatten i källaren och dålig dränering. Det är därför väsentligt att detta beaktas noggrant vid planarbetet. Vägföreningen ifrågasätter om nivåerna hos befintliga dagvattenledningar är tillräcklig för att tillåta källare. Samma sak gäller bäcken i områdets södra del. Det i Steninge gällande källarförbudet bör enligt vår mening ej frångås.

Vägförhållanden

Hulabäcksvägen är en lokal genomfartsled, bl.a. för boende på Gråbergesvägen och fritidshemmet på denna gata. Vidare förekommer genomfart till Getingevägen. Planförslaget medför ett tiotal nya utfarter på Hulabäcksvägen. Vi rekommenderar att planförslaget omarbetas så att gemensam utfart anordnas för alla 13 fastigheterna.

Vidare är det väsentligt att bevara tillgängligheten av Naturreservatet. Detta användes flitigt av såväl sommargäster som bofasta och det nya villaområdet bör inte tillåtas inverka negativt på detta. Det är också viktigt att gång- och cykelstigen mellan Hulabäcksvägen och Glasbruksvägen (längs reservatsgränsen) bibehålles.

Tennisbanan

De två tennisbanorna har under många år varit tillgängliga för alla, och otaliga Steningebor har lärt sig tennisens grunder där. Den nuvarande markägaren har stängt banorna, och Steninge Tennisklubb har nu ingen bana. Vi menar att kommunen i samband med exploateringen av detta område bör lösa in marken avsedd för tennisbana, så att den blir tillgänglig för alla. Rent praktiskt kan detta ordnas till ringa kostnad genom att marken för tennisbanan får ingå i den mark som genom förrättning skall övergå till Steninge Vägförenings dispositionsrätt. Vägföreningen är villig att åta sig utarrendering till lämplig hyresgäst t. ex. Tennisklubben.

Att avsätta mark för privat tennisbana för 14 hushåll så centralt i Steninge anses vägföreningen vara olämpligt mot bakgrund av att tennisklubben har stora svårigheter att finna plats för en offentlig bana.

Naturreservatet

Det angränsande naturreservatet är litet och känsligt för åverkan. Det är viktigt att exploateringen av området ej tillåts påverka flora eller fauna negativt.

Omfattande dräneringar kommer att torka ut kärrmarken i reservatets södra del.

Det finns risk angränsande villatomter "växer in" i reservatet.

Denna fråga bör särskilt belysas innan beslut om planförslaget tages, t.ex. i samråd med Hallands Naturskyddsförening.

Göstas Café

Vad gäller tillbyggnaden av Caféet väster om Kustvägen, har vägföreningen inget att erinra. Föreningen vill dock påpeka att den del av Glasbruksmuren som raserades vid omläggningen av Kustvägen, ännu ej har reparerats eller återställts. Det hela ser synnerligen tråkigt ut och bör snarast åtgärdas för att inte muren skall skadas av frost och vatten.

Kommentar:

Planförslaget föreslås ändras så att källare ej tillåts inom området.

Planförslaget medger endast att fyra tomter får direkt anslutning till Hulabäcksvägen.

Kommunen har ej inlösenrätt för tennisbanorna i planförslagets nuvarande utförande. Enligt gällande detaljplan är marken kvartersmark för hotell och restaurangändamål.

Tennisbana föreslås att ej ingå i gemensamhetsanläggningen för områdets fastigheter utan ingå i en ekonomisk eller ideell förening där även de närboende kan ingå. Vilka som skall ingå i föreningen regleras ej i planförslaget.

Naturskyddsföreningen ingår i samrådskretsen och har lämnat synpunkter. Bl.a. önskas en 6- 10 meter bred zon i södra delen av de östligaste tomterna. Planförslaget har ändrats så en 6 meter bred zon, där marklov krävs för trädfällning, utlägges mot naturreservatet i södra delen av bebyggelsen.

Möjligheter att gå längs med reservatet finns och i planförslaget har införts planbestämmelse, x, som innebär att allmän gång- och cykeltrafik kan tas sig genom området från Hulabäcksvägen söderut till Glasbruksvägen.

Skrivelsen översändes till stadsbyggnadskontoret som har att beakta synpunkterna vid upprättande av avtal med ägaren till 2:158 när det gäller skötsel och underhåll av glasbruksmuren.

Landsantikvarien påpekar i skrivelse dat 1995-12-19 att planområdet omfattar delar av det gamla glasbruksområdet med bruksruin och disponentvilla med tillhörande trädgård och park. I Parkens norra del, parallellt med Hulabäcksvägen löper en banvall, som ursprungligen förbundit glasbruket med Undarmosse. Cirka 300 meter öster om planområdet finns järnåldersgraven "Hulesten" (Raä 1).

I planförslaget har disponentvillan försetts med beteckningen q_2 och en stor del av den forna trädgården har bibehållits. Det senare är mycket viktigt för helhetsmiljön. Enligt vår uppfattning borde även tjänstemannabostaden nordväst om villan få beteckningen q_2 . De båda byggnaderna har många gemensamma drag och ger området en enhetlig prägel som är värdefull att bibehålla.

Stora tomter är karaktäristiska för den äldre bebyggelsen i Steninge och landsantikvarien anser därför att den tillkommande bebyggelsen är illa anpassad till miljön. Tomterna är små och ligger tätt. Ur antikvarisk synpunkt vore det därför lämpligt om de gjordes större och färre utan att därför inkräkta på disponentvillan.

Fornlämningen ovanför planområdet indikerar att förhistoriska boplatser finns i närområdet. Sannolikt ligger en del av dessa mellan havet och "Hulesten" på samma platå som Hulabäck 2:161 och 2:18 är belägna.

Mot bakgrund av detta bör en arkeologisk utredning genomföras i syfte att klarlägga om fornlämningar kommer att beröras av exploateringen.

Utredningen kommer att kräva maskingrävda sökschakt (traktorgrävare). En viss upprepning av sly och unga vildväxande träd blir nödvändig för att maskinen skall kunna komma fram. Utredningen kan beräknas kosta högst 16000 kronor i 1995 års löneläge exklusive kostnaden för cirka 8 maskintimmar (ev. återfyllning ej inräknat) och röjningsarbete.

Steninge, liksom hela kustzonen, är utsatt för ett återkommande exploateringstryck. Industrielämningarna med ruinen, bostäderna och järnvägsbanken, pensionatsrörelserna och alla de aktiviteter som sommarlivet fört med sig gör Steninge till en spännande och intressant plats. Men vad i denna sammansatta helhet är värdefullt och karaktäristiskt och skulle, om det försvann eller förvanskades, beröva Steninge dess själ och stora kvalitéer? Det saknas idag ett tillräckligt detaljerat kulturhistoriskt underlagsmaterial för att göra dessa bedömningar. En fördjupad byggnadsinventering skulle avsevärt förbättra bedömningsgrunderna och är därför ett planeringsunderlag som landsantikvarien vill förorda. Inventeringen kan kompletteras med en översiktlig arkeologisk förstudie, som redan i ett tidigt planeringsskede möjliggör en säkrare fornlämningsbedömning än vad fornlämningsregistret gör.

Kommentar:

Efter kontakter med nuvarande ägaren har det framkommit att byggnaden, som i samrådshandlingarna benämnts d.f. tjänstemannabostaden, är en annexbyggnad till dåvarande pensionatet och uppfördes på 40-talet. Annexbyggnaden föreslås få planbeteckningen q₃ i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär att tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av byggnaden, enligt PBL 3 kap. 10 §, skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

För tomterna föreslås att minsta yta skall vara 900 m² vilket överensstämmer med gällande detaljplaner för övriga Steninge. Tomterna som redovisas på illustrationskartan är cirka 950- 1150 m².

Arkeologisk utredning föreslås utföras för exploateringsområdet och skall vara utförd innan planförslaget antages.

Kopia på skrivelsen översändes till stadsbyggnadskontoret för beaktande vad gäller förslag på byggnadsinventering och översiktlig arkeologisk förstudie.

Annika och Lars Sönnnerberg, Hulabäck 2:89 framför i skrivelse dat 1995-12-13 att redan befintliga tennisbanor är störande i form av dunkande ljud och

hojtande från de spelande och anser därför att tennisbanan bör förläggas så långt ifrån befintlig bebyggelse som möjligt. Detta innebär norra delen av det område som är avsatt som närströvområde.

Om tennisbanan får denna placering så kommer påverkan på det avsatta grönområdet att minska, samtidigt som tennisbanan kommer närmare de som skall nyttja den.

Kommentar:

Tennisbanan föreslås placeras i norra delen av närströvområdet så att den kommer cirka 22 meter från norra tomtgränsen på Hulabäck 2:89.

Ulla Norborg, Hulabäck 18:1 har i skrivelse dat 1995-12-05 översänt vissa synpunkter på planförslaget vilka förhoppningsvis kommer att tillgodoses i den slutliga planen.

Anslutning av Glasbruksvägen till Kustvägen

Planförslaget innehåller en ändring av gällande planbestämmelse avseende anslutningen av Glasbruksvägen till allmän väg.

