

ANTAGANDEHANDLING

(Plan 32/1996)

Detaljplan för

Hulabäck 1:5 m fl, nya bostäder i Steninge
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 1998-03-11

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- denna planbeskrivning med 3 bilagor
- genomförandebeskrivning
- plankarta med planbestämmelser
- illustrationskarta
- särskilt utlåtande 1998-03-11 (med 2 bilagor)

Övriga handlingar tillgängliga på Byggnadskontoret

- programhandling 1997-05-14
- redogörelse efter programsamråd 1997-09-10 (med 2 bilagor)
- redogörelse efter plansamråd 1997-11-12 (med bilaga om 3 sidor)
- utlåtande efter utställning 1998-02-11 (med 3 bilagor)
- grundkarta med gällande plangränser
- fastighetsförteckning
- utredningar rörande VA och hydrologi inom Hul. 5:1 samt VA till 4:11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen skall ge möjligheter för bostadsbebyggelse inom Hulabäck 1:5 i Steninge. I samband med planeringen har man för några närliggande tomter ansökt om ändring och utökning av plan.

PLANDATA

Läge/areal

Planområdet ligger i norra delen av Steninge samhälle, öster om Kustvägen.

Detaljplanen omfattar Hulabäck 1:5 och angränsande område fram till Kustvägen och ca 100 m norrut. Arealen är ca 3,1 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom området är privatägd förutom en mindre del (Hul. 3:22) i norr.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 90, ligger Hulabäck 1:5 inom område för allmän tätortsbebyggelse. För fastigheten norr därom, Hulabäck 4:11, anges område för skogsbruk (ett grönstråk som skiljer Skipås från Steninge samhälle).

För hela området gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt NRL.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner framgår av bilaga 1 och 2.

plan nr 1: Avstyckningsplan fastställd av länsstyrelsen 1947-12-31

plan nr 10: Byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1970-10-30

plan nr 651: Detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1988-11-21

plan nr 855: Detaljplan antagen av kommunfullmäktige 1992-03-26

Kommunala beslut i övrigt

Efter förfrågan från markägaren beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott 1996-10-29, § 409 att uppdra åt byggnadsnämnden att detaljplanlägga Hulabäck 1:5. Senare har ytterligare förfrågningar till Byggnadsnämnden inkommit från tre angränsande fastigheter. Planuppdraget behandlades i byggnadsnämnden 1996-11-06, § 390.

Miljökonsekvensbeskrivning

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer ej att upprättas eftersom områdets förväntade omgivningspåverkan kommer att framgå av den traditionella planbeskrivningen. Omfattning av trafikbuller framgår av avsnitt: "Störningar" sid 5.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Inom området österut från Kustvägen höjer sig marken etappvis upp mot berget. Fläckvis går berget i dagen. Den vindpinade vegetationen är gles och kortvuxen.

Högre upp i området finns inslag av skog med högre bestånd. Illustrationen redovisar en grov inventering av befintlig trädvegetation inom området.

Ekbestånd och stengårdsgårdar

Kring gränsen mellan 1:5 och 4:11 finns ett rikt ekbestånd som delvis mätts in på grundkartan. Se bilaga 3. Ekarna kräver lång tid för tillväxt och skall sparas utanför gatan. Stengårdsgårdarna i området är idag skyddade enligt biotop-skyddslagen och bör skadas så lite som möjligt. Gårdsgårdarna redovisas på grundkartan. Riven stengårdsgård skall återuppbyggas i ny gräns.

Radon

Enligt "Markradonutredning för Halmstads kommun, 1989-04-26" är området klassat som normalriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen, som domineras av trähus, är gles med varierad ålder och arkitektur. En stor andel utgör fritidshus.

Service

Dagligvarubutik finns i gamla Steninge 1,5 km från området. Söderut finns daghem inom ca 900 m.

Planerad bebyggelse

Hulab.1:5 Ägaren till fastigheten Hulabäck 1:5, Ugglarps Bygg AB, har till kommunen ansökt om att få detaljplanlägga fastigheten för bostäder. Arbetsnamnet: "HULABÄCKS HAGE, en lågenergiby för seniorboende" visar på projektets inriktning. Detaljplaneförslaget rymmer 8 st lägenheter som fristående enbostadshus med carport/förråd, friliggande eller sammanbyggda i tomtgräns. Byggnaderna avses uppföras som gruppbebyggelse med en enhetlig karaktär där varje tomt skall bilda en egen fastighet. Som fasadmateriäl föreslås trä vilket förankras i planbestämmelserna. De presenterade förslagen visar hus som i sin yttre form är inspirerade av den traditionella högloftsstugan.

Infarten till området ligger norr om Hul. 5:1. Lokalgatan blir allmän. Norra delen av den sydöstra tomten kan vara lämpligt läge för extra garage/förråd för gemensam service. Befintligt förråd på vändplatsen skall rivas efter områdets utbyggnad.

Hulab.4:11 För området norr om Hulabäck 1:5 föreslås, efter ansökan, två nya bostadstomter för de två fritidsstugorna. Området är tidigare ej planlagt. Tomternas storlek blir avpassad för permanentboende och befintlig stengårdsgård kan bilda naturlig gräns mot söder. Ekbeståndet kring gränsen, liksom gårdsgården skall bevaras.

Västra fritidsstugan kan bevaras inom tomten men den gamla stugan i öster måste vid ansökan om nybebyggelse rivas. Västra remsan av Hul.4:11 föreslås bli allmän NATUR med gångstig. Tomterna får infart från ny lokalgata.

- Hulab.4:14 Ägaren till Hulabäck 4:14 i norr, har ansökt om utvidgning av fastigheten. Mot öster utvidgas tomten ca 8 m för att en mindre gårdsbyggnad skall kunna uppföras. Tidigare område för elledning har utgått och berget bildar naturlig gräns för tomten. Mot söder utvidgas tomten 6 m som en byggnadsfri zon. I framtiden vill ägaren kunna bygga om nuvarande kontorslokal i suterräng till bostad. (Gällande plan medger endast befintliga tre lägenheter i övre plan.)
- Hulab.2:27 Skrivelse har inkommit från ägarna till Hulabäck 2:27 med önskemål om delning av fastigheten för parhus. Fastighetsdelning med gräns genom huskroppen stöter många gånger på svårigheter av brand-, konstruktions- och byggnadsteknisk karaktär, VA-anslutning, ledningsdragningar m m och därmed sammanhängande kostnader. Påtalade tekniska förutsättningar skall utredas av fastighetsägaren före utställning av planförslaget. För att en delning av fastigheten skall genomföras krävs att bättre siktförhållanden kan ordnas för norra utfarten. (Se GENOMFÖRANDEBESKRIVNING). Den är i gällande plan markerad med utfarsförbud men nyttjas idag av de boende. Idag är huset sommarbostad och bebos enligt uppgift endast några veckor om året. Vid försäljning till permanent-boende kan utfartstrafiken bli mer frekvent. En förändring av gränsen i öster skall ge möjlighet för passage av gångstig.

Gatunät

- Vägar Inom Steninge är Kustvägen kurvig med bitvis dålig sikt. Inom områdets vägvagnsnitt är hastighetsbegränsningen 70 km/h och under sommartid 50 km/h.
- Parkering Parkering för fastigheternas behov skall lösas på tomtmark.
- Gång,cykel Gångbana eller separat cykelväg saknas utefter Kustvägen. Mot öster är terrängen svårtillgänglig och kuperad. Därför föreslås att gångpassage, lämpligen grusad, anläggs väster om Hulabäck 1:44. Efter 250 m söderut når föreslagen gångstig Öhrnvägen via park och planlagd lokalgata, ej utbyggd. Här når man busshållplats. Vid Öhrnvägen har utretts förslag till alternativt läge för skola.

