

Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 4 november 1992

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till ändringen hör följande handlingar:

Plankarta, sammanställning av gällande planer i skala 1:2000, med tillägg till planbestämmelser.

Tillägg till genomförandebeskrivning.

Detta tillägg till planbeskrivning.

BAKGRUND

Inom Johansfors samhälle finns tre gällande detaljplaner (byggnadsplaner) med beteckningarna SLÄ 1, SLÄ 2 och SLÄ 4 fastställda av länsstyrelsen den 7 juli 1960, 18 augusti 1969 samt 9 april 1973. Planerna SLÄ 1 och SLÄ 2 omfattar cirka 100 tomter för bostadsändamål. Detaljplanerna har för bostadstomterna olika bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea, minsta tomtarea och högsta byggnadshöjd.

Gällande planbestämmelser har blivit föråldrade och är inte anpassade till dagens byggnadssätt och ytkrav. Inom byggnadsplan SLÄ 2 får högst en femtedel av tomt för bostadsändamål bebyggas. Även för SLÄ 1 gäller att en femtedel av tomten får bebyggas men uthus eller annan gårdsbyggnad får ej överstiga 40 m². Inom byggnadsplan SLÄ 1 får bostadstomt ej givas mindre areal än 1000 m² medan byggnadsplan SLÄ 2 ej har någon restriktion. Tillåten byggnadshöjd för bostadsbyggnad i en våning är för byggnadsplan SLÄ 1 5,6 meter och för SLÄ 2 4,6 meter.

Gällande bestämmelser har blivit föråldrade framför allt när det gäller den tillåtna byggnadsytans storlek. Erfarenheten visar att det generellt sett behövs en tillåten byggnadsyta om cirka 250 m² för ett enfamiljshus då även komplementbyggnader inräknas i ytan.

I nordvästra delen av samhället äger kommunen två fastigheter, Drared 1:6 och Drared 1:127. Fastigheterna har anslutning till Draredsvägen. Byggnaden på fastigheten Drared 1:6 innehåller två lägenheter, konstnärsateljé samt lokaler för fritidsverksamhet. Byggnaden på fastigheten Drared 1:127 innehåller förskola, en lägenhet samt större samlingsrum på övervåningen. Fastighetskontoret har bedömt att det inte finns anledning att behålla bägge fastigheterna i kommunens ägo. Drared 1:127 med förskola och en lägenhet bör behållas och när lägenheten blir ledig sammankopplas denna med samlingsrummet på övervåningen och orten kan därmed erhålla lokaler för både större och mindre tillställningar.

I gällande detaljplan är området som omfattas av fastigheterna utlagt för allmänt ändamål med beteckningen A i planbestämmelserna. För att möjliggöra avyttring av fastigheten Drared 1:6 med planerad användning för bostäder måste planändring utföras.

Kommunstyrelsens fastighetsutskott har 1991-12-17 hemställt hos byggnadsnämnden om erforderlig planändring för fastigheten Drared 1:6. Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1992-01-22 beslutat att plan- och bygglovskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaneändring för Drared 1:6 för att möjliggöra bostadsändamål.

Plankartan

Till ändringen hör plankarta i skala 1:2000. Plankartan är en sammanställning av gällande planer för samhället. På plankartan redovisas tillkomna planbestämmelser samt planbestämmelser som föreslås att upphävas.