Enligt nu gällande detaljplan skall Glasbruksvägen ledas bakom bebyggelsen närmast öster om Kustvägen och anslutas till Getingevägen. Detta är i hög grad önskvärt med hänsyn till den komplicerade trafiksituation som redan föreligger närmast caféet med dels ett 3-vägs kors, dels utfart från parkeringen norr om caféet samt fortfarande begränsad sikt norrut på Kustvägen. Dessutom är det sommartid en intensiv gångtrafik just i detta vägs kors.

Att permanenta möjligheten till utfart till Kustvägen direkt från Glasbruksvägen måste bedömas som olämpligt, i all synnerhet som planförslaget samtidigt innehåller förbud mot utfart till Kustvägen från tomterna öster om densamma. De trafiksäkerhetsmässiga skälen till att gällande detaljplan förutsätter utfart till Getingevägen kvarstår ju, och är väl om något ännu mer motiverad i den nuvarande trafikmiljön. Alternativt kan ju all utfart från Glasbruksvägen förläggas till in- och utfartsvägen för Steningegården (bredvid bensinstationen), där ju ändå en livlig trafik förekommer bl. a. med bussar och bilar (ofta med husvagnar) till Steningegården samt in- och utfart till bensinstationen. För ökad trafiksäkerhet kunde det möjligen här vara motiverat att (åtminstone sommartid) anordna trafiksignaler, eventuellt kombinerat med övergångsstället för gående i samma riktning. Därigenom kan utfarten till Kustvägen från Glasbruksvägen mitt emot glasbruksmuren stängas av och i enlighet med gällande detaljplan anläggas som park.

Förändring av egenskapsgränsen vid västra gränsen av 2:161

Förslaget innefattar en förändring av den s.k. "egenskapsgränsen" som nu gäller för den västra gränsen av fastigheten 2:161, d.v.s. den som gränsar till fastigheten 2:81 och 18:1. Denna gräns löper 6 meter unnanför den egentliga tomtgränsen. Genom förändringar skulle den sammanfalla med tomtgränsen. Detta medför således att bebyggelse med garage, förråd eller carport skulle kunna ske intill 1,0 m från tomtgränsen. Detta är en oacceptabel förändring.

På båda de angränsande ovan nämnda fastigheterna finns nu bebyggelse exakt vid den hittillsvarande gränsen 6 m från tomtgränsen. Genom ändringen skulle det bli möjligt att lägga t.ex. ett garage endast 1 m från den angränsande tomten. De nämnda fastigheterna 2:81 och 18:11 är de enda som utsätts för denna negativa påverkan av planen, eftersom den södra delen av exploateringsområdet inte föreslås bli utvidgat på motsvarande sätt. De fastigheter som gränsar i söder till detta utsätts alltså inte för sådant intrång, och i norr resp. öster finns ju inga direkt angränsande fastigheter. Genom att behålla den nuvarande sträckningen av egenskapsgränsen (6 m från tomtgränsen) undviks olägenhet för de berörda fastigheterna. Planändringen ifrågasätts alltså på denna punkt.

Parkeringsplatser för gäster vid caféet.

Tillgången på parkeringsplatser vid caféet är klart underdimensionerat i förhållande till det verkliga behovet.

De beräkningar avseende parkeringsbehovet för besökande till caféet som redovisas i planförslaget (11 st) slår uppenbarligen fel, jämfört med praktiken. Under sommartid är Steninge strand livligt frekventerad av bilburna gäster. Redan därigenom har samtliga P-platser (16 st) tagits i anspråk utan att kunna tillgodose behovet för caféets gäster. Resultatet är att bilar ställs upp längs Kustvägen och angränsande vägar, såsom Gamla vägen, Hulabäcksvägen och Glasbruksvägen. I synnerhet används den del i korsningen Hulabäcksvägen/Kustvägen/Gamla vägen som på kartorna markerats som "Park" d.v.s. den gräsyta som anlagts i syfte att tvinga trafiken uppifrån Hulabäcksvägen att göra en chikansväng innan utfarten på Kustvägen. Dessa uppställda fordon utgör en trafikfara och en olägenhet för de närmast boende.

För att i någorlunda rimlig grad tillgodose det samlade behovet av P-platser för caféet och badgäster bör parkeringen norr om caféet utsträckas längs Kustvägen, åtminstone fram till nästa nedgång till stranden (mittemot Bryggvägen). Ett 50-60-tal P-platser kan uppskattningsvis vara det normala behovet en vanlig sommardag. Även vid den årliga visfesten på Vandrарhemmet bör dessa P-platser vara ett välkommet tillskott i syfte att något minska trycket på parkering längs vägarna i närheten.

Kommentar:

Egenskapsgränsen föreslås ändras så att prickmarken mot 18:1 och 2:81 blir 6,0 m.

Att öppna Glasbruksvägen mot Kustvägen har skett i samråd med vägverket. Vändmöjlighet har föreslagits på Glasbruksvägen i höjd med fastigheterna 2:67, 2:114 och 18:1. Detta medför att Glasbruksvägen i framtiden ev. kan stängas av söder om vändplatsen. Detta förutsätter att Glasbruksvägen byggs ut med anslutning till Getingevägen i söder.

Att anlägga parkeringsplatser som täcker behovet vid större arrangemang och vid fint badvader är realistiskt. Någon ny parkeringsplats är ej planerad i dagsläget. I kommunens investeringsbudget, ekonomisk

plan, finns medel upptaget för parkeringsplatser inom kustområdet med 200 000 kr 1998.

Utfartsförbud mot Kustvägen gäller för tomter öster om vägen med undantag för gemensam utfart för fastigheterna 2:67 och 2:68.

Anders Nilsson och Eva Haage, Hulabäck 3:52 o 2:33 protesterar i skrivelse dat 1995-12-19 mot att man utan vidare kan föreslå en utvidgning av tomten till caférörelse på fastigheten 2:158, som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Nilsson o Haage har i många år försökt att få tillstånd att få bygga ett mindre hus på tomten 3:52 och samtidigt återställa tomten i sitt ursprungliga skick d.v.s. enebuskar och ljung bland klipporna.

Dessutom har Arkitekt Olle Palm på Arkitekthuset lämnat upplysningar om att parkområdet ifråga inte är av riksintresse utan att kommunen själv avvägrar från fall till fall. Huset skulle smälta väl in i miljön.

Som bilaga till skrivelsen bifogas karta i skala 1:1000 med förslag på tomt och placering av byggnad.

Kommentar:

Föreslagen tillbyggnad på 2:158 och utvidgning av tomten, på mark som ej får bebyggas enligt gällande detaljplan, gäller fastighet som är bebyggd och där verksamhet föreligger.

För Hulabäck 3:52 har förfrågan om planändring avslagits av byggnadsnämnden 1992-11-04.

Leif Bruhn, Hulabäck 2:85 framför att beträffande grönområdet betecknat 2:18 mittemot 2:85 mellan 2:17 och 2:19 skulle detta område enligt vad som påståtts tidigare tillägs fastigheten 2:19, (Steningegården). Området är enligt tidigare beslut avsett för skyddsplantering. Bruhn har sedan lång tid tillbaka enligt muntlig överenskommelse med förre ägaren av Hulabäck 2:18, Gösta Falkström, bekostat nyplantering av träd och buskar på detta område.

I våras hade Steningegården misshandlat det största trädet (gammalt vårdträd) och sågat ner större delen av denna vackra alm. Enligt skrivelsen 1995-11-13 bifogade kartor är beteckningen på detta område fortfarande 2:18. Jag utgår ifrån att uppgifterna på bifogade kartor är riktiga och att 2:19 (Steningegården) således ej är ägare till detta grönområde.

Om så är fallet undrar Bruhn om det är bekant vem som gett Steningegården tillåtelse att såga ner större delen av denna alm på skyddsplanterat område ?

Kommentar:

Området mellan 2:19 och 2:17 utgörs förutom Glasbruksvägen av kvartersmark för samlingslokaler, betecknat C i gällande detaljplan från 1988. Närmast Glasbruksvägen finns ett skyddsbälte för plantering betecknat pl i planbestämmelserna.

Glasbruksvägen och området söder om 2:85 utgörs av fastigheten 2:18 medan området söder om 2:87 utgörs av fastigheten Hulabäck 2:100. Ägare till fastigheterna 2:19 och 2:100 är Stiftelsen Steningegården Värnamo.

Ovannämnda område ingår ej i planförslaget och fastighetsreglering har ej skett för området. I samband med genomförandet av planförslaget planeras reglering att ske så att Glasbruksvägen som omfattas av 2:18 överförs till kommunal fastighet.

INFORMATIONS- OCH SAMRÅDSMÖTE PÅ STENINGE DAGHEM DEN 28 NOV 1995.

Anders Nilsson, Hulabäck 14:1, 2:32, 2:33 och 3:52

Vi har för avsikt att göra tomter på 2:33 och 3:52.

Vi har ansökt tidigare men fått avslag, kan det omprövas ?

Ägaren till caféet visade ritningar på hur han skulle bygga ut, men när han byggde blev taket högre och havsutsikten togs för oss. Det är orättvist när vi som äger grönområden jämte inte ens får bygga en sommarstuga.

Får vindsinredning utföras på hus på 14:1 ?