En större gång- och cykelväg mellan Södra Ledvägen i Skipås och Öhrnvägen i Steninge planeras i östra delen av Hul. 4:11. Sträckningen ligger utanför planområdet.

Buss

Swebus trafikerar sträckan Falkenberg-Steninge-Halmstad med linje 350. Restid till Halmstad är 35-40 minuter. Från planerade gruppbestäder når man, via föreslagna gångväg mot söder, hållplats efter 350-450 meter.

Störningar

För Hulabäck 2:29 har Stadsbyggnadskontoret gjort en teoretisk bullerberäkning. Med 1700 fordon/medeldygn, 3% tunga, med hastighet 70 km/h erhålles ett ekvivalent frifältsvärde på *ca 54 dBA 30 m från vägmitt*. Motsvarande beräkning för sommarförhållanden (antag 3000 fordon/medeldygn, 3% tunga, med hastighet 50 km/h) ger något lägre värden på grund av lägre hastighet. Då västra delen av tomten är bullerstörd bör tomtstorleken ej understiga 1000 m² och Hulabäck 2:29 avses därmed inte kunna delas i flera tomter. Planbestämmelse om störningsskydd införs i detaljplan.

Beräkningen ovan visar på att övrig tillkommande bebyggelse enligt förslaget har godtagbara värden ur bullersynpunkt.

Miljöhänsyn

Planområdet har ett exponerat läge i en känslig miljö varför byggnadsutformningen och val av färger och material för fasader och tak skall ägnas den yttersta omsorg i den fortsatta projekteringen som skall ske i nära samarbete med byggnadskontoret.

Framtida planer

Skoltomt I tidigare utredningar från 1994 har alternativa lägen för framtida integrerad skola och barnomsorg i området studerats. Det av barn- och ungdomsnämnden i första hand förordade alternativet (nr 2 i utredningen från 94) ligger söder om här föreslaget planområde. 1995-03-07, § 98 uppdrog kommunstyrelsens arbetsutskott åt stadsbyggnadskontoret att förhandla om ett lämpligt markförvärv.

Enligt Mari-Ann Öberg på barn- och ungdomsförvaltningen visar statistiken på minskande barnkullar i Steninge så inom överskådlig tid föreligger inte något behov av skolutbyggnad.

Enligt Ksau:s yttrande 1997-08-12, § 299 uppdras åt Byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för allmänt ändamål. Uppdraget gäller ej föreliggande plan men en skiss redovisas i illustrationen.

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal


Finn Aurell

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut...1999-07-23.....

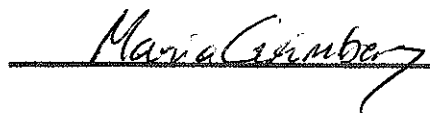
§...112.....

i tjänsten



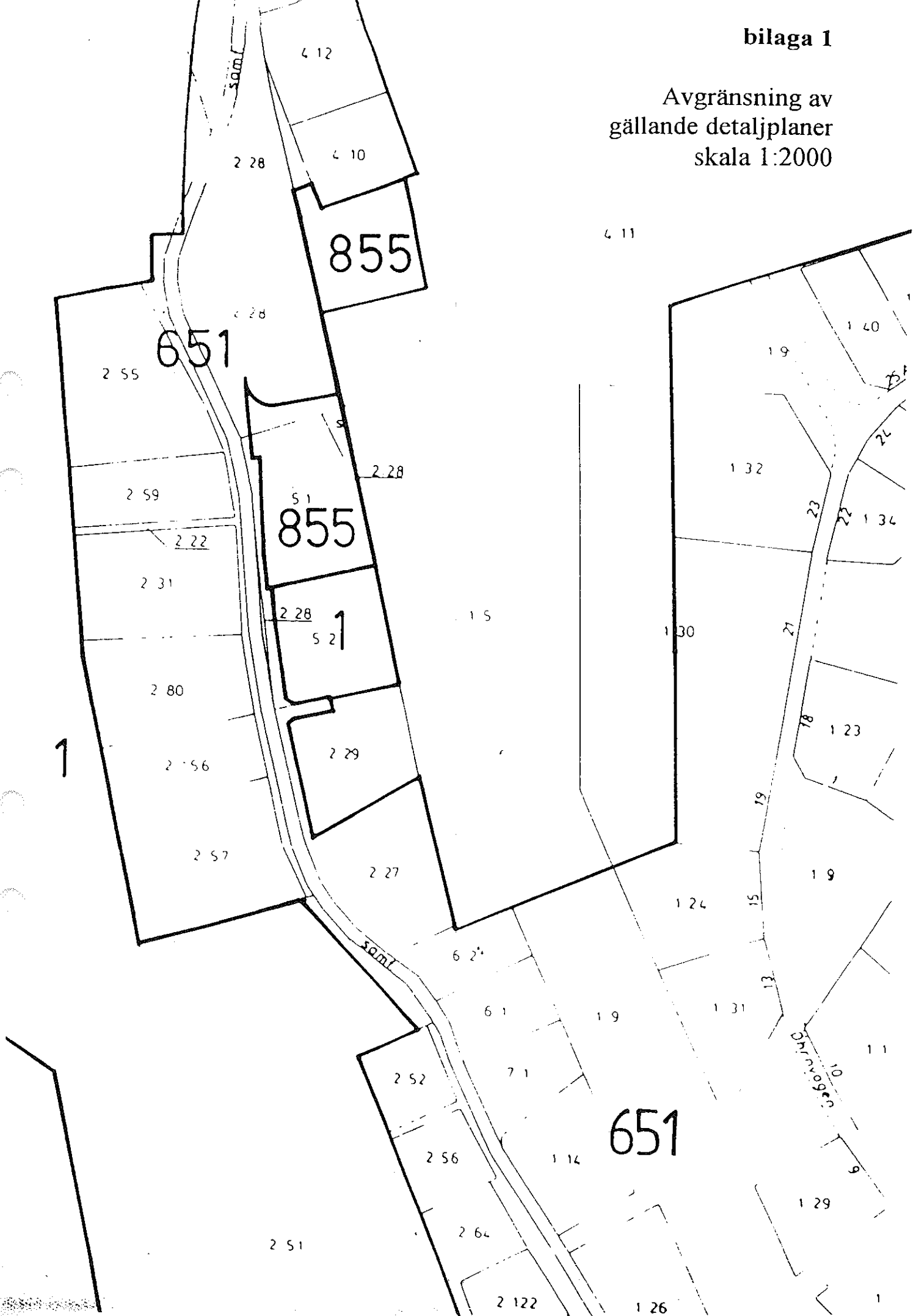
Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

