

Detaljplan för
SNÖSTORPS DJÄKNEBOL 3:4
Snöstorp, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB februari 1990

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Till detaljplanen hör följande handlingar:
- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustrationskarta
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - utlåtande

samt följande bilagor:

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området är ej tidigare planlagt. Syftet med att planlägga området är att kunna ersätta ett, på fastigheten befintligt, uthus med ett 4-bostadshus i 1 ½ våning. Planen omfattar även befintlig byggnad för handel och hantverk, belägen på områdets nordöstra del, samt ett befintligt bostadshus i områdets centrala del. Tillfart till området sker från Ljungbyvägen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Snöstorp, sydväst om Ljungbyvägen, 4 km öster om centrum i Halmstad. Området har en areal av ca 0,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Snöstorps Djäknebol 3:4 ägs av makarna Erland och Inger Johansson, Ljungbyvägen 40, 302 56 HALMSTAD.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I förslag till översiktsplan (samrådshandling juli 1989) ÖP 90 redovisas området som tätortsbebyggelse.

Detaljplaner

Området är tidigare ej planlagt. Området gränsar till detaljplan (byggnadsplan SNÖ 3) fastställd av kungl. maj:t den 31 juli 1953.

~~Förordnanden~~

~~I gällande kommunöversikt är området redovisat som område med förordnande 1971-11-09 enl § 19 Naturvårdslagen (landskapsskydd). Förordnandet avses att upphävas inom planområdet genom särskild ansökan från kommunen enligt Kommunstyrelsens beslut 1989-12-07 § 502.~~

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Byggnadsnämnden beslutade 1989-05-17, § 310 att sökanden Erland Johansson med egen konsult får upprätta och bekosta förslag till detaljplan. Byggnadsnämnden har 1989-09-12, § 643 godkänt planförslaget för samråd. Efter genomfört samråd har nämnden 1990-01-24, § 15 godkänt att förslaget får ställas ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Marken vid affärsbyggnaden samt gårdsplanen mellan denna och bef uthus utgöres av en plan grusyta. Området sydöst om affärsbyggnaden är till största delen utfyllt mark med brant sluttning mot öster. Runt det på området centralt belägna bostadshuset finns en mindre trädgård. Marken väster om befintligt uthus utgöres av en anlagd gräsmatta som utmed Ljungbyvägen begränsas av en tät ca 1,5 m hög häck och i söder av stora lövträd.

- Fornlämningar

Planområdet innehåller en känd fornlämning (gravhög RAÄ nr 7) belägen i områdets sydvästra del.

Bebyggelse områden

- Bostäder

På området finns ett befintligt enbostadshus i 1 ½ plan beläget i den centrala delen av området. Planerad bebyggelse består av ett 4-bostadshus som skall placeras i områdets nordvästra del vid Ljungbyvägen. På detta sätt bibehålles den befintliga gårdsbilden med en kringbyggd yta framför bostadshuset. Parkeringar placeras nordväst om 4-bostadshuset vid gaveln mot Ljungbyvägen. Befintligt bostadshus har kulturhistoriskt och miljömässigt värde enl PBL 3:12 varför en planbestämmelse införts att vid ev förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. För det nya bostadshuset föreslås att utformning, material och färgval skall underordna sig ursprunglig gårdsmiljö och närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Denna bestämmelse gäller även vid ev ersättning av affärshuset med ny byggnad.

- Övrig bebyggelse

I befintlig fd ekonomibyggnad finns antikvitetsaffär, möbelreparationsverkstad samt föreningslokaler.

- Service

Inom någon kilometer från området finns tillgång till mycket god offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Bra tillgänglighet kan åstadkommas inom planområdet.

Gator och trafik

- Gatunät och gcm-trafik

Området trafikmatas från Ljungbyvägen som är huvudgata med en bredd av ca 6 meter.

Kollektivtrafik

Ljungbyvägen trafikeras av lokaltrafikens linje nr 3 med 2 turer per timma. Hållplats finns ca 100 m från planområdet.