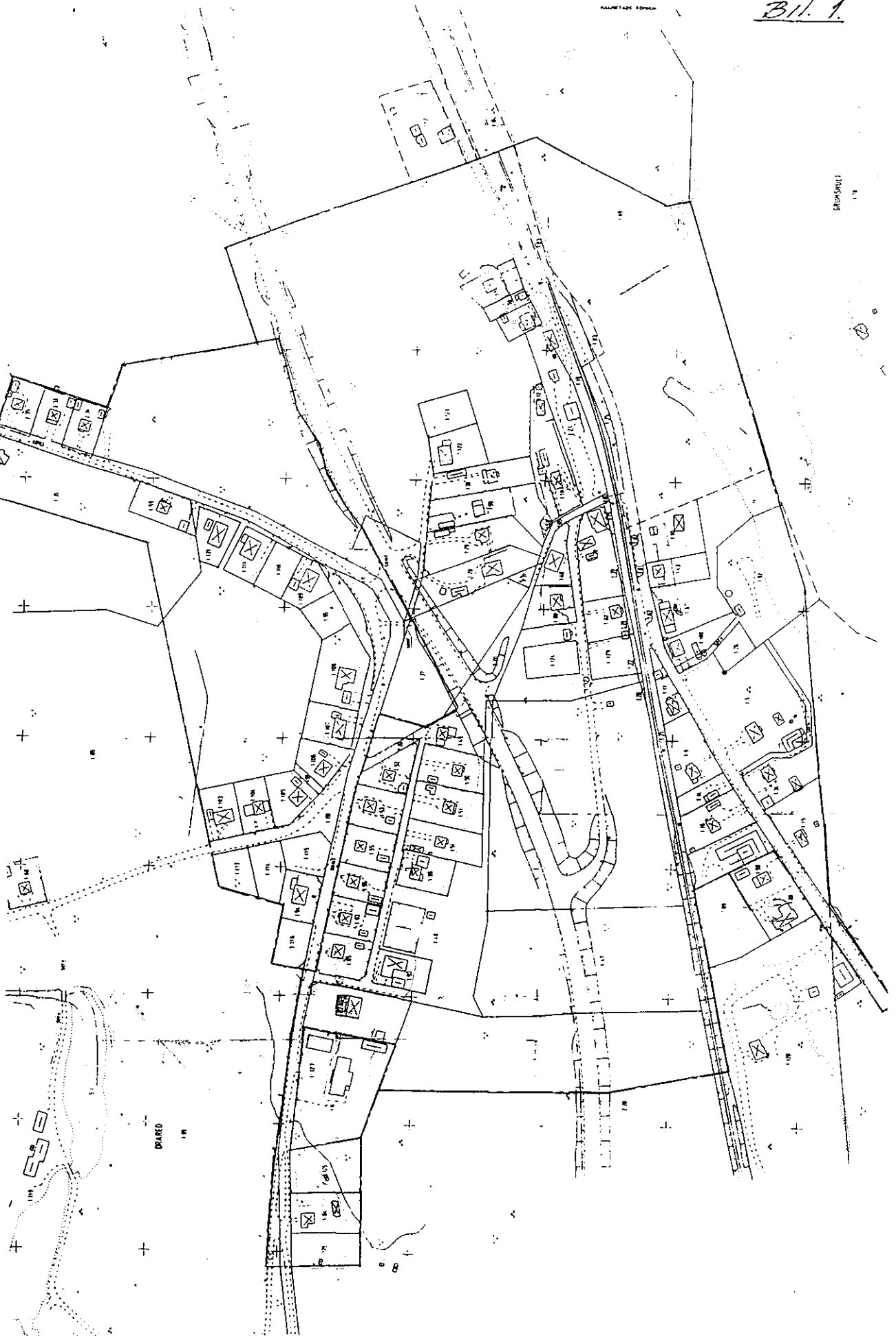
Syfte

Planändringens syfte är att åstadkomma enhetliga byggbestämmelser för bostadsbebyggelse inom hela samhället. Genom planändringen möjliggörs också försäljning av fastigheten Drared 1:6 för bostadsändamål.

Detaljplaneändringen

Ändringsbeslutet innebär att äldre bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea, högsta byggnadshöjd och minsta tomtarea upphävs och ersätts med för berörda planer (SLÅ 1 och SLÅ 2) likalydande bestämmelser.

Inom kvartersmark för bostäder, med B i gällande plan betecknat område, föreslås största byggnadsarea inklusive uthus, carport och garage till 250 m². Minsta tomtstorlek för enbostadshus föreslås till 800 m² och för bostäder med två lägenheter föreslås minsta tomtstorlek 1200 m².



0 100
Skala

Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt föreslås att även lokaler för barnomsorgsverksamhet får inredas.

Bostadsbyggnad får uppföras med en våning med möjlighet till inredning av vind. Högsta byggnadshöjd föreslås till 3,5 meter. Högre byggnadshöjd och suterrängvåning accepteras i sluttande terräng där byggnadsnämnden prövar lämpligt. Vid beräkning av byggnadshöjd och våningsantal skall hänsyn ej tas till mindre takkupor.

Inom bostadskvarter föreslås att bygglov ej krävs för uteplatser och skärmtak upp till 20 m² och för friliggande carport med högsta byggnadsarea 20 m² under förutsättning att övriga planbestämmelser följs. Ändringen är införd som en administrativ bestämmelse. Ovan nämnda ändringar gäller de två underliggande planerna.