1999-10-22

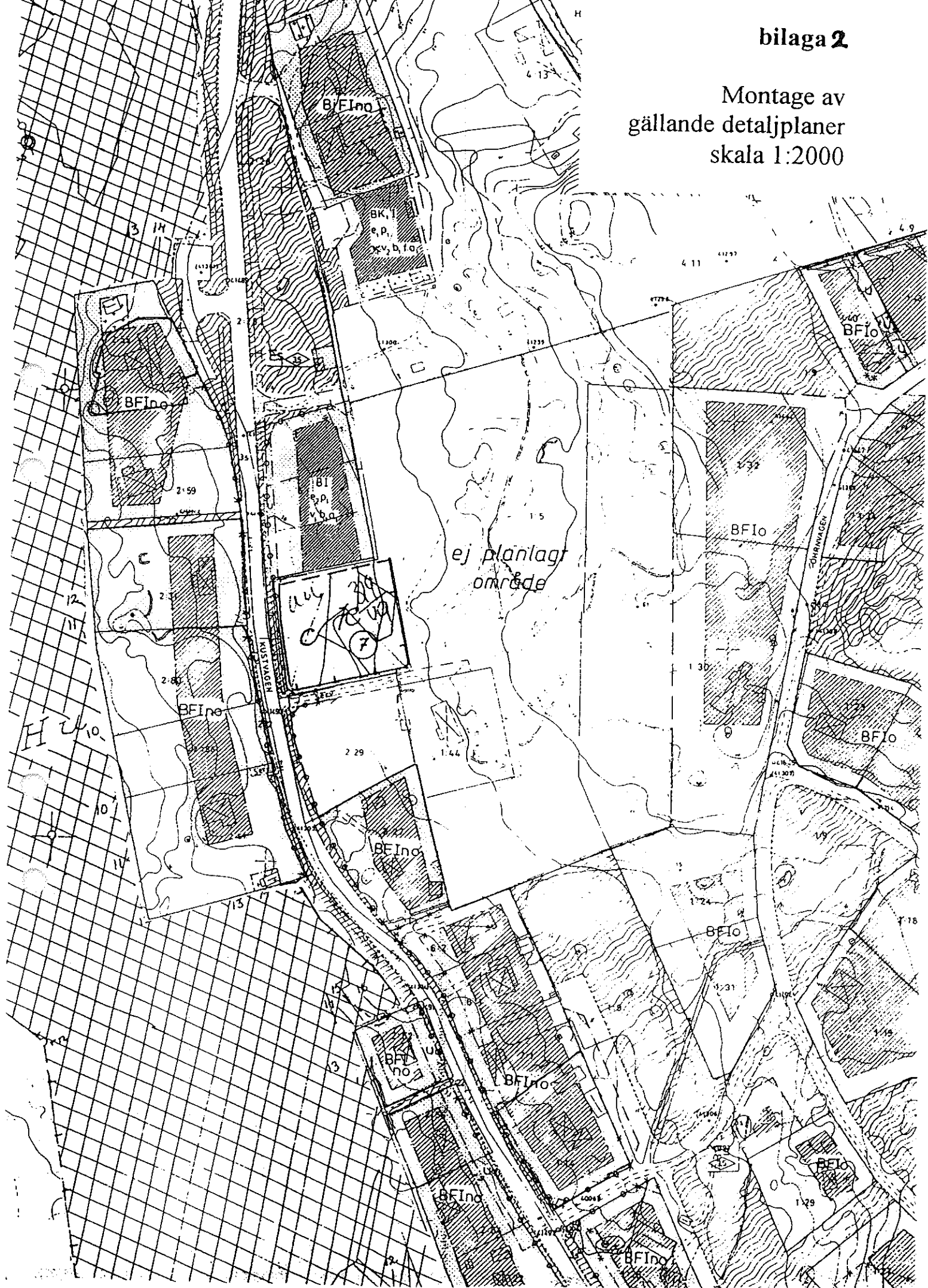


bilaga 1

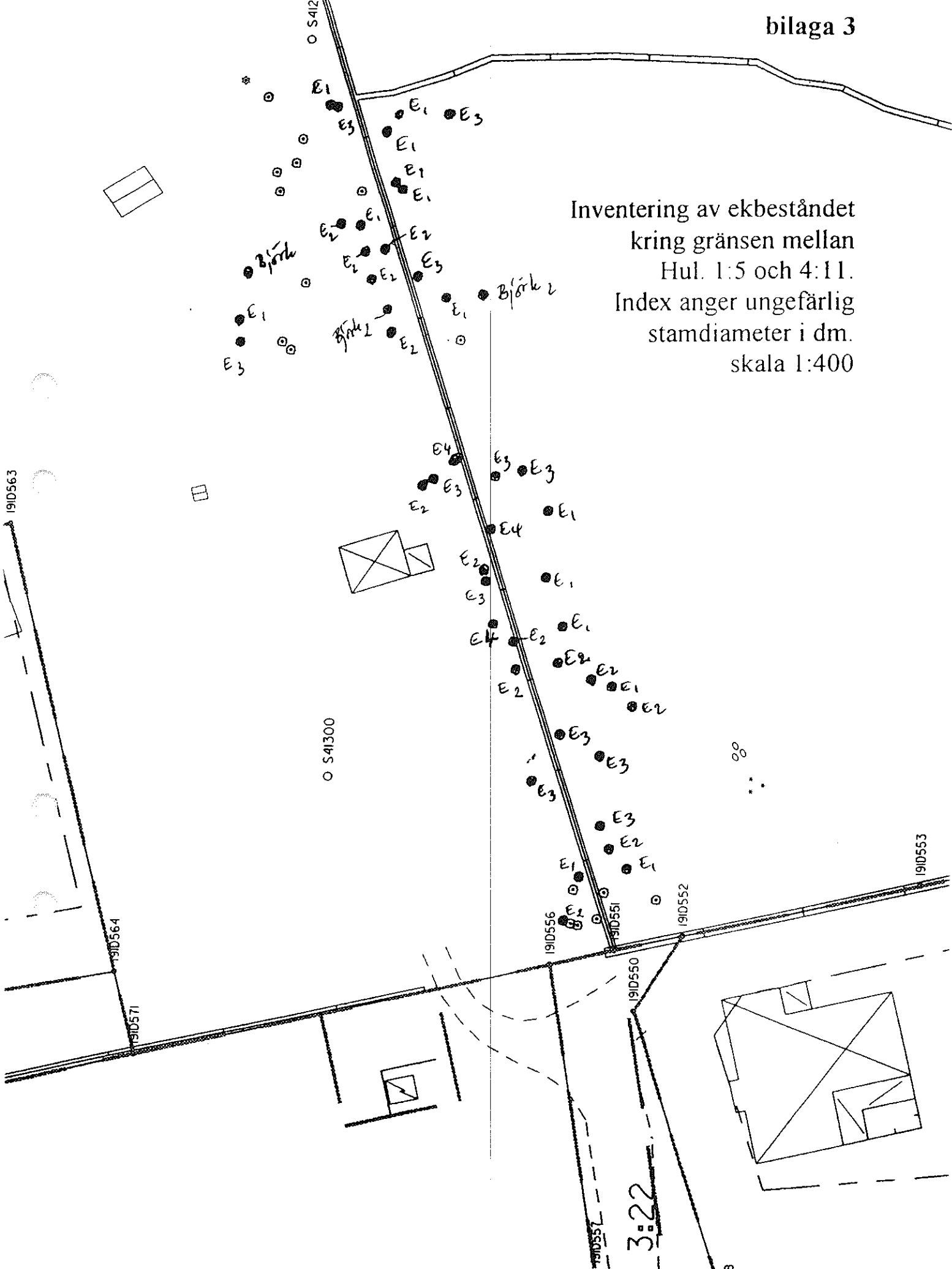
Avgränsning av
gällande detaljplaner
skala 1:2000



Montage av
gällande detaljplaner
skala 1:2000



Inventering av ekbeståndet
kring gränsen mellan
Hul. 1:5 och 4:11.
Index anger ungefärlig
stamdiameter i dm.
skala 1:400



ANTAGANDEHANDLING

(Plan 32/1996)

Detaljplan för
Hulabäck 1:5 m fl, nya bostäder i Steninge
 Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 1998-03-11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN FÖR DETALJPLAN

Programsamråd	maj-juli 1997
Plansamråd (geoteknik och va utreds av byggherren)	september, oktober
Planutställning (ansökan om fastighetsbildning, beställning av nybyggnadskarta bör göras av byggherren)	december
Antagande i kommunfullmäktige	april 1998
Laga kraft	maj 1998

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 10 år. (Enligt PBL 5:5 kan genomförandetiden anges till minst 5 och högst 15 år).