- Parkering, angöring och utfart

Parkeringar för nytt 4-bostadshus är placerade vid dess gavel mot Ljungbyvägen. För bef. byggnader är parkeringar och garage placerade på områdets norra delar vid handel- och hantverkshusets sydöstra sida. Tillfart till samtliga parkeringar sker från Ljungbyvägen. Angöring sker på parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens VA-nät via anslutningspunkter i Ljungbyvägen. Dagvatten infiltreras inom fastigheten.

- Värme

Nytt flerbostadshus kan anslutas till befintlig värmeanläggning i affärsbyggnaden.

- El

Sperlingsholms Kraft AB svarar för eldistributionen i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 10 år.

Övrigt

Planavgift utgår ej då fastighetsägaren bekostat detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunen har Roland Efraimson, Plan- och bygglovs-kontoret medverkat samt Carl-Åke Agne, Gatukontoret, betr VA-frågor.

ARKITEKTHUSET Halmstad AB har upprättat detaljplanen (plankarta med illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning) på uppdrag av fastighetsägarna till Snöstorps Djäknebol 3:4.

Halmstad den 5 februari 1990
ARKITEKTHUSET Halmstad AB


Olle Palm
Arkitekt SAR


Gert Carlsson
Ingenjör

Fastigheten SnöstorpsDjäknebol 3:4 omfattas ej av förordnandet enligt Naturvårdslagen § 19.
Text i beskrivning och genomförandebeskrivning sid 2 utgår.

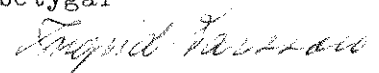
Halmstad den 28 mars 1990
PLAN- OCH BYGGLOVSKONTORET


Roland Efraimson
avdelningschef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1990-05-30
§ 98
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-06-28; betygar



Detaljplan för
SNÖSTORPS DJÄKNEBOL 3:4
Snöstorp, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB februari 1990

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplan för planprocessen:

Samråd	okt 1989
Utställningsbeslut	dec 1989
Utställning	febr 1990
Godkännande för antagande	mars 1990
Antagande i kommunfullmäktige	maj 1990
Laga kraft	juni 1990

Byggstart avses ske så snart erforderliga tillstånd erhållits.

Genomförandetid

Föreslagen genomförandetid är 10 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för detaljplanearbetet, som sker i samverkan med kommunala förvaltningar bl a plan- och bygglovskontoret. Kommunfullmäktige tar ställning i fråga om antagande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för bostadsproduktionen.

Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Då exploatören bekostat planändringen utgår ingen planavgift.
Avgifter för el- och VA-anslutningar erläggs enligt gällande taxor.
Bostadsbebyggelsen skall finansieras med statliga lån.

ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 1989-12-07 § 502 att till
länstyrelsen göra framställan om upphävande av förord-
nande enligt 19 § Naturvårdslagen för den mark som ingår
i upprättat planförslag.

Nybyggnation får ej ske förrän förordnande enligt 19 §
Naturvårdslagen upphävs för aktuellt planområde.

Halmstad den 5 februari 1989
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

Olle Palm

Olle Palm
Arkitekt SAR

Gert Carlsson

Gert Carlsson
Ingenjör

Fastigheten Snöstorps Djäknebol 3:4 omfattas ej av förordnandet
enligt Naturvårdslagen § 19.

Text i beskrivning och genomförandebeskrivning sid 2 utgår.

Halmstad den 28 mars 1990
PLAN- OCH BYGGLOVSKONTORET

Roland Efraimson

Roland Efraimson
avdelningschef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1990-05-30

§ 98

I tjänsten

Roland Efraimson

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-06-28; betygar

Ingrid Pärzau

Detaljplan för
SNÖSTORPS DJÄKNEBOL 3:4
Snöstorp, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB januari 1990

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1989-09-20, § 643 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har med anhållan om samrådsyttrande utsänts 1989-10-10 till berörda myndigheter.