För fastigheterna Drared 1:6 och 1:127 föreslås ändrad användning. Ändringen innebär att området föreslås användas för bostäder, samlingslokaler, skola och daghem samt där byggnadsnämnden så finner lämpligt även för hantverk. Området har getts beteckningen BC₁ S₁ i planbestämmelserna. För fastigheterna förelås även att planbestämmelsen q införes med lydelsen - kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vid ombyggnad skall ursprungligt utseende vara vägledande -. Förslag till fastighetsreglering av Drared 1:6 och 1:127 framgår av illustrations-skiss i skala 1:1000 som ingår som bilaga 1 i tillägg till genomförandebeskrivning.

Halmstad 1992-11-04



Anders Sennerdal
avdelningschef



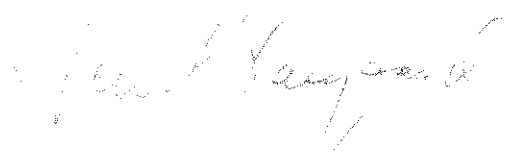
Bo I Lundberg
planerare

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-01-26



Janet Larsson

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1992-11-04
§ 4.7
I tjänsten



Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 4 november 1992

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Planändringen har upprättats enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 12 § i enlighet med den lydelse som gäller från den 1 juli 1991. Planändringen handläggs som normalt planförfarande med planutställning enligt PBL 5 kap 23 §.

FASTIGHETSBILDNING

Erforderlig fastighetsbildning för fastigheterna Drared 1:6 och 1:127 föreslås lösas genom fastighetsreglering. Förslag till fastighetsreglering framgår av illustrationsskiss i skala 1:1000 som ingår som bilaga 1 till genomförandebeskrivningen. De nya planbestämmelserna påkallar inga fastighetsbildningsåtgärder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samrådsbeslut i BN	15 april 1992
Samråd	april/maj 1992
Beslut om utställning i BN	12 augusti 1992
Utställning	september 1992
Godkännande i BN	4 november 1992
Antagande i KF	januari 1993
Laga kraft	januari 1993
Fastighetsbildning	januari 1993

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande planer inom området har utgått.

För ändringen föreslås en genomförandetid av fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

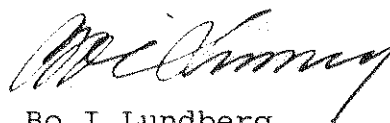
EKONOMI

Planen medför inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

Halmstad 1992-11-04



Anders Sennerdal
avdelningschef



Bo I Lundberg
planerare

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-01-26



Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1992-11-04
§ 209
I Gänsten



Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 4 november 1992

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1992-04-15, § 182 att godkänna planförslaget för samråd. Planförslaget har översänts på samrådsremiss enligt sändlista. I samband med inbjudan till samrådsmöte har planförslaget översänts till berörda sakägare enligt upprättad markägareförteckning. Berörda intressenter har getts tillfälle att skriftlig yttra sig över planförslaget fram till den 4 juni 1992.

Samrådsmöte för inbjudna sakägare har hållits i Drareds gamla skola, Johansfors. Förutom planförfattarna, byggnadsnämndens ordförande och Lars-Olof Sjögren mark- och bostadskontoret deltog 35 personer i samrådsmötet.

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

FÖLJANDE SAMRÅDSYTTRANEN HAR INKOMMIT

Utan erinringar från:

SJ
Barn- och ungdomsnämnden
Räddningsnämnden
Hyresgästföreningen
Servicenämnden
Fritidsnämnden
Energiverken
Socialnämnden
Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Lantmäteriet

Med erinringar från:

Länsstyrelsen
Landsantikvarien
Parkkontoret
Sydkraft
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Landsantikvarien har i skrivelse daterad 1992-05-12 påpekat att Drareds skola (Drared 1:6) ingår i det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet och är där värderad som enstaka byggnad av särskilt kulturhistoriskt värde. Till planbeteckningen BC₁ S₁ för Drared 1:6 bör läggas beteckningen "q" med betydelsen "kulturhistoriskt värdefull byggnad där ursprungligt utseende skall vara vägledande vid ombyggnad".

Kommentar:

Planförslaget föreslås för Drared 1:6 och 1:27 att kompletteras med planbestämmelsen q, med lydelsen: Kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vid ombyggnad skall ursprungligt utseende vara vägledande.