AVTAL, EKONOMI

Plangenomförandet regleras i förslag till exploateringsavtal, som kommer att upprättas av Stadsbyggnadskontoret. Avtalen förväntas godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplaneförslaget. Avtalen belyser ansvars- och kostnadsfördelning. Vidare framgår standarden på de allmänna anläggningarna såsom gator, VA-ledningar och grönytor.

Under samråden har ett flertal frågeställningar framförts som lämpligen regleras i exploateringsavtal. Dessa redovisas under **FASTIGHETSÄGARNAS FRÅGOR OCH AVTAL**.

det.plan Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägarna till Hulabäck 1:5, 4:11, 4:14 och 2:27. I avtalen påtar sig fastighetsägarna att bidra till kostnaderna för fram-

tagandet av planförslaget. För övriga kommer planavgift att uttagas enligt taxa i samband med bygglov.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Kommunen är **inte** huvudman för allmän plats.

<u>Anläggning/åtgärd</u>	<u>Genomförande-/driftsansvarig</u>
Allmän platsmark: LOKALGATA med gatubelysning	Ugglarps Bygg AB/Steninge vägförening
Allm. platsm: NATUR inom Hul.5:1	Ugglarps Bygg AB/ Kommunen
Allmän platsmark: SKYDD i det plan	Väghållaren sköter siktröjning. För övrig skötsel svarar fastighetsägaren
Allmänt VA-nät för Hul.5:1 och 4:11	Ugglarps Bygg AB/ Kommunens tekniska kontor
El	Sydkraft AB
Tele	Telia AB
Kvartersmark	Resp. Fastighetsägare
Fastighetsbildning	Kommunala fast.bildn.myndigheten fr o m jan.1998

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH AVTAL

För tydlighetens skull preciseras genomförandet för resp fastighet.

Hula-bäck 1:5	Fastighetsbildning sker i överensstämmelse med detaljplan och bekostas av exploatören Ugglarps Bygg AB. Allmän platsmark förutsättes övergå i kommunens ägo genom exploateringsavtal. Fritidsstugan inom NATUR skall rivas genom exploatörens försorg. Se även "geotekniska förhållanden och VA" sid 3 och "gata" sid 4. Exploateringsavtal kommer att tecknas före planens antagande.
Hul.1:44	Fastigheten ansluts mot ny gata inom exploateringsområdet. Nuvarande utfart mot väster kommer att stängas av enligt förslaget. Servitut skall upphävas.
Hul.2:27	Hu. 2:27 avstår mindre del i öster för att möjliggöra allmänt gångstråk i östra delen (se sid 4). Parhusets skall uppfylla nödvändiga brandkrav och teknisk försörjning (el, vatten och avlopp) skall ordnas på ett godtagbart sätt till båda delarna. Godtagbart fri

sikt skall ordnas för norra utfarten (se sid 4).

Utanför stengårdsgården i väster ingår del av fastigheten i frisiktsområde för Kustvägen (SKYDD). Avtal kommer att tecknas före planens antagande.

- Hul.2:29 Västra delen av fastigheten föreslås ingå i frisiktsområde för Kustvägen (SKYDD). Yttre delen ligger inom vägområdet. Norra delen rymmer ledningsområde och gångpassage för allmänheten samt utfartsmöjlighet för 5:2. Här kan även anläggning av enskild dagvattenledning komma i fråga. I öster föreslås en 3 m bred markremsa för allmän gångstig. Mark för allmän gångstig förvärvar kommunen lämpligen genom avtal. Avtal kommer att tecknas före planens antagande.
- Hul.4:11 Fastighetsbildning sker i överensstämmelse med detaljplan och bekostas av fastighetsägaren. Allmän platsmark (NATUR och LOKALGATA i detaljplan) förutsättes övergå i kommunens ägo genom exploateringsavtal.
- Hul.4:14 Fastigheten utvidgas på bekostnad av 4:11 i överensstämmelse med detaljplan. Fastighetsbildningen bekostas av fastighetsägaren.
- Hul.5:2 Västra delen av fastigheten, utanför stengårdsgården, föreslås ingå i frisiktsområde för Kustvägen (SKYDD).

TEKNISKA FRÅGOR, GENOMFÖRANDE

geotekniska förhållanden och VA

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns framdragna öster om Kustvägen. Hulabäck 1:44 är ansluten via servitut över norra delen av 2:29. För Hulabäck 1:5 har utredning av markens geotekniska och hydrologiska förutsättningar, radonförekomst samt VA-utredning redovisats av byggherren. Enligt utredningen visar ett antal provgropar att grunden består av berg, som överlagrat av sand och grusmaterial av varierande tjocklek, 0-2 m. VA-anläggningen föreslås utformad så att dagvatten omhändertas i perkolationsmagasin med bräddningsledning till dagvattenserviser anslutna till vägverkets dagvattenledning via norra delen av 2:29. För anslutning skall avtal tecknas med vägverket och Hul.2:29. Ytvatten från ovanliggande marker avleds via grunda diken.

Enligt tekniska kontoret ligger föreslagen gruppbebyggelse utanför verksamhetsområdet för allmän vatten och avloppsförsörjning. Eventuella schakt i berg kan fördyra anläggningen. Anläggning och kostnadsansvar skall regleras i exploateringsavtalet. I samband med utbyggnad av VA skall även två nya tomter inom 4:11 anslutas. Nybebyggelsen kommer att ingå i verksamhetsområdet. Anslutning till allmän dagvattenanslutning är ej möjlig (Gäller även övrig bebyggelse). Brandvattenförsörjningen skall dimensioneras efter gällande VAV-norm.

- gata Gatan inom Hul.1:5 skall asfalteras i hela sin längd ner till Kustvägen. Befintliga ekar och stengårdsgårdar skall sparas i så stor utsträckning som möjligt. Riven stengårdsgård skall återuppbyggas i ny gräns. För lämpligt urval och genomförande skall samråd ske med stadsträdgårdsmästare vid byggplatsen. Inmätning av ekarna redovisas i bilaga 3 i PLANBESKRIVNINGEN.

Enligt Tekniska kontoret skall exploatören svara för utbyggnaden av offentlig belysning. Karta med förslag till belysningsfördelning har vidarebefordrats till Ugglarps Bygg. Slutligt förslag skall godkännas av Tk. Inom föreslagen vändplats ligger ett gammalt uthus som lämpligen kan nyttjas under byggtiden. När området tas i bruk måste boden rivas. Samråd skall ske med vägförening/tekniska kontoret i denna fråga.

gångstig Föreslagen gångväg över del av 2:29 och 2:27 kan anläggas som grusväg inom allmän platsmark mot Öhrnvägen i söder (ca 250 m). I norra remsan förekommer inslag av berg i dagen. Stigen kan anläggas som naturstig utan sprängning om smalaste passagen, vid sydvästra hörnet av 1:44, på drygt en meter (mellan en bergsklack och stengårdsgården) accepteras. Fastighetsägaren har önskat ny stengårdsgård uppförd. (Motsvarande material från riven gårdsgård och överdel av västra gårdsgården finns tillgängligt.)

utfart från Hulabäck 2:27

För bättre sikt mot söder skall marken höjas och stengårdsgården sänkas några decimeter så att lampljus från bilar i borte kurvan blir synligt. Muren bör sänkas inom ca 20 m av mittpartiet. Stenarna kan nyttjas till östra gårdsgården.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av planförslaget har samråd skett med:

Stadsbyggnadskontoret, mark o expl.
Tekniska kontoret, gata
Tekniska kontoret, VA
Tekniska kontoret, park

Tommy Andersson/Lars-Olof Sjögren
Leif Eriksson
Carl-Åke Agne, Lars Thronell
Eva-Lena Torudd

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal


Finn Aurell

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

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

§.....112.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

1999 -10- 22



(Plan 32/1996)

Detaljplan för
Hulabäck 1:5 m fl, nya bostäder i Steninge
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-09-10

REDOGÖRELSE EFTER PROGRAMSAMRÅD

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1997-05-14, §157, att godkänna rubricerat program för samråd. Fullständiga handlingar sändes den 20 maj till berörda remissinstanser. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 1 juli 1997.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte i Steninge daghem den 11 juni 1997. 20 berörda var närvarande. Från kommunens sida deltog byggnadsnämndens vice ordförande Ove Persson samt undertecknade planförfattare.