Inbjudan till samrådsmötet har utsänts 1989-10-10 till alla berörda sakägare. Till inbjudan bifogades sammanfattning av planförslaget samt plan- och illustrationskarta. Samrådsmötet ägde rum 1989-10-19 i servicehuset, Snöstorp.

Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas samrådsredogörelsen.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen yttrar följande:

Markytan kring fornlämningen skall lämnas fritt.

Planbestämmelserna bör kompletteras så att medgivet handelsändamål inte innefattar rätt till auktionsverksamhet.

Genomförandebeskrivningen måste kompletteras så att den innehåller de tekniska och ekonomiska uppgifter som krävs för att planen skall kunna genomföras.

Kommentar:

Område för garage mm i tomtens västra del utgår.

Plan- och genomförandebeskrivningar kompletteras enl länsstyrelsens yttrande.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran mot planförslaget.

Vid samrådsmötet den 19 oktober 1989 tog de närboende i huvudsak upp frågor rörande bevarandet av den gamla Klockaregården, det nya bostadshusets storlek, läge och utformning, parkerings- och utfartsproblem, avloppsanslutning för nytt bostadshus och om avstyckning av fastigheten blir aktuellt.

Minnesanteckningar från samrådsmötet har upprättats. Berörda kringliggande fastighetsägare har inkommit med skrivelse i vilken man bl a påpekar och ställer sig frågande till följande:

Hur det, med den förändring som aktuellt förslag innebär, är möjligt att bevara "Klockaregårdens" kulturhistoriska och miljömässiga värde ?

Det bör utredas vad en ytterligare belastning om 4 st hushåll skulle medföra för det redan hårt belastade avloppet.

Parkeringsmöjligheterna är redan ett stort problem och att en ytterligare belastning med 4 lägenheter troligen skulle medföra trafikproblem efter Ljungbyvägen.

En väl genomförd restaurering av stallbyggnaden där man behåller nuvarande exteriör och drar ner antalet lägenheter till 2 skulle inte behöva ändra bilden av Klockaregården.

Vi fastighetsägare som tillfrågats i ärendet, yrkar för att planen omarbetas, och att man i ett eventuellt nytt förslag bevarar Djäknebol 3:4:s byggnaders nuvarande utseende. Detta skulle inte ändra Klockaregårdens kulturella och miljömässiga värde.

Kommentar:

De antikvariska myndigheterna och hembyggsföreningen har ej visat något intresse för eller ställt krav på bevarande och restaurering av uthuset som är i mycket dåligt tillstånd. Att restaurera är ej rimligt ur ekonomisk synpunkt med hänvisning till byggnadens begränsade användbarhet. En ändrad användning av uthuset är i praktiken detsamma som en nybyggnad. En ny byggnad kan utformas till god anpassning till rådande miljökaraktär.

Det nya bostadshusets läge har flyttats så att avståndet till Ljungbyvägen blivit längre.

Parkeringsplatser är flyttade till det nya bostadshusets gavel vid Ljungbyvägen.

Enligt gatukontoret utgör planerad tillkommande bebyggelse på Snöstorps Djäknebol 3:4 en endast obetydligt ökad belastning för spillvattenledning i Ljungbyvägen.

Spillvattenledning från nytt bostadshus på Snöstorps Djäknebol 3:4 kan anslutas till befintlig ledning i Ljungbyvägen strax sydväst om fastigheten. Denna ledning går i Ljungbyvägen ner till den i sydväst korsande Agravägen och sedan vidare i Litorinavägen. På detta vis behöver den spillvattenledning som ligger på Snöstorps Djäknebol 21:24 ej användas.

Någon avstyckning av Snöstorps Djäknebol 3:4 är ej aktuell.

INTRESSEFÖRENINGAR, SAMMANSLUTNINGAR M FL

Hyresgästföreningen tycker att planförslaget är bra.

Snöstorps vägförening har ingen erinran mot föreslagen bebyggelse.

ÖVRIGA

Televerket har inget att erinra mot detaljplanen.