Kommentar:

Kommunen är mycket restriktiv när det gäller möjligheter att ta grönområden i anspråk för byggande.

Enligt gällande detaljplan får vindsinredning utföras på 14:1.

Karin Börner , Hulabäck 3:66

Området för tennisbanor är det tänkt för fritidsändamål ?

Har skrivit till kommunen och frågat om tennisbanorna. Fick besked att inga ändringar avsågs göras. Tänkt för fritidsändamål.

Steninge Tennisklubb och Hem och Skola har verkat för områden för fritidsändamål i Steninge.

Vägföreningen kunde ansvara för tennisbanorna.

Önskar att det tidigare oexploaterade området ej bebyggs.

Området är ett rekreationsområde för Steninge samhälle.

Man parkerar mycket på småvägarna i samhället, p-platserna räcker ej till vid visafnär och badväder.

Detaljplanen avviker till sin karaktär för mycket från övriga Steninge.

För små tomter ger ingen luft.

Varför föreslå tomter om minst 800 m² när det är 900 m² i övriga Steninge.

Vad menas med bestämmelsen lägenhetsdaghem ?

Den prickade zonen utmed Hulabäcksvägen i väster, skall träden bevaras där? Dagvattenledningen i Hulabäcksvägen var börjar den ? Om det blir stopp i ledningen blir det bekymmer, det är bara ett dike med rör.

Kommentar:

Tennisbanorna som föreslås minskas ner från två till en bana är tänkt bl.a. i första hand för de boende i området och föreslås tillhöra en ekonomisk förening eller ideell förening.

Att anordna parkeringsplatser som täcker behovet vid större arrangemang och vid fint badväder är orealistiskt.

Efterfrågan vid byggande går mot mindre villor och mindre tomter. Planförslaget föreslås dock ändras så att minsta tomtstorlek skall vara 900 m².

Möjlighet att anordna daghem i villa säkert ställs genom planbestämmelsen och planändring behöver därvid inte göras när eventuellt behov uppstår.

På den prickade zonen mot Hulabäcksvägen, från transformatorstationen och österut, föreslås att vissa träd ej får fällas och att marklov krävs för trädfällning.

Dagvattenledningen går från Iglasjövägen och västerut.

Åke Andersson, Hallands Naturskyddsförening, 2:41.

Övergångsmarken i öster mot naturreservatet är bra. Det borde finnas en 6-10 meter bred zon även i södra delen av de östligaste tomterna. Naturreservatet är värdefullt.

Kommentar:

En 6,0 m bred zon där marklov krävs för trädfällning, förslås i södra delen av den sydöstligaste tomten.

Ingemar Gennvi, Hulabäck 2:87, 2:88

Att q-märka glasbruksmuren är väl befogat, det är ett landmärke för Steninge. Sagersgårdens bevarande är bra. Den har fått gult tak vilket inte stämmer med q-märkningen. Finns bygglov ?

Det vore trevligare om den nya tennisbanan låg enligt illustrationplanen och inte enligt plankartan där den ligger för nära 2:89 och kommer att bli störande.

Ledningar får gärna läggas över min tomt. Ställer upp med mark

Ledningen ligger för högt i Glasbruksvägen.

Jämför tomterna längs Glasbruksvägen, 2:87 är normaltomt och cirka 1200 m² stor.

Knallen sydöst om Sagersgården har varit en väldigt fin plantering. Kan inte knallen prickas bort, så att inte en punchveranda läggs på toppen ?

Kommentar:

Tennisbanan föreslås flyttas så att läget överensstämmer med vad illustrationskartan visar.

Den angivna knallen föreslås läggas ut som prickmark vilket innebär att byggande inte tillåts.

Birgit Backer , Hulabäck 3:96

Jag har villa med källare.

Avloppsledningen kanske inte kan svälja avloppet från nya bebyggelsen.

Problem med källaren i dag. Det finns inga dagvattenledningar. Vattnet samlas på tomten vid vägen och vid marken mittemot.

3:66 har samma problem. Dagvattenledning i vägen finns ej.

Norr om Hulabäcksvägen finns en igenvuxen dagvattenledning.

Kommentar:

Enligt tekniska kontoret finns dagvattenledning söder om Hulabäcksvägen.

Tekniska kontoret har utrett va-frågan och anslutning kan ske till va-ledningar i Hulabäcksvägen

Lennart och Birgitta Johansson, Hulabäck 2:68

Får man bygga med källare ?

Fick ej bygga med källare på den egna tomten.

Är det parkmark eller parkering vid Glasbruket ?

Var ordnas parkering till caféet.

Halmstads kommun borde sköta stranden den sköts ej i dag.. Väldigt mycket tång som luktar finns där.

Det sägs att värdefulla träd skall bevaras invid Glasbruksområdet, vilka avses?

Hur hög blir skorstenen på caféet ?

Caféet går väl inte ända fram till porten i muren ?

Kommentar:

Gällande detaljplan för 2:68 medger ej att källare byggs.

Planförslaget föreslås ändras så att källare ej får anordnas.

Det finns träd och buskvegetation i södra delen av den utvidgade cafétomten som bör bevaras och parkavdelningen på tekniska kontoret skall bedöma vilka som skall bevaras.

Skorstenen blir cirka 1m över taknocken enligt bygglovsritningarna.

Utbyggnaden av caféet sträcker sig inte ända fram till entrévägen genom porten till muren

Vi skall vidarebefordra synpunkterna, angående strandens skötsel, till kultur- och fritidskontoret.

Gun Henning, Hulabäck 2:114

Skall befintlig parkering norr om caféet vara kvar som enda parkering ?
Det borde vara hundförbud på stranden.

Kommentar:

Någon ny parkeringsplats är ej planerad i dagsläget.
I kommunens investeringsbudget, ekonomisk plan, finns medel upptaget
för parkeringsplatser inom kustområdet med 200 000 kr 1998.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Länsstyrelsen påpekar att de föreslagna tomterna på 2:18, och 2:161 är för små i förhållande till omkringliggande tomter. Bebyggelsens utformning bör också styras mer så att de nya husen anpassas till befintlig miljö och bestämmelsen f₁, om hänsyn till omgivningens bebyggelse och egenart, bör därför gälla åtminstone de tre tomterna på 2:161 norr om disponentvillan

Placeringen av tennisbanan bör övervägas med hänsyn till risken för störningar och tennisbana bör inte ingå i gemensamhetsanläggningen.

Den stora parklinden strax intill disponentvillan bör också bevaras och ges beteckningen n₁.

Läge och antal tomter på 2:18 och 2:161 medför att en arkeologisk utredning krävs.

Efter "besiktning" på platsen har kulturmiljöenheten i en PM framfört att det kulturhistoriska underlaget för detaljplaneringen inom Steningestrand förbättras innan fortsatt planering sker samt att en kulturhistorisk dokumentation genom läns museet sker av planområdet Hulabäck 2:18 och 2:158 inför ev exploatering. Vid "besiktningen" framkom att den i samrådshandlingarna benämnda f.d. tjänstemannabostaden är en annexbyggnad till dåvarande pensionatet och uppförd på 40-talet. Annexbyggnaden bör dock ges en varsamhetsbestämmelse med q-beteckning enligt PBL 3 kap 10 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten framför att genomförandebeskrivningen bör kompletteras med uppgift om vilka fastigheter som respektive gemensamhetsanläggning, gata, lekplats strövområden är avsedda för samt uppgift om hur utfart sker för bostadshus som är avsett att avstyckas från 2:161.

Tekniska kontoret förutsätter att sikten blir tillfredsställande vid bostadsgatans anslutning till Hulabäcksvägen.

anslutning till Hulabäcksvägen.

Källarförbud bör införas och grundläggning med s.k. torpargrund rekommenderas.

U-område skall införas från vändplats bostadsgata till Hulabäcksvägen och vid prickmark mot L-gata, (Glasbruksvägen) för va-anslutning av f.d. tjänstebostaden.

Exploateringsområdet föreslås va-anslutas till Hulabäcksvägen dock kan tomterna i anslutning till bostadsgatan ej anslutas till dagvattenledning i Hulabäcksvägen utan måste anslutas till dike i planen sydöstra hörn.

Vägverket framför att marken utmed allmänna vägen med planbeteckningen PARK bör vara öppet för fri sikt och bör därför få ett tillägg som visar detta tex "frisiktsområde".

Kommunstyrelsen framför att plankartan bör kompletteras med en prickad zon om 5-10 m:s bredd på bostadstomten i sydost mot gränsen till befintligt naturreservat.

Steninge Tennis Klubb påpekar att de två tennisbanorna på 2:18 har varit en samlingspunkt för bofasta Steningebor i alla åldrar och hemställer hos Halmstads kommun att vid beslut om detaljplan på Sagerska gården beslut fattas om två tennisbanor vilka skall förvaltas av Steninge Tennis Klubb.

Steninge vägförening påpekar att området för villabebyggelsen är vattensjukt och det ifrågasätts om källare skall tillåtas.

Tennisbanorna har under många år varit tillgängliga för alla och sedan nuvarande ägaren har stängt banorna har tennisklubben nu ingen bana.