Alla remissinstanser har yttrat sig. 10 ytterligare skrivelser har inkommit.

Representanter för Vägverket och Tekniska kontoret inbjöds till ett särskilt samrådsmöte 1997-08-25 för att diskutera väg- och trafikfrågorna.

SAMMANFATTNING

Föreslagna ändringar och kompletteringar:

Kommunen föreslås som huvudman för allmän platsmark.

NATUR marken (allmän plats) inom Hul. 4:11 minskas så att västra fritidsstugan ej behöver flyttas och befintliga stengårdsgårdar bildar gräns.

Utfart tillåts från norra delen av Hul. 2:27 till Kustvägen. Viss utformning krävs.

Hul 1:30 utgår ur planförslaget.

I övrigt utformas förslaget som alt. A i programförslaget (alternativen bifogas).

STÄLLNINGSTAGANDE

Gångvägar Gångvägssystemet kring planområdet är otillfredsställande -i ännu högre grad om framtida skola planeras söder ut. Inom största delen av Steninge kan man på lokalgatorna ta sig fram gående eller på cykel till gång-cykelbana utefter Kustvägen i centrala Steninge där butiken är viktigaste målpunkt. Bland lokalgatorna ligger daghem. Som fotgängare eller cyklist från planområdet är man idag hänvisad till Kustvägen om man skall söderut (busshållplats ca 300 m, daghem ca 900 m och butik inom cykelavstånd 1,5 km). Kustvägen saknar här gc-bana och tillåten hastighet är 70 km/h. Mot öster är terrängen svårtillgänglig och kuperad. Därför föreslås att gångväg, lämpligen grusad, anläggs väster om Hulabäck 1:44. En 6 m bred remsa av Hulabäck 2:29 och en triangel av 2:27 tas i anspråk. Den senare tomtens storlek blir oförändrad genom en vridning av tomtgränsen. Här förekommer mindre bergspartier vilket bitvis begränsar gångvägsbredden till drygt en meter. Efter 250 m når föreslagen gångväg Öhrnvägen via park och planlagd lokalgata, ej utbyggd. Här når man busshållplats vid Kustvägen. Vid Öhrnvägen har utretts förslag till alternativt läge för skola. Denna illustreras i plan. Vidare mot söder blir man som gående eller cyklist dock hänvisad till Kustväg (250 m) om man inte tar stora omvägar på lokalgatorna.

För att klargöra nedanstående frågeställningar inbjöds representanter för **Vägverket** och **Tekniska kontoret** till ett särskilt **samrådsmöte 1997-08-25**.

Gc-bana Långsiktigt skulle en gc-bana utefter Kustvägens östra sida förbättra tillgängligheten inom denna del av Steninge. Det närliggande behovet gäller då ca 500 m gc-bana söderut för anslutning till gamla Kustvägen och befintliga lokalgator. Steninge Vägförening har i sitt remissyttrande framfört förslag till sådana förbättringar. Vägverket framförde att nämnda gc-väg är otänkbar inom närmsta fyraårsperiod. Längre fram måste den vägas mot andra ur trafiksäkerhets-synpunkt angelägna objekt i länet. Teoretiskt kan den förlängas ytterligare ca 500 m mot Skipås och gångtunnel i norr.

Utfarter Efter samrådsmöte med vägverket föreslås att befintliga utfarter inom området består. De nya bostäderna inom Hulabäck 1:5 och 4:11 hänvisas till utfart norr om 5:1. Här är sikten god åt båda håll. Även Hulabäck 1:44 får utfart här via 1:5. Utfart söder om 5:2 har något kortare siktavstånd mot söder. I förslaget ges möjlighet till delning av fastigheten Hulabäck 2:27. I gällande plan är fastigheten hänvisad till södra utfarten som har bättre sikt mot söder (närmsta körfält). Den planstridiga norra utfarten nyttjas idag och föreslås förankrad i förslaget om sikten åt söder förbättras genom viss decimering av befintlig stengårdsgård.

För att inte de nya bostäderna skall nyttja utfarten söder om 5:2 är det angeläget att geomförandet av förslaget tryggas och utfarten avspärras vid vändplatsen.

Hastighetsgr. Någon sänkning av nuvarande hastighetsbegränsning på 70 km/h avser inte Vägverket göra. Sommartid är gränsen 50 km/h. Som princip vill verket att hastighetsgränsen skall avstämmas efter vägens karaktär för att inte undergräva tilltron till skyltningen.

INKOMNA SYNPUNKTER

Ingen erinran från **Energiverken, Sydkraft AB, Hallandstrafiken AB, Renhållningsbolaget, Servicenämnden, Socialnämnden, Handikapprådet, Telia AB och Hyresgästföreningen.**

Nedan ges sammanfattningar av inkomna yttranden och skrivelser följt av kommentar. Ordagranna citat återges med kursiv stil.

Länsstyrelsen förordar alternativ A (alternativen bifogas) med avseende på läget för de två bostadstomterna i norr. Ls stöder gränsdragningen mot grönområde i öster och anser att stengärdsgårdarna skall bevaras och säkras med särskilda bestämmelser i detaljplanen. *"Även i övrigt skall stengärdsgårdarna bevaras (biotopskyddade)."*

Ur trafiksynpunkt förordas alternativ B där en utfart mot Kustvägen, med begränsad sikt, försvinner. Länsstyrelsen ifrågasätter om fastigheten 2:29 skall bebyggas. (Synpunkterna förtydligas i yttrande från Vägverket.)

Kommentar: Området hyser flera stengärdsgårdar. Gamla grundkartor vittnar om att många flyttats efter hand och de pampigaste är ofta av sent datum. Därför kan de historiska spåren ibland vara svårtydda. Avsikten i denna plan är att bevara stengärdsgårdarna så långt möjligt. De utgör naturliga och vackra gränsmarkeringar. Ändå måste vissa partier flyttas, bl a vid infarten norr om 5:1. De rivna delarna bör uppföras i anslutning till de nya gränserna. Därmed kan också kraven om biotopskydd anses vara uppfylld.

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran men önskar förtydligande angående gångpassage i östra delen av 2:29.

Kommentar: Se STÄLLNINGSTAGANDE (gångvägar)

För **Kommunstyrelsen** skriver Stadsbyggnadskontoret (Yttrandet behandlades i Kommunstyrelsens arbetsutskott 1997-08-12):

"-Planförslag B förordas.

-Innan detaljplanen för bostadsändamål antages i kommunfullmäktige skall exploateringsavtal upprättas och antagas.

-All allmän platsmark förutsättes övergå i kommunens ägo genom exploateringsavtal.

-Kommunen bör vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

-I det fortsatta detaljplanearbetet bör en framtida tomt för allmänt ändamål söder om planområdet ligga med som en illustration.

-Föreslagen parkmark på fastigheten Hulabäck 1:30 bör utgå ur detta planförslag och ingå i planläggning av ny tomt för allmänt ändamål.

-Om ny tomt för allmänt ändamål i Steninge skall lokaliseras enligt förslag A och B, bör uppdrag ges till byggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan."

Ksau beslutar enligt ovan och uppdrar åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för allmänt ändamål.

Kommentar: Föreliggande förslag är en modifiering av både A och B. Övriga punkter har legat till grund för förslaget.