Parkkontoret har i skrivelse daterad 1992-05-26 påpekat att det idag inte finns något parkområde avsatt lämpligt för lek och lekplats söder om Nissastigen i Johansfors. Kommunen har under 1991 gjort en överenskommelse med en fastighetsägare om att arrendera en del av en obebyggd tomt och på denna yta har en mindre lekplats gjorts i ordning. I samband med ändring av detaljplanen föreslår parkkontoret att en yta lämplig för lekplats/natur avsätts inom del av Johansfors.

Kommentar:

Syftet med planändringen har varit att åstadkomma enhetliga byggbestämmelser för bostadsbebyggelse inom hela samhället samt genom planändringen möjliggöra försäljning av fastigheten Drared 1:6 för bostadsbebyggelse. Att ändra markanvändningen för ett område från bostadsändamål till Natur/lekplats är ej möjligt då den gamla, gällande planen, skall gälla jämsides med bestämmelseändringen. Nuvarande kvartersgränser kan ej ändras. I detta fall bör ändringen ske genom att den gamla planen ersätts med en ny detaljplan. Denna ändring bör anstå till ett senare skede.

Sydkraft meddelar i skrivelse daterad 1992-06-03 att de har en 10 KV luftledning genom samhället som redovisas på bifogad karta där även befintlig transformatorstation är inlagd. Sydkraft hemställer att på den del som går inom den nya planen ett område med byggnadsförbud inlägges med 6,5 meter på ömse sidor om ledningens centrum samt en radie på 15 meter runt transformatorstationen.

Kommentar:

Upprättat planförslag är ett tillägg till plankarta och bestämmelser för gällande detaljplaner med beteckningen SLÄ1 och SLÄ2. Dessa planer gäller jämsides med denna planändring och

någon ny särskild plankarta på ändringen har ej upprättats.

De områden med byggnadsförbud som önskas för luftledning och transformatorstationen ligger till största delen inom parkmark på detaljplanerna. Ett mindre område öster om transformatorstationen ligger inom kvartersmark men inom prickmark där byggnadsförbud gäller. Rätten att anlägga och underhålla dessa ledningar bör förslagsvis säkras genom ledningsrätt.

Länsstyrelsen meddelar i samrådsyttrande daterat 1992-06-03 att de inget har att erinra mot planförslaget men instämmer samtidigt i landsantikvariens synpunkter att beteckningen "q" bör läggas till för de båda byggnaderna på fastigheten Drared 1:6.

Kommentar:

Se kommentar på landsantikvariens yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har vid sammanträde beslutat att föreslå att planförslaget kompletteras vad avser verksamheten inom Drared 1:89. Inom fastigheten 1:89 har firma Cisternvård AB sedan många år, verkstad, uppställningsplats för fordon samt viss mellanlagring av miljöfarligt avfall (oljeslam). Planförslaget synes inte innehålla bestämmelser som medger nämnda verksamhet.

Kommentar:

För Drared 1:89 gäller att fastigheten får utnyttjas för bostads- och småindustriändamål, vilket överensstämmer med nuvarande användningssätt. Fastigheten berörs ej av planändringen.

ANTECKNINGAR FRÅN INFORMATIONS- OCH SAMRÅDSMÖTE I DRAREDS GAMLA SKOLA DEN 21 MAJ 1992

Framförda synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

Bo Samuelsson, Drared 1:63

Skolbyggnaderna skall erbjuda lokaler både för skolans verksamhet och fritidsaktiviteter. Synd att ändra byggnaderna.

Kjell Bengtsson, Intresseföreningen

Kniper skolan lokalerna eller kan intresseföreningen använda dem på kvällen? Vi har inga invändningar i så fall.

Kenneth Wijk, distriktschef barn- och ungdoms-förvaltningen

Johansforsbarnen åker i dag till Slättåkraskolan. I framtiden kanske Johansforsbarnen upp till årskurs 4 kan gå kvar i skolan i Johansfors. Cirka 20-30 barn går idag i Slättåkraskolan. Behovet i Johansfors blir 2 klassrum för 20-25 elever samt 2 mindre grupprum för 7-8 elever. Detta behov kanske kan lösas i den lilla byggnaden. Samtidigt kan trångboddheten i Slättåkraskolan lösas. Kostnaderna är dock ett problem. Kontakt har ännu ej tagits med barn- och ungdomsförvaltningen.