Vägföreningen menar att kommunen i samband med exploateringen bör lösa in marken avsedd för tennisbana, så att den blir tillgänglig för alla. Föreningen är villig att åta sig att utarrendera banan till lämplig hyresgäst t.ex. tennisklubben.

Hulabäcksvägen är en lokal genomfartsled med genomfart bl.a. till Getingevägen och vägföreningen rekommenderar att planförslaget omarbetas så att gemensam utfart anordnas för alla 13 fastigheterna.

Vägföreningen påpekar också att det är viktigt att exploateringen av området ej tillåts påverka flora och fauna negativt. Frågan bör särskilt belysas innan beslut om planförslaget tages, t.ex. i samråd med Naturskyddsföreningen.

Landsantikvarien föreslår att även tjänstemannabostaden skall få planbeteckningen q₂.

Ur antikvarisk synpunkt framförs att det vore lämplig att tomterna gjordes större och färre utan att därför inkräkta på disponentvillans tomt.

Arkeologisk utredning skall utföras i syfte att klarlägga om fornlämningar kommer att beröras av exploateringen.

En fördjupad byggnadsinventering kompletterad med en översiktlig arkeologisk förstudie förordas för Steninge.

Annika och Lars Sönnerberg, Hulabäck 2:89 anser att tennisbanan bör

placeras i norra delen av närströvområdet så att den kommer så långt ifrån befintlig bebyggelse som möjligt med tanke på att redan befintliga tennisbanor är störande.

Ulla Norberg, Hulabäck 18:1 framför att egenskapsgränsen vid västra gränsen av 2:161 bör behållas med avståndet 6,0 m från gränsen enligt gällande detaljplan.

Att permanenta möjligheten till utfart till Kustvägen direkt från Glasbruksvägen anser Norberg som olämpligt.

Vidare anser Norberg att tillgången till parkeringsplatser vid caféet är klart underdimensionerat och för att tillgodose behovet även för badgäster bör parkeringen norr om caféet utsträckas längs Kustvägen, åtminstone fram till i höjd med Bryggvägen.

Anders Nilsson och Eva Haage, Hulabäck 3:52, 2:33 protesterar mot att man utan vidare kan föreslå en utvidgning av tomten till caféörelsen på 2:158, som i gällande detaljplan ej får bebyggas, samtidigt som man själva i många år sökt om tillstånd men nekats att få bebygga parkmarken på Hulabäck 3:52 med ett mindre fritidshus.

Leif Bruhn, Hulabäck 2:85 framför en förfrågan om vem som gett tillstånd att såga ner större delen av en alm på "grönområde", på 2:18 söder om 2:85, som är avsett för skyddsplantering.

Vid samrådsmötet den 28 nov framfördes problem med vatten som samlas på tomtmark norr om Hulabäcksvägen samt att det troligen blir problem att ansluta till kommuns ledningar då kapaciteten ifrågasätts.

Tennisbanan önskas flyttas längre från befintlig bebyggelse.

"Knallen" sydöst om Disponentvillan önskas fri från bebyggelse.

En "frizon" önskas mot naturreservatet i södra delen av de östligaste tomterna. Detaljplanen anses även avvika för mycket från övriga Steninge bl.a. med tanke på att föreslagna tomter anses för små.

Vidare framfördes att p-platser ej räcker till vid visafnar och badväder samt att det finns väldigt mycket tång vid stranden som luktar.

STÄLLNINGSTAGANDE

Allmänt

Hulabäcksvägen föreslås ingå i planförslaget.

Parkmarken i anslutning till allmänna vägen, Kustvägen, föreslås få planbeteckningen n_2 , siktskymmande vegetation får ej förekomma.

Hulabäck 2:18, 2:161

Arkeologisk utredning skall utföras för området före antagande av planen.

Tomtstorlekarna föreslås utökas så att minsta tomt skall vara 900 m².

Planbestämmelse föreslås så att källare ej får anordnas och att grundläggning med s.k. torpargrund rekommenderas.

Annexbyggnaden föreslås få planbeteckningen q₃, vilket innebär att tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av byggnaden, enligt PBL 3 kap. 10 §, skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

Planbestämmelsen f₁, hänsyn till omgivningens egenart, föreslås för de tre tomterna norr om disponentvillan och tomten med den före detta tjänstemannabostaden som kan avstyckas från 2:161.

Området kring "knallen" sydöst om Disponentvillan föreslås utgöra mark som ej får bebyggas, prickmark.

Egenskapsgränsen vid gräns mot Hulabäck 18:1 och 2:81 föreslås ändras så att prickzonen blir 6,0 m.

Parklinden vid disponentvillan föreslås få planbeteckningen n₂, trädet skall bevaras.

Den sydöstligaste tomten föreslås få en 6,0 m bred zon mot naturreservatet där marklov krävs för trädfällning, planbestämmelsen a₁.

Tennisbanan föreslås placeras i östvästlig riktning cirka 22 m från gräns mot befintlig tomt i söder (2:89)

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med att anslutning av va kan ske till befintliga va-ledningar i Hulabäcksvägen dock måste drän- och dagvatten för tomter i anslutning till bostadsgatan anslutas till befintligt dike i planområdets sydöstra hörn.

Från bostadsgatans vändplats norrut till Hulabäcksvägen föreslås u-område.

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med uppgift om vilka fastigheter som respektive gemensamhetsanläggning, bostadsgata, närströvsområde och lekplats är avsedda för.

Hulabäck 2:158

Inkomna yttranden föranleder inga ändringar i denna del av planförslaget.

NAMNLISTA

Följande har lämnat synpunkter som helt eller delvis ej blivit tillgodosedda;

Steninge Vägförening
Bo Ljungberg
Trastvägen 4
310 42 Haverdal

Steninge Tennis Klubb
Per Larsson
Gråbergsvägen 20
310 42 Haverdal

Ulla Norberg Hulabäck 18:1
Jägarstigen 59
181 46 Lidingö

Anders Nilsson Hulabäck 3:52, 2:33
Nyponstigen 4
302 40 Halmstad

Eva Haage Hulabäck 3:52, 2:33
Alsätravägen 72
127 36 Skärholmen

Halmstad 17 jan 1996

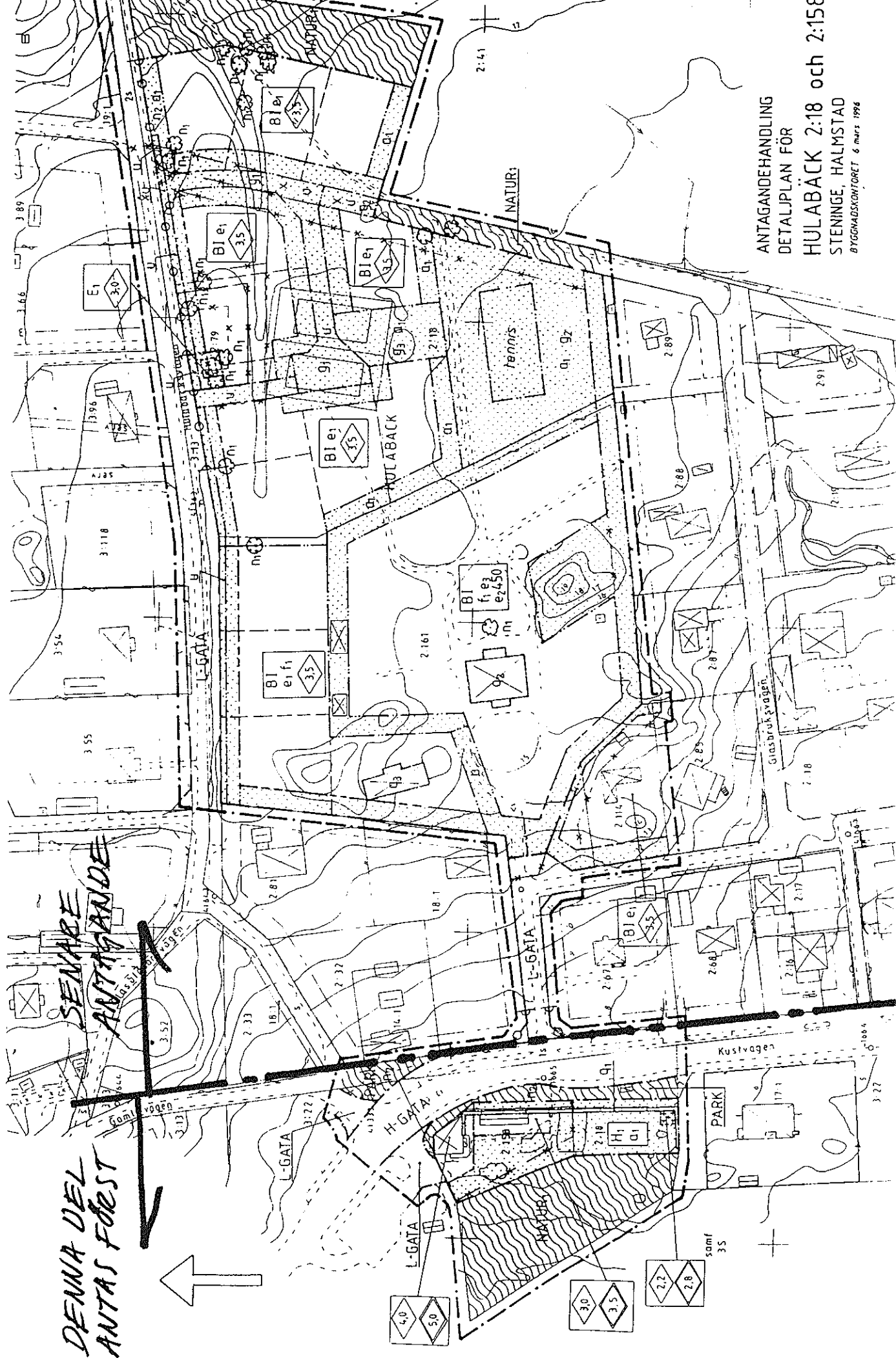


Anders Sennerdal



Bo I Lundberg

SENARE
AUFGEANDE



Detaljplan för
HULABÄCK 2:18 och 2:158
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

UTLÅTANDE

Över inkomna synpunkter i samband med planutställning och under samrådsskedet.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 17 januari 1996 att planförslaget skall ställas ut till granskning.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 26 jan - 23 febr 1996.