Barn- och ungdomsnämnden skriver "Skolan i Steninge ligger inte rätt i förhållande till var människor bor i Steninge. Därför har diskussioner förts om att förlägga en ny byggnad för barnomsorg och skola, med integrering av sexåringar och fritidsomsorg, i Steninge samhälle. Denna byggnad skulle då ersätta befintlig skola samt tre barnomsorgsenheter. Med de låga barnantal som finns för närvarande i Steninge kan en ny byggnad inte prioriteras i barn- och ungdomsnämndens äskande inför kommande treårsplan i budget 1998." Befolkningsutvecklingen i Steninge är dock svårbedömd. Området som markerats för framtida skola bör därför kvarstå och inte planläggas för annan verksamhet tills vidare.

Kommentar: Se ovanstående yttrande från kommunstyrelsen med efterföljande kommentar.

Landsantikvarien skriver: "I planområdet finns flera stengårdsgårdar som avgränsar äldre åkerytor. Den höga exploateringen av den Halländska kusten gör att spåren efter det äldre kulturlandskapet med dess åker- och ängsmarker, torp och gårdsbebyggelser allt mer raderas ut. I detta sammanhang utgör stengårdsgårdarna viktiga element som minner om forna tiders landskapsutnyttjande.

Mot bakgrund av detta bör området planläggas så att stengärdsgårdarna bevaras för eftervärlden."

Kommentar: Se kommentar efter yttrande från Länsstyrelsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att kombipanna typ vedpanna är olämplig som uppvärmningsform med tanke på rökgasutsläpp i den täta bebyggelsen.

Verksamhetsområdet för VA förutsätts utökas till att omfatta planområdet.

I det fortsatta planarbetet bör följande utredas:

- Möjligheten att infiltrera dagvatten inom den egna tomten.
- Risken för ytvatten från högre närliggande mark öster ut.
- Eventuell förekomst av radon.

Kommentar: Kommer att utredas i samrådet. Antecknas i beskrivningen.

För **Räddningsnämnden** skriver brandförsvaret:

"Brandvatten försörjningen skall dimensioneras efter gällande VAV-norm."

Kommentar: Antecknas i beskrivningen.

Tekniska kontoret skriver:

"Direkta anslutningar mot Kustvägen bör minimeras.

Kommunen är ej väghållare i området. Efter beslut i kommunfullmäktige svarar fr o m 1996-07-01 kommunen för drift och underhåll av gatorna i det aktuella området i Steninge."

Enligt Tk skall exploatören svara för utbyggnaden av offentlig belysning. Förslag till belysning skall godkännas av tekniska kontoret om kommunen skall svara för underhåll av gatan. Karta med förslag till belysningsfördelning bifogas skrivelsen.

Kommentar: Se STÄLLNINGSTAGANDE angående utfarter till Kustvägen. Antecknas i beskrivningen.

För uppförande av gatubelysning har yttrandet översänts till Ugglarps Bygg för kännedom och till Stadsbyggnadskontoret att ingå i exploateringsavtalet.

Vägverket Region Väst skriver: *"Vi förordar förslag B eftersom anslutningen mellan fastigheterna 5:2 och 2:29 skall stängas enligt detta förslag.*

Anslutningen har bara ca 80 meters sikt söderut och är därmed olämplig från trafiksäkerhetssynpunkt. För god sikt erfordras 110 m vid 50 km/h och 170 m vid 70 km/h."

Enligt V. bör fastigheten 2:29 läggas ut som parkmark p g a bullerstörningar från vägtrafiken. Teoretiska beräkningar visar på ekvivalent ljudnivå ca 60 dBA 20 m från vägmitt vid 70 km/h.

Under sommartid är hastigheten begränsad till 50 km/h vid planområdet. *"En generell hastighetssänkning har diskuterats men är inte aktuell just nu."*
Avslutar Vägverket.

Kommentar: Efter programskedet inbjöds representanter för Vägverket och Tekniska kontoret till ett särskilt samrådsmöte 1997-08-25.
Se STÄLLNINGSTAGANDE angående utfarter och hastighetsgränser rörande Kustvägen.

För Hulabäck 2:29 har Stadsbyggnadskontoret gjort en teoretisk bullerberäkning. Med 1700 fordon/medeldygn, 3% tunga, med hastighet 70 km/h erhålles ett ekvivalent frifältsvärde på *ca 54 dBA 30 m från vägmitt*. Motsvarande beräkning för sommarförhållanden (antag 3000 fordon/medeldygn, 3% tunga, med hastighet 50 km/h) ger något lägre värden. Med byggnaden placerad i tomtens inre del med uteplats mot söder kan godtagbara förhållanden för bostad erhållas. Detta kräver stora tomter så minsta tomtstorlek utefter vägen föreslås bli 1000 m² och Hulabäck 2:29 avses därmed inte kunna delas i flera tomter.

Steninge Vägförening framför följande synpunkter:

"1. De vägar som ingår bör efter iordningsställande (asfalt, dagvattenavlopp, belysning mm) ingå i SVF's verksamhetsområde.

2. Med tanke på att området avses för "Seniorboende" bör särskild hänsyn tas till att Steninge "centrum" med affärer m m bör kunna nås på betryggande sätt utan tillgång till bil. Som det nu är måste man gå eller cykla på Kustvägen, med mycket trafik och med dålig belysning. Vi rekommenderar att gång/cykelbana anläggs längs Kustvägen, från gamla vägens västra ände, där så är möjligt, och helst vidare så anslutning till Skipåsområdet blir möjlig. Denna åtgärd skulle även förbättra trafiksäkerheten generellt, både för årsboende, för sommargäster och för cykelturister. Ginstleden går ju faktiskt här!

3. Med tanke på att antal boende längs Kustvägen ökar, bör hastighetsbegränsning 50 km/h införas, åtminstone under tiden 1.5-30.8 för även denna sträcka."

Kommentar: 1: Kommunen blir huvudman enl. yttrande från kommunstyrelsens arbetsutskott.
2 och 3: Se STÄLLNINGSTAGANDE sid 2.

Skrivelser
 dnr21

Arvid Hansenäs (Hulabäck 4:10) och Lennart Hansenäs med fullmakt för Gustav Johansson (Hulabäck 4:11) översänder skrivelse med skiss daterad 1997-06-11 till alternativ utformning av 4:14 (som utökats 6 m söderut) och 4:11 (där allmän platsmark i öster utgått och tillkommande tomter utökats något). Skissen har även undertecknats av Lena Scholz (äger västra fritidshuset på 4:11), Per Magnusson (äger Hulabäck 4:14 genom Hulabäck Fastighets AB), Sven Lindblom (hyresgäst Hulabäck 4:14) samt Lars Raning (äger Hulabäck 1:5 genom Ugglarps Bygg AB). Nämnda berörda har även insänt egna skrivelser enligt nedan där synpunkterna preciseras. Hansenäs önskar att området öster om tomterna förblir jordbruksmark. Området sköts på ett parkliknande sätt och boskap betar marken. I skrivelsen uppges vidare att för det östra fritidshuset söktes ombyggnadstillstånd 92-12-16. Det östra huset byggdes 1953 och det västra 1947. Hulabäck 4:11 har varit i släktens ägo sedan 1889.

Även vid samrådsmötet betonade Hansenäs att man ej önskar allmän parkmark öster om bebyggelsen. Vem är grönområdet till för? Vägföreningen kan bygga lekplats, grillplats etc. Vem kommer att äga föreslaget parkområde? Vid mötet förklarade L.H. vidare att Sven Johansson, som äger östra fritidshuset, vill bo fritt i naturen. Huset skall ligga där det ligger. Terrängen är plan där. Stenmurar skall ligga kvar så mycket som möjligt.