Det är utmärkt om skolan kan dubbelutnyttjas. Skolan slutar 18.00 därefter är det fritt fram för intresseföreningen att utnyttja lokalerna. Det är viktigt att bevara både skolan i Slättåkra och Johansfors.

Bo Samuelsson

Det behövs inga nya tomter här om inte barnomsorg finns här. Det är positivt med moderna planbestämmelser.

Ruth Johannesson, Drared 1:37

Drared 1:37 är delad av befintlig väg. Kan fastigheten bebyggas? Området är delvis park. Vem löser in marken? Finns tomter kvar inom 1:37?

Lars-Ove Mikkelsen, Drared 1:98

Korsningen vid Nissastigen borde förbättras. Tillåter planen och vem utför?

John Johansson, Drared 1:69

Kan inte kommunen ta hand om Draredsvägen också? Viktigt att ge förutsättningar för nya tomter och byggande. Fler hus kan byggas vid Lisens gränd men gatan måste byggas ut.

Lars Svensson, ordf. vägsamfällighet

Draredsvägen ingår i vägsamfällighet som får bidrag.

Kjell Bengtsson, Drared 1:105, Intresseföreningen

Om skolan säljs måste föreningen garanteras lokaler i framtiden.

Börje Bergström, Rekylv. 9 OXELÖSUND

Är ägare till Drared 1:126 ej Karl-Erik Bergström. Har ej fått meddelande om samrådsmötet.

Kommentarer:

Planbestämmelserna för "skoltomterna" Drared 1:6 och 1:127 kompletteras så att möjligheterna finnes att bedriva skolverksamhet i byggnaderna.

Om byggnaderna kommer att användas för skolverksamhet bör avtal upprättas som medger rätt för intresseföreningen att använda vissa lokaler på icke skoltid.

Endast en byggnad är aktuell för försäljning. I den andra kommer samlingslokaler att finnas.

Inom samhället finns cirka 40 planlagda tomter som ej är bebyggda.

Fastigheten Drared 1:37 kan bebyggas i anslutning till 1:52 genom att avstyckning sker när Bastuvägen byggts ut enligt gällande plan.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Det åligger alltså en vägförening att bygga ut allmän plats, gator och parkytor. Drift och underhåll av allmän plats svarar kommunen för inom områden som är avsedda för helårsboende enligt kommunfullmäktiges beslut 1989-01-26, § 18.

För Johansfors samhälle finns för närvarande ingen vägförening. Vägförening bör dock bildas genom lantmäteriförrättning.

Kallelse till samråd sker enligt av stadsingenjörskontoret upprättad markägareförteckning. Markägareförteckningen anger för fastigheten lagfaren ägare. Karl-Erik Bergström Oskarström är lagfaren ägare till Drared 1:126 och har därmed erhållit inbjudan till samrådsmötet. Börje Bengtsson är taxerad ägare till fastigheten Drared 1:126 och är därför ej upptagen i markägareförteckningen. Samrådshandlingar sänds över till Börje Bergström.

Gällande plan medger utbyggnad av korsningen med Nissastigen. Nissastigen är allmän väg och vägverket är huvudman för vägen. Intresseföreningen bör ta kontakt med vägverket om en eventuell ombyggnad av korsningen.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Landsantikvarien och länsstyrelsen anser att till planbeteckningen BC₁, S, för Drared 1:6 bör läggas planbeteckningen "q" med betydelsen "kulturhistoriskt värdefull byggnad där ursprungligt utseende skall vara vägledande vid ombyggnad".

Sydkraft önskar att område för byggnadsförbud läggs in i anslutning till luftledningarna för högspänning och transformatorstation.

Parkkontoret önskar att en yta lämplig för lekplats/natur avsätts inom del av Johansfors.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att plan bör ändras för fastigheten Drared 1:89 då verksamheten på fastigheten inte överensstämmer med planbestämmelserna.

STÄLLNINGSTAGANDE

För fastigheterna Drared 1:6 och 1:127 föreslås att planförslaget kompletteras med planbestämmelsen q, - Kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vid ombyggnad skall ursprungligt utseende vara vägledande. För fastigheterna förelås att planbestämmelsen BC, S, får följande lydelse - Området får användas endast för bostäder, samlingslokaler, skola och daghem samt där byggnadsnämnden prövar lämpligt även hantverk.

Inom kvartersmark för bostäder, med B i gällande plan betecknat område, föreslås komplettering med lydelsen - där byggnadsnämnden så prövar lämpligt får inredas lokaler även för barnomsorgsverksamhet.