Samtliga yttranden som begärts in har inkommit.

Planförslaget beräknas antas av kommunfullmäktige i april 1996.

FÖLJANDE YTTRANDE UTAN ERINRINGAR HAR INKOMMIT
FRÅN NEDANSTÅENDE:

Under samrådsskedet:

Energiverken
Räddningsnämnden
Renhållningsbolaget
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Utbildningsnämnden
Servicenämnden
Socialnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Hyresgästföreningen
Nissastaden
Sydkraft AB
Polismyndigheten
Telia AB

Under utställningstiden:

Länsstyrelsen
 Fastighetsbildningsmyndigheten
 Landsantikvarien
 Renhållningsbolaget
 Servicenämnden
 Räddningsnämnden
 Vägverket

**FÖLJANDE YTTRANDE MED ERINNINGAR OCH SYNPUNKTER
 HAR INKOMMIT FRÅN NEDANSTÅENDE:****Under samrådsskedet:**

Länsstyrelsen	
Fastighetsbildningsmyndigheten	
Tekniska kontoret	
Vägverket	
Kommunstyrelsen	
Steninge Tennis Klubb	
Steninge vägförening	
Landsantikvarien	
Lars och Annika Sönerberg	Hulabäck 2:89
Ulla Norborg	Hulabäck 18:1
Anders Nilsson o Eva Haage	Hulabäck 3:52, 2:33
Leif Bruhn	Hulabäck 2:85

Under utställningstiden:

Kommunstyrelsen	
Tekniska nämnden	
Steninge Vägförening	
Anders Olin	Hulabäck 2:39
Anders Nilsson och Eva Haage	Hulabäck 3:52 och 2:33
Ruth och Sten Carlsson	Hulabäck 3:89
Steninge Tennisklubb	
A Bengtsson	Hulabäck 19:14
Patrik Hammarsten	Hulabäck 17:1
Birgit Backer	Hulabäck 3:96
Ingemar Genvi	Hulabäck 2:88 repr. 2:87 o 2:89
Karin Rennblad Börner och	Hulabäck 3:66
Magnus Börner	
Steninge Natur- och Miljöförening	

Kommunstyrelsen framför i skrivelse dat 1996-02-22 att man inte har något att erinra mot utställd detaljplan, dock skall exploateringsavtal upprättas innan planen antages.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med att exploateringsavtal skall upprättas innan planen antages

Tekniska nämnden har vid sammanträde 1996-02-15, TE § 22, beslutat tillstyrka planförslaget då de synpunkter som framförts i samrådsskedet har tillgodosetts.

Steninge Vägförening har vid styrelsemöte 96-02-07 behandlat utställningsremissen och beslutat framföra följande:

De av föreningen i samrådsremissen framförda erinringarna har till sitt flertal beaktats, vilket är positivt. Vägföreningen vill dock upprepa sin erinran angående diket i områdets sydöstra del och dess inverkan på kärret i reservatet och Hulabäcken.

Länsstyrelsen har tidigare framfört att vid genomförandet skall tillses att det lilla vattendraget Hulabäcken inte påverkas. Det innehåller alltid vatten och är därför en presumtiv havsöringsbäck.

Ett fördjupat dike i gränsen till reservatet påverkar med nödvändighet vattenflödet i Hulabäcken negativt. Annars uppnås ingen dränering av tomtmarken.

Ett fördjupning av diket kommer att inverka negativt på kärrområdet i reservatet. Ett öppet, djupt och på våren vattenfyllt dike som ligger 40 m från en planerad lekplats torde vara direkt olämpligt.

Vägföreningen vill att detta beaktas och rekommenderar att drän- och dagvatten i stället leds genom ny ledning, som dras till Glasbruksvägen och sedan vidare under denna.

Vägföreningen påpekar också att i samrådshandlingarna under ansvarsfördelning i genomförandebeskrivningen finns medtaget att "efter utbyggnad överföres dispositionsrätten genom förrättning, av gata och naturmark, till Steninge Vägförening att ingå i deras ansvarsområde".

Detta dokument har i utställningsremissen helt fallit bort.

Vägföreningen anser att det torde vara rationellt att låta föreningen ansvara även för detta, såsom skrivits ursprungligen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med att efter utbyggnad överföres dispositionsrätten, genom förrättning, till natur-

mark till Steninge vägförening att ingå deras verksamhet.

Gata i exploateringsområdet ingår däremot i kvartersmark och är ej allmän platsmark.

Dagvattenledningar från området förutsättes ledas till diket som även bör kulverteras en viss del. Ett fördjupat dike påverkar vattenflödet marginellt. Förutsättningar för utsläpp i dikessystemet skall dock utredas innan planen antages. Kommunen skall godkänna projektering och utbyggnad av dagvattenledningar inom kvartersmark som det åligger exploatören att bygga ut. Detta skall regleras i exploateringavtal.

Anders Olin, Hulabäck 2:39, har i skrivelse dat 31-1-1996, som representant för ägarna till Hulabäck 2:39, syskonen Olin, hemställt om att byggnadsnämnden omgående inhibererar den föreslagna tomt- och bebyggnadsplaneringen, vilket kungjorts för området Hulabäck 2:18. Området bör i kulturellt, miljömässigt, socialt, historiskt och i idrottsligt avseende bevaras på ett mera värdigt sätt än att för snöd vinnings skull lämnas åt i enskild ägo ambitionen att gå till slakt och sköyling. Området i fråga bör inlemmas i kringliggande naturreservat och huvudbyggnaden istandsättas för allmänt ändamål.

Om så är i ren pekuniär nöd från kommunens sida är det ett skräckscenario att tillåta denna ödeläggelse. I allt för stor utsträckning har man inom skilda kommuner tillåtit sig att förhärja vad fordon varit. Låt gränser sättas för demolering av historia och kultur, låt icke legitimera en förödelse av gammal landskapsmiljö.

I sig finns inget behov av tomtmark inom området. Sedan decennier ligger oexploaterad sådan för fäfat. Att affärsidén är något förståndshandikappad må så vara, kanske för Halmstads kommun kan det vara en viss affär med de mest skrupelfria avgifter i byggnadshänseende. Bara den misstanken är beaktansvärd, törhända? Jag avser då att kommunen frikostigt fränkämt sig rätten att tillvarata området för kommuninnevärnarnas bästa, skrämmande och och generande illa handlagt, då man avhänder sig ett område av dels industrihistoriskt värde, arkitektoniskt värde, miljömässigt av stor betydelse, rekreationsmässigt och socialt av största betydelse. Donatorena till avsättning av ett naturvårdsområde kunde väl aldrig drömma om att inom dessa domäner skulle inrymmas ett ghetto av 90-talsskjul! Detta måster anses som en grov förvanskning av den storsinta och förutseende Sagerska miljöstatsningen, i en tid då ordet miljö icke var tänkbar för gemene man. Denna unika miljö ligger oerhört kustnära, för varje medveten hallänning bör det vara uppenbart att varje ingrepp i växtlighet kan få förödande effekter. Man har redan nu börjat avverka vuxen skog på området. Förstår man då icke det bittersta att när denna nära vegetation avverkas, kommer vid nästa storm all stor skog öster därom, dvs vad som beväxer naturreservatet att genom vindfällning förintas. Är det så man vill förvalta en mycket unik havsnära flora och fauna? Är det rimligt att över huvud taget tänka tanken att vanhelga en bygd, som existerar genom sin naturskönhet. Hut och skam åt de vilka annorlunda i sina irrhjämnor mångla! Den Sagerska framsyntheten var stor på många områden, i det område som nu

föreslås bli exploaterat hade man anlagt en minigolfbana samt tvenne tennisbanor, sannolikt Skandinavians äldsta. Detta är om något stor historia. Utan minsta ruelle har man för avsikt att skövla undan vad avsett var för nöje och rekreation. Varför skall denna idyll destrueras och förmenas allmoges och turist, förstår man då icke att områdets egenvärde måste handläggas med allra största aktsamhet? De veta tydligen icke vad de göra. Med hänsyn till ingressens äskanden överantvaras ärendet för kommunbeslut.