Kommentar: Detaljplaneförslaget följer mer intentionerna i sökandes tidigare skiss från januari 1997. Därmed blir tomternas storlek avpassad för permanentboende och befintliga stengårdsgårdar kan bilda naturliga gränser. (Se även kommentar efter yttrande från Länsstyrelsen.) Tidigare föreslagen flyttning av fritidsstugan kan ge en omotiverad ekonomisk belastning på projektet. (En gångförbindelse söderut är ur denna synpunkt mer angeläget.)

Viss andel allmän NATUR föreslås även inom 4:11. Grönområdena inom planområdet kommer troligen att till övervägande delen nyttjas av de närboende. Se även kommentar efter yttrande från Kommunstyrelsens arbetsutskott. Vid nybebyggelse måste den gamla stugan i öster rivas.

dnr18

Lena o D. Scholtz (äger fritidshus på fastigheten Hulabäck 4:11, huset är beläget rakt söder om 4:14)

Scholtz skriver att de arrenderar på 49 år ca 1000 m² som markerats med rör. Huset har legat där sedan 1947 och fräschats upp efter hand. El drogs fram 1992. I skrivelsen ges en historisk beskrivning av hur utfartsvägen till Kustvägen nyttjats sedan lång tid tillbaka. Då den ledde fram till f d Långsandstorpet. Tångväg sedan mitten av 1800-talet. Marken ser de som en lucktomt med stigar som trampats upp av dem själva och vilt och ingår ej i sammanhängande grönområde.

Har tidigare fått avslag på ansökan om avstyckning. Tycker att de också kan få avstycka eftersom 1:5 avses bebyggas. Fritidshuset avses för permanentboende på sikt och önskar därför att tomten blir minst 900 m² i överensstämmelse med

övriga tomter inom Steninge. De ställer sig bakom ovannämnda skiss där huset placerats på ett sådant sätt att det ej skall "störa" grannar vad gäller insyn och utsikt.

Även förslaget från Ugglarps Bygg (Programhandl. bil. 2b) accepteras. Vid samrådsmötet ansåg Scholz att kommunen bör betala flyttning av fritidshus och undrade vem som bekostar ny väg.

Kommentar: Se ovan. Kostnadsfördelning bör diskuteras med Stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

dnr27

Per Magnusson (ägar Hulabäck 4:14 genom Hulabäck Fastighets AB)
P.M. driver Steninge Ventilation AB och bor även i en av fyra lägenheter på fastigheten. Deras suterränglägenhet har lågt liggande sovrum och uteplats mot söder. De önskar därför tomten förlängd 6 meter för att trygga mot insyn från föreslagen ny tomt i söder.

Den önskade tomtutvidgningen mot öster med mindre gårdsbyggnad för verksamheten (redovisat i programförslaget) bekräftas i skrivelsen. Byggnaden skall nyttjas som lager och för tillskärning av ventilationsfilter och önskas placerad 0,5 m från gräns i norr. Förslaget har redovisats på nybyggnadskartan som bifogas skrivelsen. Enligt P.M. har markägare och grannar beaktat förslaget.

Man önskar också att planen skall medge en framtida omvandling av kontorslokalerna till bostad.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i förslaget. Uthusens avstånd till gräns föreslås ej understiga 1 m.

dnr31

Assar Grimberg (Hulabäck 5:1) vill ha föreslagen lokalgata rakt upp från Kustvägen så att fri sikt åt båda håll erhålles för 5:1. Hörnavskärningen skall ej utnyttjas. Då denna gjordes hade lokalgatan annan sträckning. Med rak sträckning blir det mindre störningar för 5:1 och mindre ingrepp i gårdsgården. Stöder planförslag A.

Kommentar: Föreslagen vägdragning följer i princip förslag A och är relativt rak framför 5:1.

dnr17

Lars Raning, Ugglarps Bygg AB (Hulabäck 1:5) vill med en tvåsidig skrivelse jämte kommentar från projekterande arkitekt samt foton motivera behovet av en utbyggnad med 10 tomter (enligt ansökan bil. 2B i programhandlingen) istället för 8 tomter som föreslås i programförslaget.

Ekonomi: Tomtpriset blir ca 20% högre med 8 tomter. Gemensamma kostnader som projektering, etablering, marknadsföring mm måste slås ut på färre enheter.

Sysselsättning: 8 tomter ger färre arbetstillfällen både vid utbyggnad och framtida service (förslag om frivillig anslutning till erbjuden service som trädgårdskötsel, snöskottning, underhållsarbeten etc.)

Närmiljö: *"Fastighetens naturliga förutsättningar har noga studerats och enligt vår projektgrupps uppfattning smälter bebyggelsen av tio tomter väl in i miljön utan att störa vare sig omkringboende eller rörligt friluftsliv."* Det naturliga gångstråket ligger mellan de två föreslagna tomterna och ej så som Byggnadskontorets redovisat.

Den södra av U.B:s föreslagna tomt föreslås i programhandlingen bli allmän platsmark (NATUR) och ge utrymme för en gemensam utsiktsplats. *"Vi anser denna användning överflödig, eftersom det i den allra närmsta omgivningen finns ett antal utsiktsplatser av högre valör."* Till skrivelsen bifogas foton samt en karta där fyra andra närliggande utsiktsplatser dokumenteras. (Fotot med utsikten från ifrågavarande läge visar en skymt av havet men i övrigt mest vegetation.) Man hänvisar också vidare till ett modifierat förslag med beskrivning från i projektgruppen ingående arkitekt. Denna biläggs sist i redogörelsen.

Hävd: En av de föreslagena ytterligare tomterna är sedan lång tid bebyggd med ett mindre fritidshus (ca 20 m) som f n står outnyttjat.

Marknadsföring: Marknadsföringen av projektet underlättas av lägre priser.

Prioritering: Medvetet har tidigare önskemål om två tomter söder om 1:44 utelämnats eftersom. *".. vi ser det som mer angeläget att få förverkliga våra planer på en samlad by med tio (10) fastigheter är vi beredda att med kommunen diskutera överlåtelse av fastigheten Hulabäck 1:5:s södra del (att ingå i område för event framtida skola)."*

Man avslutar med en förhoppning att byggnadsnämnden skall bifalla begäran om bebyggelse av tio tomter inom Hulabäck 1:5 och en förkortad hantering av planärendet.

Kommentar: Inom fastigheten föreslås 8 villatomter utefter lokalgatan. Detta ger en något tätare exploatering än i övriga Steninge men motiveras av en samordnad utbyggnad med naturområde nära inpå. Naturområdet blir samlat och ges en naturlig avgränsning genom topografi, vegetation och gårdsgårdar. Ytterligare exploatering är ej motiverad. Vid kommunens tidigare detaljplanearbete över området har tre eller fyra villatomter inom området föreslagits. (Denna del har dock sedan undantagits i slutlig plan.) Området öster om bebyggelsen planläggs lämpligen som allmän platsmark (NATUR). Avgränsningen av bebyggelsen stöds bl a av Länstyrelsen och närboende. Ingen ytterligare erinran i frågan har inkommit.

Trots att berget hyser många vackra utsiktsplatser finns ändå ett värde i en anslutande gemensam sittplats där man ser hela havet. Den skym-

mande vegetationen finns till största delen inom exploateringsområdet och kommer att glesas ut. Den förfallna fritidsstugan förutsätts rivas.

Planförslaget kan i nuvarande perspektiv antagas tidigast mars 97 i överensstämmelse med kommunens plan för handläggning av detaljplaneärenden.

dnr22

Sven Johansson och Yvonne Lorentzon (Hulabäck 1:44) reserverar sig mot att få en ny infart via det nya området på Hulabäck 1:5. Detta förmodas medföra en merkostnad för 1:44 som inte kan accepteras. Har idag en fungerande in- och utfart från Kustvägen.