NAMNLISTA

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

Parkkontoret

Halmstad 4 november 1992



Anders Sennerdal
avdelningschef



Bo I Lundberg
planerare

Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 4 november 1992

UTLÅTANDE

Över inkomna synpunkter i samband med planutställning och under samrådsskedet.

Byggnadsnämnden beslutade 1992-08-12, § 369, att planförslaget skall ställas ut för granskning.

Planförslaget har varit utställt till granskning under tiden 15 september 1992 till 15 oktober 1992.

Planförslaget beräknas att antas av kommunfullmäktige i januari 1993.

**FÖLJANDE YTTRANEN HAR INKOMMIT UTAN ERINRINGAR FRÅN
NEDANSTÅENDE:**

Under samrådsskedet

SJ
Barn- och ungdomsnämnden
Räddningsnämnden
Hyresgästföreningen
Servicenämnden
Fritidsnämnden
Energiverken
Socialnämnden
Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Lantmäteriet

Under utställningstiden

Länsstyrelsen
Fritidsnämnden
Räddningsnämnden
Sydkraft AB
Energiverken
Servicenämnden
Hyresgästföreningen
Landsantikvarien
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämnden

**FÖLJANDE YTTRANDE MED ERINRINGAR OCH SYNPUNKTER HAR
INKOMMIT FRÅN NEDANSTÅENDE:**

Under samrådsskedet

Länsstyrelsen
Landsantikvarien
Parkkontoret
Sydkraft
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Under utställningstiden

Televerket
Kommunstyrelsen

Televerket har i skrivelse daterad 1992-09-16 påpekat att det inom planområdet finns ett antal mellanorts- och lokalkablar enligt röd markering på bifogad karta. Kablarna går inte att flytta från nuvarande lägen och för de kablar som hamnar inom kvartersmark erfordras ett tre meter brett u-område. Träd och buskar bör ej planteras på eller i omedelbar närhet av kablarna.

Kommentar:

Upprättat planförslag är ett tillägg till plankarta och bestämmelser för gällande detaljplaner med beteckningen SLÅ 1 och SLÅ 2. Dessa planer gäller jämsides med denna planändring och någon ny särskild plankarta på ändringen har ej upprättats. Att begränsa markens användande genom att införa u-områden är ej möjligt då de gamla detaljplanerna skall gälla jämsides med föreslagna bestämmelseändringar. Rätten att anlägga och underhålla teleledningar bör förslagsvis säkras genom ledningsrätt.

Kommunstyrelsen har meddelat att de inte har någon erinran mot utställd detaljplan. Beträffande huvudmannskapet för allmän platsmark bör regler för kommunens åtaganden enligt KFS 6.351.2 tillsvi vidare gälla. Reglerna bör gälla till dess utredning, enligt KF:s beslut 1992-02-06, § 80, om "principer för handläggning av frågor rörande kommunens huvudmannskap för gator och annan allmän plats dels vid planläggning, dels i fråga om eventuellt övertagande inom befintliga planområden med avseende på plan- och bygglagens regler", ligger klar.

Kommentar:

Planförslaget innebär ändring av gällande planer och syftet är att åstadkomma enhetliga byggbestämmelser för bostadsbyggande. Ändringarna utgör ett tillägg till gällande detaljplaner som fortfarande gäller jämsides med ändringen. Genomförandetiden för den underliggande planen har utgått. Ny genomförandetid ges enbart de frågor planändringen avser. Något hinder att anta planen innan nämnda utredning om "principer för handläggande av frågor rörande kommunens huvudmannaskap" är klar, finns ej.

ÖVRIGA KOMMENTARER

Beträffande kommentarer på skrivelser som inkommit under samrådstiden hänvisas till samrådsredogörelsen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna detaljplanen samt att föreslå kommunfullmäktige att anta densamma.

Halmstad 1992-11-04

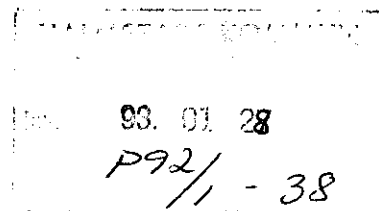


Anders Sennerdal
avdelningschef



Bo I Lundberg
planerare

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 17 december 1992 antagit ett förslag till ändring av detaljplan för Johansfors samhälle.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 26 januari 1993.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten
Planarkivet