Kopia på skrivelse tillställd Svenska Tennisförbundet bifogas skrivelsen. Olin skriver, i egenskap av initiativtagare samt f.d Steninge Tennis Klubbs mångåriga ordförande, och hemställer att Svenska Tennisförbundet medverkar till stödjandet i att bevara banorna till Steninge Tennisklubbs disposition.

Kommentar:

Kommunen har ej inlösenrätt till tennisbanorna. Enligt gällande detaljplan är marken kvartersmark för hotell och restaurangändamål. Tennisbanan förslås ingå i en ekonomisk eller ideell förening där även de närboende kan ingå. Vilka som skall ingå regleras ej i planförslaget. Vid utformningen av planförslaget har stor hänsyn tagits till den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Sagerska gården.

Anders Nilsson och Eva Haage, Hulabäck 3:52 och 2:33, har i skrivelse dat 1996-02-12 påpekat att i samrådshandlingarna på sidan 8 skrivs att behovet av parkeringsplatser för kaféörelsen på Hulabäck 2:158 blir cirka 11 platser enligt Halmstads kommuns P-norm. Detta är verklighetsfrämmande, då redan idag, de 16 platserna på den allmänna parkeringsplatsen inom området inte räcker till. En kompletterande utredning måste göras.

Idag när det är full beläggning parkerar gästerna sina bilar på parkmarken väster om 14:1 samt på vägen mellan 2:32 och 2:33 samt på parkområdet 2:33.

Nilsson och Haage protesterar mot detta som ägare av fastigheterna Hulabäck 3:52 och 2:33.

Kommentar:

I kommunens investeringsbudget, ekonomisk plan finns medel upptaget för parkeringsplatser inom kustområdet med 200 000 kronor 1998. Vid byggnadsnämndens sammanträde den 17 januari 1996 framfördes att tekniska kontoret skall tillställas en skrivelse som påtalar behovet av strandnära parkeringsplatser inom området vilket framförts av boende inom området i samrådskedet. Skrivelse har översänts till tekniska kontoret dat 1996-02-06.

Ruth och Sten Carlsson, Hulabäck 3:89 proteterar i skrivelse dat 1996-02-21 mot att utfartsvägen på nya planområdet kommer ut mitt för deras tomt med minigolfbana.

Kommentar:

För att få en lämplig indelning av tomter inom området och samtidigt få ett smidigt gångstråk söderut genom området får föreslagen placering av områdets anslutning till Hulabäcksvägen vara den lämpligaste. Hänsyn har även tagits till två större ekar som kan bevaras genom den föreslagna utformningen av bostadsområdets anslutning till Hulabäcksvägen.

Steninge Tennisklubb påpekar att de tidigare har ingivit yttrande dat 95-12-05 som ej beaktats av Byggnadskontoret och vill med anledning av detta framföra följande.

Steninge Tennisklubb har funnits sedan 1967 och har under åren etablerat sig som en viktig idrottsförening för byn med social verksamhet och tennisskolor för bygdens ungdomar. Dessutom har klubben varit ett viktigt stöd för turistnäringen med tidigare nämnda ungdomsverksamhet på somrarna och uthyrning av banor för motionsspel och tävlingar. Klubben deltar även i seriespel under sommarhalvåret och har avancerat till allsvenskt spel sommaren 1996. Om detta går att genomföra är ännu oklart med tanke på att klubben nu står helt utan banor.

De två tennisbanor som ligger på fastigheten Hulabäck 2:18 har en historia som sträcker sig från slutet av 1800-talet. Deras kulturhistoriska värde bör således beaktas. Efter att fastigheten bytte ägare har Tennisklubben ej haft tillgång till banorna, utan tvingats bedriva sin verksamhet med kortvariga lösningar och hjälp från andra klubber. På sikt hotas nu tennisklubbens existens.

Steninge Tennisklubb har under åren varit värdefull såväl för innevånarna i Steninge samhälle som för turistnäringen. För att kunna fortsätta denna verksamhet är det dock helt nödvändigt med en egen tennisbana. Tennisklubben vill därför framföra en erinran mot den detaljplan som nu presenterats och hemställer hos Halmstads Kommun att vid beslut om den slutgiltiga planen för Hulabäck 2:18 friköpa mark så att Steninge Tennisklubb får möjlighet att uppföra en egen tennisbana inom området.

I första hand bör detta ske på platsen för de gamla banorna, då dessa har ett stort kulturhistoriskt värde, och i andra hand på platsen för den nu projekterade bana.

Kommentar:

Marken inom området är privatägd och kommunen har frånsagt sig rätten att utnyttja förköpsrätt vid senaste försäljning av fastigheten.

Nytt läge för tennisklubbens banor bör sökas inom Steninge.

A Bengtsson, Hulabäck 19:14 påpekar i skrivelse dat 1996-02-20 att Steninge som samhälle har sin historia i det nedlagda glasbruket och det liv som funnits kring detta. Vid en vägjustering för endast något år sedan i vilken det ingick att ta bort ett hörn av den gamla muren, löstes detta genom att hörnet borttogs, men att rester av just den väggen skulle vara kvar för att markera murens ursprungliga utseende.

Muren har en central plats i Steninge. Historien förvanskas peu om peu, och nyligen har den gamla kvarnlängan (som varit bostad åt fattiga arbetare) även exteriört fått ett utseende som ger helt annan uppfattning än fastighetens ursprungliga användning.

I den plan som nu utställs finns ett antal nya villatomter. Inom området finns dock en central historisk miljö, nämligen den gamla banvallen på vilken en gång i tiden forslades torv från mossen ned till bruket. Banvallen spelar förståelsen av hur verksamheten kunde fungera en väsentlig roll och därför måste banvallen, som är speciellt tydlig i närheten av nuvarande tennisbanor i riktning mot mossen, behållas för eftervärlden. Av samma skäl som det gamla hörnet på glasbruksmuren skulle vara kvar och visa hur det såg ut förutsätts att delar av banvallen får bestå och måste av allt att döma ske genom att en tomt tas bort eller sammanläggas med annan tomt och ges restriktioner för att inte schaktas bort.

Markägarens intresse för tennisbanor kan också diskuteras. Sedan nuvarande markägare tillträdde har nuvarande tennisbanor ej fått användas och allmännyttan har satts åt sidan. Den utlagda tennisbanan föreslås i stället bli allmänt grönområde. Det som är kännetecknande för gamla Steninge är just stora tomter med goda möjligheter till flanering mellan tomtena. I den händelse planen berör befintligt naturreservat endera genom disposition eller på annat sätt avstyrks detta. Det nya området skall vara "självförsörjande" vad gäller grönområde.

Eftersom förslaget i övrigt gäller caféområdet föreslås att däri inskrivs att utrymme lämnas för att kunna skapa ett museum (motsvarande) i vilken en utställning över glasbruket permanent kan visas och samtidigt beskriva hur orten såg ut då och andra historiska fakta kring Steninge. Kommunen har här ett ansvar för att sådan utställning kan upprättas.

Sammanfattningsvis framför Bengtsson:

- * bevara gamla banvallen i viss del (sker genom minskning av antal tomter)
- * inrätta lokal inom området för permanent utställning om glasbruket mm.
- * skapa grönområde inom området, slopa tennisbana.

A Bengtsson har i skrivelse dat 1966-02-21 kompletterat sitt tidigare yttrande med att bifoga skiss hämtad ur skriften "Glas vid Hallands kust, historiskt om Steninge Glasbruk 1873-1917" tryckt Hallandspostens tryckeri 1989, cirkelarbeta i ABF-Sydhallands regi.

Bengtsson påpekar att banvallen för torvtransporter är helt i samklang med glasbruksruinen som sådan och bör som sådan åtnjuta samma pietet som själva ruinen. Banvallen är en del av ruinen.

Kommentar:

Ett meningsfullt bevarande av banvallen måste omfatta en längre sträckning. Detta är inte möjligt om en lämplig exploatering och disponering av fastigheten skall kunna ske. Samråd har skett med bitr länsantikvarien.

En kulturhistorisk fotodokumentation av området med banvallen skall utföras av länsmuseet.

Ett skapande av ett glasbruksmuseum kan inte initieras inom detaljplanens ram.

Kopia på skrivelsen översändes till landsantikvarien för kännedom.

Inom exploateringsområdet finns grönområden bevarade inom kvartersmark för områdets egna behov. Planbestämmelse har införts som ger allmänheten rätt till gång- och cykeltrafik från Hulabäcksvägen genom området söderut.

Patrik Hammarsten, Hulabäck 17:1 påpekar i skrivelse dat 1996-02-20 att planens syfte är att bl a möjliggöra uppförande av ny serveringslokal och utvidga tomten till caférörelse på fastigheten 2:158 mot söder fram till stenmuren. Hammarsten märker redan av caférörelsen på befintligt avstånd och finner den på gränsen till störande och motsätter sig på det bestämdaste planerna på utvidgning söderut. 17:1 skulle då direkt angränsa café-rörelsen med dess verksamhet och följdaktligen få konsekvenser därefter.