Landsantikvarien påpekar i sitt samrådsyttrande att till följd av den på fastigheten belägna gravhögen (RAÄ 7) och bestämmelserna i kulturminneslagen (SFS 1988:950) krävs länsstyrelsens tillstånd för byggnation eller andra mark-ingrepp i trädgården söder, sydväst och väster om bef bebyggelse. Gravhögen kräver i sig, enl kulturminnes-lagens 2 kapitel 2 § ett skyddsområde, normalt ca 50 m stort. I detta fallet bedöms dock att en naturlig gräns för fornlämningsområdet löper utmed den västra ekonomi-längans yttervägg. Fornlämningsområdet bör markeras på plankartan med egenskapsgräns och text enl följande: Forn, ej markingrepp eller bebyggelse. I planbestämmel-serna bör området reserveras som trädgårdsmark samt med upplysningstext att markingrepp eller bebyggelse ej får ske utan länsstyrelsens tillstånd. En exploatering för bostäder med friliggande garage enligt förslaget måste därför avstyrkas ur de synpunkter kulturminnesvården har att beakta.

Kommentar:

Gränsen för fornlämningsområdet har, efter sam-råd med länsantikvarie Lennart Lundborg, jämkats till ett läge söder om bef uthus samt till en något mera öst-västlig sträckning. Denna flytt-ning av fornlämningsgränsen ger möjlighet att, för nytt bostadshus, placera dels uteplatser och entré mot sydväst. Dels att placera in- och ut-fart för fyra av de sex parkeringsplatser, som föreslås placerade vid bostadshusets gavel, mot Ljungbyvägen, nordväst om bostadshuset. Plankarta och planbeskrivning justeras och komp-letteras i överensstämmelse med det utökade fornlämningsområdet.

KOMMUNAL REMISS

Parkkontoret, Renhållningsbolaget, Räddningsnämnden och Skolstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Socialnämnden tillstyrker förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att inte ha något att erinra mot detaljplanen men påpekar att planerad bebyggelse ej finns upptagen i nu gällande bostadsbyggnadsprogram 1990-1994 och att nybyggnation ej bör ske förrän rådande förordnande enligt 19 § NVL har upphävts för området.

Kommunstyrelsen beslutar att till länsstyrelsen göra framställan om upphävande av förordnande enligt 19 § Naturvårdslagen för den mark som ingår i upprättat planförslag.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt stadsbyggnadskontorets påpekande.

Gatukontoret lämnar följande yttrande:

Anslutning till allmän dagvattenledning kan ej ske. Omhändertagande av dagvatten kan förslagsvis ske genom infiltration inom fastigheten. Möjligheterna för infiltration av dagvatten inom fastigheten bedöms vara goda, men bör undersökas. Ansvar och kostnader för att lösa dagvattenfrågan åvilar fastighetsägaren. Vatten- och spillvattenförsörjning åvilar kommunen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgift för omhändertagande av dagvatten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår i sitt yttrande att ändra det planerade bostadshusets läge i form av en förflyttning, dels i sydöstlig riktning (ca 3 m) och dels i sydvästlig riktning (ca 5 m). Man får på detta vis husets placering längre från vägen, vilket torde vara bättre med tanke på bullerstörningar och exponering för damm och avgaser från Ljungbyvägen.

Kommentar:

Det nya bostadshuset har flyttats så att avståndet till Ljungbyvägen blivit 3 m längre.

Sperlingsholms kraft AB som är eldistributör för området har per telefon meddelat att man ej har någon erinran mot planförslaget.

Energiverken påpekar att på grund av kabelstråk med högspänningskablar i Ljungbyvägen skall energiverken kontaktas för kabelvisning om arbete skall ske i anslutning till gatan. I övrigt inga synpunkter.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås att inför utställningsskedet ändras i följande avseenden:

Plankarta

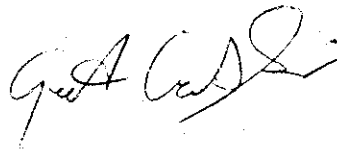
Område för garage mm i tomtens västra del utgår.
Gräns för utökat fornlämningsområde markeras med egen-
skapsgräns och ges beteckningen "forn".
Det nya bostadshuset flyttas så att avståndet till
Ljungbyvägen blir 3 m längre.
Planbestämmelserna kompletteras, under "MARKANVÄNDNING,
Kvartersmark" vid beteckningen "CJH", med formuleringen
"Ej auktionsverksamhet".