Hammarsten har nyligen förvärvat fastigheten och lagt/lägger ned ett oerhört arbete på renovering och strävar efter att fastigheten skall smälta in i Steninges pittoreska miljö. Vid förvärvet togs stor hänsyn till fastighetens läge med dess unika omgivning. Hammarsten förklarar att han självklart blir orolig för en planerad utvidgning av caférörelsen samtidigt som han inte riktigt förstår skälet till detta, speciellt inte en utvidgning mot just den sida där grannen finns.

Hammarsten påpekar att yttrandet skrivits under stor tidspress och för det fall byggnadskontoret överväger att tillstyrka ansökan, hemställer Hammarsten om möjligt att få komplettera sin talan innan beslut fattas.

Kommentar:

På föreslagen utvidgad del av tomten söderut medges endast upp-

förande av mindre förrådsbyggnad i läge där tidigare ett förråd var uppfört. I övrigt är ytan tänkt att fungera som örtagård eller liknande. Mellan fastigheterna 17:1 och den utvidgade cafétomten finns ett parkstråk enligt gällande detaljplan.

Birgit Backer Hulabäck 3:96 har i skrivelse dat 1996-02-20 anmärkt på att man tänker släppa ut avlopp från den nya bebyggelsen i befintlig avloppsledning i Hulabäcksvägen. Backer undrar om den verkligen är dimensionerad för att ta emot avlopp från ytterligare 9-10 villor?

Backers fastighet ligger så lågt att den skulle påverkas negativt om det tex visar sig att avloppsledningen inte kan svälja allt.

Området vid Hulabäcksvägen är mycket vattensjukt vår och höst, samt blöta vintrar. Det står alltid vatten upp i häcken på Backers fastighet och på tomten nedanför mot havet brukar det bildas en liten sjö, så även på södra sidan av Hulabäcksvägen, där man nu tänker bygga villor.

När Harplinge kommun lade ner vatten och avlopp var det några husägare på orten som såg till att det i vissa områden lades ner dagvattenledning, som alla fick betala till, men vid Hulabäcksvägen bedömde man att det fanns en gammal ledning, som då fungerade. Den är nu ur funktion.

En tillfredsställande dagvattenledning måste anordnas på både norra och södra sidan av Hulabäcksvägen för att ta emot dagvatten som kommer från berget.

Inom det tänkta planområdet finns en järnvägsbank, som är ett minne från glasbrukstiden, när man forslade torv från Undars mosse. Det är lite märkligt att man bara bevarar disponentvillan och muren efter glasbruket men inte tänker på att järnvägsbanken, som är en del i helheten, raseras.

Tennisbanan, som tidigare funnits här är också en kvarleva från den tiden, men under flera år har den varit öppen för alla Steningebor. Nu återgår man till att bygga en bana för endast 13 villor, som är planerade inom området. Det är att ta ett steg bakåt i tiden. Steninge har inte så många fritidsaktiviteter att erbjuda sina innevånare utan kommunen borde se till att tennisbanan blir öppen för alla.

Det planerade området kommer också att avvika markant från byggnationen i nuvarande Steninge där tomterna är betydligt större än här planerade på cirka 800 m².

Kommentar:

Tekniska kontoret har utrett va-frågan och anser att anslutning kan ske till va-ledningar i Hulabäcksvägen. Kopia på skrivelsen översändes till tekniska kontoret för kännedom.

Dagvattenledning i södra delen av Hulabäcksvägen kommer att utgöra en kommunal dagvattenledning.

Dagvattnet från de nya tomterna, fränsett fyra tomter, leds söderut till

befintligt dikessystem.

Betr. banvallen se kommentarer på skrivelse från A Bengtsson.

För tennisbanan föreslås att en ekonomisk förening bildas vilket möjliggör att inte enbart villaägarna i området kan utnyttja banan.

Föreslagna tomer inom området föreslås få en yta av minst 900 m² vilket är i överensstämmelse med gällande detaljplaner i övriga Steninge. På illustrationskartan redovisade tomter har en yta mellan 950- 1150 m².

Ingemar Genvi, Hulabäck 2:88 (repr 2:87 o 2:89) framför i skrivelse dat 22/2 1966 att det är önskvärt att föreslagen tennisbana flyttas närmare föreslagen bebyggelse. Träd som planförfattaren vill bevara, mellan tennisbanan och föreslagen bebyggelse, är inte av sådan kvalite att de av den anledningen bör bevaras. Det är av stor vikt att boendekvaliten för oss "gamla" tomtägare efter Glasbruksvägen ej försämrats pga den nya föreslagna bebyggelsen. Det är därför av stor vikt att så mycket vegetation som möjligt lämnas mellan föreslagen tennisbana och Glasbruksvägen. Den påbörjade renoveringen av "disponentbostaden" bör bevakas noga, eftersom östra sidan av taket lagts med gula takpannor.

Kommentar:

Föreslagen placering av tennisbanan är en avvägning för att banan skall omgärdas av vegetation alltså även på norra sidan. Befintlig vegetation närmast den befintliga gångstigen i väst-östlig riktning får anse vara värd att bevara.

Karin Rennblad Börner och Magnus Börner, Hulabäck 3:66, påpekar i skrivelse dat 1996-02-18 att det presenterade förslaget för ny detaljplan avviker i hög grad från det karaktäristiska i det aktuella området i Steninge; nämligen större tomter med en övervägande äldre bebyggelse eller till omgivningen anpassad bebyggelse och mycket naturmark.

Länsstyrelsen har påpekat att den öppna karaktären med stor trädgård runt disponentvillan är mycket värdefull och att denna karaktär bör vara vägledande vid etablering av ny bebyggelse. Landsantikvarien har påtalat att stora tomter är karaktäristiska för den äldre bebyggelsen i Steninge och att den tillkommande bebyggelsen är illa anpassad till miljön.

Minsta tomtyta i detaljplan i angränsande område är satt till 900 m². Det senaste tillkomna området vid Gråbergsvägen har en minsta tomtstorlek på 1500 m² och har dessutom i planen en betydande andel parkmark. Detta visar ju att man kan anpassa nya detaljplaner till den reela omgivningen och därmed bevara en unik bruksortsmiljö med stora möjligheter till fritt, rörligt friluftsliv. I detaljplanen för angränsande område i Steninge påpekas att "vegetationen

ionom området bör så lång möjligt bevaras. Vid utnyttjande av byggnadsmarken förutsättes att största möjliga hänsyn tas härtill".

Börner anser därför att tomtytorna i det planerade området ska vara större, minst 1200 m², och att det ska finnas parkmark mellan tomterna ut mot Hulabäcksvägen. Man har i stället ersatt en del av kommunens prickmärkta mark (den sk transformatorstomten) med tomtmark.

Det påpekas ju även i förslaget att planområdet till största delen består av lövskog som bör bevaras

Tilläggas kan att i området finns ett bestånd av den annars sällsynta vinbärssnäckan.

Det är också anmärkningsvärt att man endast tar hänsyn till omgivningens egenart i de tre tomter som angränsar närmast disponentvillan. Även övriga tomter längs Hulabäcksvägen, kanske i hela området, bör anpassas till omgivningen och få beteckningen f₁.

Planområdet angränsar till ett naturreservat. De föreslagna tätt liggande och små tomterna medför att en i det närmaste total trädfallning kommer att krävas för bebyggelse. Börner befärar att detta kan inverka menligt på naturreservatets flora, ur ekologisk synpunkt.

Den planerade breddningen och djupgrävningen av diket i områdets östra del, för att dränera dagvatten, kommer oundvikligen att påverka vattenförhållandena i naturreservatet, dels flödet i den bäck som rinner därigenom, dels på närliggande kärret, vilket också inverkar negativt på naturreservatets ekologi. Man får också ett ökat sötvattensutflöde i badviken.

Det är också högst olämpligt att öka vattendjupet och -flödet med hänsyn till alla barn i området.

Hela planområdet omfattas av ett, för Steninge, kulturhistoriskt område. Den vall, som löper parallellt med Hulabäcksvägen, är rester av en torvtransport mellan Undars mosse och glasbruket, och bör bevaras som kulturminne. De två tennisbanor som ligger på området har också en historia som går långt tillbaka i tiden och har haft en stor betydelse för orten; inte enbart i sin egenskap av idrottsanläggning. Banorna lär vara en av de första i landet och speglar en bit av den gamla pensionatstiden.

Slutligen vill Börner påpeka att Hulabäcksvägen redan i dag är hårt belastad, som genomfartsled till Gråbergsvägen, dess fritidshem och till Getingevägen, och att framkomligheten är nedsatt. Möjlighet till en breddning av vägen bör tillses i den nya detaljplanen; något som inte finns möjlighet till.

Kommentar:

I gällande detaljplan är minsta tomtstorlek 900 m² för områden som gränsar till planområdet. Endast längs Gråbergsvägen är minsta

tomtstorlek 1500 m². På illustrationskartan redovisas tomtstorlekar mellan cirka 950- 1150 m².

Transformatorstationstomten är i gällande detaljplan kvartermark med viss del prickmark och ej allmän platsmark.

Planbestämmelsen f₁, hänsyn till omgivningens egenart, som föreslagits för de tre, till disponentvillan närmast belägna, tomterna är i överensstämmelse med länsstyrelsens yttrande och avser anpassning till miljön kring Sagerska gården.

Mellan föreslagna tomter och naturreservatet i öster föreslås område som utläggs som naturområde vilket är i överensstämmelse med önskemål från naturskyddsföreningen.

Dagvattenledningar från området föreslås ledas till diket som även bör kulverteras en bit. En fördjupning av diket påverkar vattenflödet marginellt.

Beträffande dagvattenutsläpp i diket se kommentarer på skrivelse från Steninge Vägförening.

Betr. banvallen se kommentarer på skrivelse från A Bengtsson.

Hulabäcksvägen har en belagd körbana med bredden 3,5-4,0 m och enligt planförslaget utlagt vägområde med bredden cirka 8,5-10 m medger en breddning av körbanan.

Steninge Natur- och Miljöförening har i skrivelse dat 25 febr 1996 framför att de tagit del av utställningshandlingarna och funnit att förslaget innehåller en del positiva idéer, men även några mindre lyckade inslag som behöver ändras för att allt skall bli bra.

Av samrådsyttrandet framgår att länsstyrelsen och landsantikvarien har framfört synpunkter som ligger i linje med föreningens inställning särskilt när det gäller ansträngningarna att bevara kulturmiljön i Steninge. Även andra yttrande har vettiga synpunkter i den andan.

Steninge Natur- och Miljöförening stödjer förlagen om att Q-märka de tre byggnader som föreslås i förslaget (glasbruksmuren och disponentvillan med annexbyggnad). Det är också bra att uteserveringen vid glasbruksmuren ger utvecklingsmöjligheter.

Bestämmelsen f₁, värdefull miljö, hänsynstagande vid nybyggnad, är bra. Den bör dock gälla även den östra delen av föreslagen nyexploatering, d.v.s. hela området. Den bör dessutom ges ett mera detaljerat innehåll, där materialval, fönsterproportioner, sockelhöjden (den synliga delens höjd) och liknande anges, liksom för färgsättning. Rött tegel skall användas som taktäckningsmaterial.

Föreningen anser att tomtstorlek 900 m² är för liten, särskilt med hänsyn till att byggnadsrätten är satt till 300 m². Om detta utnyttjas fullt ut kommer området att bli alldeles för tätt bebyggt.

I anpassningen till kulturmiljön måste ingå att man ger området en glesare karaktär. Tomtstorlekar på 1200 - 1500 m² skall eftersträvas och bygggrätten maximeras till 200- 250 m². Detta innebär förmodligen att något färre hus ryms än vad planförslaget redovisar.

Bestämmelsen n -bevarande av träd-, bör utvidgas till att gälla hela området, så att all trädfällning skall förgås av marklov.

Ytterligare en Q-beteckning bör införas, nämligen avseende disponentvillans trädgård, som är väl värd att bevaras/upprustas som den kulturskatt och värdefulla kulturmiljö den är. Det vore befogat att avsätta betydligt mer av trädgården som parkmark som ej får bebyggas (betecknat med prickar på kartbilden).

Några felskrivningar i den beskrivande texten bör rättas till. Den viktigaste är på sidan 6, där det anges om glasbruksmuren att den "får anses ha ett kulturhistoriskt värde". Detta skall ändras till " har ett stort kulturhistoriskt värde".

Det är synd att hänsyn ej tagits till den gamla banvallen från Undars mosse till glasbruket. Den borde också ha ett kulturskydd.

När det gäller tennisbanan tror föreningen att den ligger lite för nära bostadsbebyggelsen. Risken är stor att de som bor intill kommer att besväras av ljud från studsande bollar och hårda servar - alternativt svavelosande eder vid missade slag . ,

Föreningen anser också att kommunen borde verka för att en bana, tillgänglig för alla, bereds centralt i Steninge med ett läge som inte stör miljön.

Kommentar:

Planbestämmelsen f₁, hänsyn till omgivningens egenart, som föreslagits för de tre, till disponentvillan närmast belägna tomterna, är i överensstämmelse med länsstyrelsens yttrande och avser anpassning till miljön kring Sagerska villan.

Föreslagna tomter inom området föreslås få en yta av minst 900 m² och största byggnadsarea på 300 m², vilket är i överensstämmelse med gällande detaljplaner i angränsande områden. Planförslaget föreslås dock ändras så att största byggnadsarea skall vara 250 m². På illustrationskartan redovisade tomter har en yta på mellan cirka 950-1150 m².

Inom exploateringsområdet har föreslagits att enstaka träd skall bevaras samt att marklov krävs för trädfällning inom vissa tomter i anslutning bl.a. till naturskyddsområdet och disponenttomten samt inom "grönområden" inom exploateringsområdet.

Rätten till ytterligare byggande inom disponentvillatomten är reglerad med största tillåtna byggnadsarea som medger en viss mindre tillbyggnad.

För tennisbanan föreslås att en ekonomisk förening bildas vilket möjliggör att inte enbart villaägarna inom området kan utnyttja banan. Föreslagen placering av tennisbanan är en avvägning för att banan skall omgärdas av vegetation även på norra sidan av banan.

Betr. banvallen hänvisas till kopmmnetar på skrivelse från A Bengtsson.

ÖVRIGA KOMMENTARER

Beträffande kommentarer till skrivelser som inkommit under samrådsskedet hänvisas till samrådsredogörelsen daterad 17 jan 1996.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har lämnat synpunkter som helt eller delvis ej tillgodosetts.

Steninge Vägförening[?]
Bo Ljungberg
Trastvägen 4
310 42 Haverdal

Steninge Tennis Klubb
Per Larsson
Gråbergsvägen 20
310 42 Haverdal

Ulla Norberg
Jägarstigen 59
181 46 Lidingö

Hulabäck 18:1

Anders Nilsson
Nyponstigen 4
302 40 Halmstad

Hulabäck 3:52, 2:33

Eva Haage Alsätravägen 72 127 36 Skärholmen	Hulabäck 3:52, 2:33
Anders Olin Skallstugevägen 7 310 42 Haverdal	Hulabäck 2:39
Ruth och Sten Carlsson Iglasjövägen 1 Steninge 310 42 Haverdal	Hulabäck 3:89
A Bengtsson Iglasjövägen 3 Steninge 310 42 Haverdal	Hulabäck 19:14
Ingemar Genvi Steninge Glasbruksväg 15 310 41 Haverdal	Hulabäck 2:88
Linda Kristina Genvi Steninge 340 310 42 Haverdal	Hulabäck 2:87
Lars och Annika Sönerberg Krängedevägen 25 BV 115 43 Stockholm	Hulabäck 2:89
Karin Rennblad Börner och Lars Börner Hulabäcksvägen 15, Steninge 310 42 Haverdal	Hulabäck 3:66
Patrik Hammarsten Kvarnalängan PL 348 Kustvägen 310 41 Haverdal	Hulabäck 17:1
Birgit Backer Hulabäcksvägen 11 Steninge 310 42 Haverdal	Hulabäck 3:96

Steninge Natur- och Miljöförening
Ann Jornéus
Gråbergsvägen 18
Steninge
310 42 Haverdal

STÄLLNINGSTAGANDE

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med att exploateringsavtal skall upprättas innan planen antages och att efter utbyggnad överföres dispositionsrätten, genom förrättning, till naturmark till Steninge vägförening att ingå i deras verksamhetsområde.

Innan planen antages skall geoteknisk utredning och arkeologisk utredning samt utredning av förutsättningar för dagvattenutsläpp i befintligt dikessystem ha utförts samt exploateringsavtal ha upprättats.

Planförslaget föreslås ändras så att största byggnadsarea blir 250 m² för tomter inom exploateringsområdet. Exploatören och ägaren till fastigheten Hulabäck 2:114 har informerats och accepterat ändringen.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget samt att föreslå kommunfullmäktige att anta detsamma.

Ändringen bedöms inte vara av väsentlig omfattning, varför krav på ny utställning ej kan ställas enligt PBL 5 kap. 27 §.

Halmstad 6 mars 1996



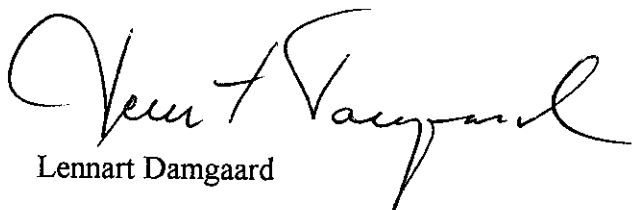
Anders Sennerdal

Bo I Lundberg

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 mars 1997, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Hulabäck 2:18 och 2:158, Steninge, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 april 1997.

Beslutet har genom Regeringens beslut vunnit **laga kraft den 6 augusti 1998**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Byggnadskontoret, Sennerdahl

Byggnadskontoret, Mattsson

Byggnadskontoret, Eltér

Byggnadskontoret, karttek.

Stadsbyggnadskontoret, Koppang

Akten

Postadress

Box 153

301 05 Halmstad

Gatuadress

Rådhuset

Halmstad

Telefon

035-13 72 32

035-13 70 00 vx

Telefax 035-13 72 82

E-mail:

lennart.damgaard@halmstad.se