Genomförande- och planbeskrivning kompletteras med
tekniska och ekonomiska uppgifter samt uppgifter om
förordnande enl 19 § Naturvårdslagen enligt krav från
berörda myndigheter samt de revideringar av plankarta som
ovan angivits.

Halmstad den 12 januari 1990
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



Gert Carlsson
Ingenjör

Detaljplan för
SNÖSTORPS DJÄKNEBOL 3:4
Snöstorp, Halmstad

ARKITEKTHUSET HALMSTAD AB mars 1990

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1990-01-24 § 15 att planförslaget skall ställas ut till granskning under minst tre veckor.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen har den 16 februari 1990 per telefon meddelat att de ej har något att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att inte ha något att erinra mot detaljplanen.

Tekniska nämnden har ingen erinran men hänvisar i sitt beslut till gatukontorets synpunkt att någon parkering utmed Ljungbyvägen ej bör accepteras.

Kommentar:

Aktuellt planförslag förutsätter ej parkering utmed Ljungbyvägen.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden yttrar:

Enligt Sveriges Geologiska AB:s översiktliga markradonutredning för Halmstads kommun betecknas området tills vidare som normalriskområde. Om det härvid generellt förutsätts att marken är normalradonmark rekommenderas att bostadshuset byggs med radon-skyddande utförande.

Kommentar:

Miljö- och Hälsoskyddsnämndens synpunkt kommer att beaktas vid projekteringen av bostadshuset.

Landsantikvarien yttrar att utformningen av det nya bostadshuset förutsätter kvalificerad arkitektmedverkan samt att det, inom den yta där maskiningrepp kommer att ske, bör företas en arkeologisk utredning.

Kommentar:

Till utformningen av det nya bostadshuset anlitar exploatören lämplig konsult. Ansökan för tillstånd till arkeologisk utredning kommer att ställas till Länsstyrelsen.

INKOMNA SKRIVELSER

Planförslaget har hållits utställt till granskning under tiden 15 februari 1990 - 8 mars 1990.

Inga skrivelser angående planförslaget har inkommit före utställningstidens utgång.

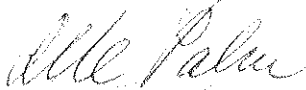
STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige antager planen.

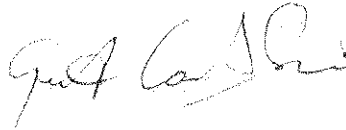
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som ej beaktats har inlämnats under samrådstiden av Bror Ericsson Ljungbyvägen 34, Albin Svensson Litorinavägen 48, Per-Olof Larsson Litorinavägen 52, Gösta Persson Litorinavägen 54, Dan Bengtsson Möllevägen 4, Sven Eriksson Litorinavägen 46, Olof Carlsson Litorinavägen 50, Hugo Johansson Litorinavägen 56 och Lill-Jan Bergqvist Ljungbyvägen 34.

Halmstad den 28 mars 1990
ARKITEKTHUSET HALMSTAD AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



Gert Carlsson
Ingenjör

1990-06-29

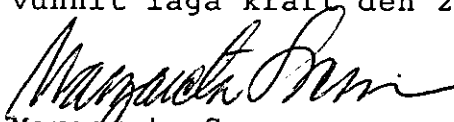
2023-63-90
jfr 20000-94-89
jfr 2021- 8-90

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

07
P89/28-31

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 30 maj 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Snöstorps Djäknebol 3:4, Halmstad.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 28 juni 1990.


Margareta Svensson

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäterienheten
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten (2 ex)