Kommentar: Se STÄLLNINGSTAGANDE sid 2.

dnr26

Annica och Tommy Jönsson (Hulabäck 5:2) vänder sig emot den "efter Steningeförhållanden täta bebyggelsen". Förslaget att bygga 8 hus istället för 10 ser Jönsson som ett steg i rätt riktning men vill ha en större utglesning. Två skisser har bifogats som visar en eller två hus högre upp (enl. ursprungligt förslag) men glesare utefter gatan.

J. påpekar att i programförslaget ett hus är beläget ca 1,5 m högre och endast 6-7 m från tomtgräns. *"Med den bullriga Kustvägen på västra sidan av tomten är delen öster om vårt hus vår enda möjlighet till avkoppling och rekreation. Även därför föreslår vi en omplacering av den föreslagna bebyggelsen och att den flyttas österut."*

J. framför också att de föreslagna husen ser trevliga och lite speciella ut och troligen kommer att kunna smälta in i Steninge om de sprids ut enligt ovan och takhöjden sänks ca 1 m.

Kommentar: Exploateringen behandlas i kommentar efter skrivelse från Ugglarps bygg. Den byggnadsfria zonen mellan huvudbyggnader är 18 m utom i södra delen där den minskas till 12 m. Här har dock tomtgräns och hus vridits upp något. Önskemål om radikalare omflyttningar och taksänkning har ej beaktats.

dnr14

Ulla von Mentzer (Hulabäck 2:27) framför följande:

1. Storleken på fastigheten gör det rimligt med en delning av fastigheten. Utredning om tekniska förutsättningar har påbörjats av Ugglarps Bygg. När behöver denna redovisas?

2. Vad innebär de två streckade byggnaderna på bil. 2B?

3. Trafiksäkerheten bör skapas genom sänkt hastighet och inte genom att ta bort utfarter och skapa en "motorväg i miniatyr". Om trots allt norra utfarten tas bort är förslaget acceptabelt. Önskar förtydligande om "gångpassage".

4. Slutligen påpekas att Hulabäck 2:27 redan tidigare har blivit stympad i samband med en breddning av Kustvägen. Man hoppas att.. "*kommunen går varsamt fram denna gång*"

Kommentar:

1. Utredning bör översändas till byggnadskontoret i god tid före utställning av plan.
2. Förslaget utgår.
3. Se STÄLLNINGSTAGANDE sid 2.
4. Ett markbyte föreslås. Uppförande av östra gårdsgården bör ej bestridas av fastighetsägaren.

dnr33

Anna Davidsson Bremborg, Sofia von Mentzer Lind (Hulabäck 2:27) har inkommit med ytterligare en skrivelse rörande 2:27.

Norra utfarten har använts sedan 1958 och har sedan dess alltid ansetts vara den ur trafiksäkerhetssynpunkt säkraste utfarten på grund av bättre sikt genom kurvan. Norra infarten är inte en ny infart som antyds i programhandlingarna. Vid södra utfarten har flera trafikolyckor skett.

I anslutning till norra infarten finns idag tre parkeringsplatser. Om p-platser måste anläggas vid södra utfarten för båda fastigheterna måste delar av stengårdsgården rivas och delar av berggrunden sprängas bort eller täckas med grus.

Beträffande föreslagen gångpassage i öster.. "*.. ifrågasätter vi behovet av att anlägga en ny gångstig på den svårtillgängliga mark med stora nivåskillnader och berg i dagen som denna del av tomten utgör. Vår tomt omges av stengårdsgård varför vi förväntar oss att kommunen bekostar uppförandet av en ny sådan om förslaget i detaljplanen fastställs i denna del.*"

Kommentar: Se ovan.

dnr 34

Håkan Sundquist (Hulabäck 1:24, 1:30, 1:32, 1:33 samt 1:34) representerar markägarna (familj och närstående släkt) till nämnda fastigheter belägna kring Öhrnvägen. I skrivelsen redogörs för förvärv och historik för fastigheterna. Hu. 1:30, som i programförslaget betecknas park, förvärvades för att tillskapa ett större område med naturmark kring sommarbostaden. H.S. beskriver hur hundratals dagsverken lagts ner under åren genom skogsvård, slätter och arbeten med stengårdsgårdar. Fastighetsägarna vill fortsättningsvis nyttja området för sommarboende. Ytterligare hus kan komma att byggas och ytterligare tomter begäras avstyckade.

H.S. har ingen erinran mot föreslagen bebyggelse inom Hu.1:5 men vill inte sälja Hu.1:30 utan föreslår att den utgår ur plan. H.S. tror att skötseln försämrar om kommunen köper marken -erbjuder sig istället att som alternativ överta skötsel av omkringliggande marker genom avtal eller köp.
 Är emot planerad skola. H.S. finner det olämpligt att placera en skola inom fritidsbebyggelsen.

Kommentar: Hulabäck 1:30 utgår ur förslaget. Se yttrande från ksau.
 Illustrerad skoltomt ingår ej i denna detaljplan.

INFORMATIONS- OCH SAMRÅDSMÖTE I STENINGE DAGHEM 1997-06-11

De flesta av de närmast berörda har även insänt egna skrivelser enligt ovan.
 Nedan redovisas de på mötet framförda synpunkter som inte behandlats tidigare.

Under mötet utreddes bl a hur man rör sig i området. Från Skipås i norr rör man sig söderut via stigar och grusvägar inom jordbruksmarkerna ovanför ner mot lokalgatorna. Beteshagar kan passeras via färister. Idag passeras inte planområdet av utomstående fotgängare enligt Hansenäs.

Kommentar: Se STÄLLNINGSTAGANDE ang. gångvägar sid 2.

Assar Grimberg (5:1) undrar om det finns bygglov för fritidshusen på 4:11?

Kommentar: Nej.

Tommy Jönsson (5:2) föreslår att hastigheten på Kustvägen skall sänkas.

Lennart Hansenäs (4:11) har till vägverket föreslagit omkörningsförbud och hastighetssänkning på Kustvägen.

Scholz (4:11) förordade också 50 km/h året runt. Enligt statistik över trafikolyckor, från vägverket uppgav S., inträffade fyra olyckor på tre år vid 5:2. Fordon från utfarterna var, enligt uppgift, ej inblandade.

Kommentar: Se STÄLLNINGSTAGANDE ang. utfarter sid 2.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR INOM SAMRÅDSKRETSEN**Länsstyrelsen**

(vill minska antal utfarter, önskar park inom Hul. 2:29)

Tekniska kontoret

(vill minska antal utfarter)

Vägverket Region Väst

(antal utfarter OK efter samråd, önskar park inom Hul. 2:29)

Steninge Vägförening

(önskar gc-bana utefter Kustvägen, samt sänkt hastighet)

Arvid Hansenäs (Hulabäck 4:10) och Lennart Hansenäs med fullmakt för Gustav Johansson (Hulabäck 4:11)

Lena o D. Scholtz (äger fritidshus på fastigheten Hulabäck 4:11, huset är beläget rakt söder om 4:14)

(önskar ej NATUR inom Hul. 4:11)

Per Magnusson (äger Hulabäck 4:14 genom Hulabäck Fastighets AB)

(önskar bygga nära tomtgräns)

Lars Raning, Ugglarps Bygg AB (Hulabäck 1:5)

(önskar möjlighet för 10 tomter inom nuv. fastighet)

Sven Johansson och Yvonne Lorentzon (Hulabäck 1:44)

(önskar ej ändrad utfart, kostnadsfråga?)

Annica och Tommy Jönsson (Hulabäck 5:2)

(önskar glesare och lägre bebyggelse)

Anna Davidsson Bremborg, Sofia von Mentzer Lind (Hulabäck 2:27)

(ifrågasätter föreslagen gångväg på Hulabäck 2:27)

Halmstad enligt ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell

4:13

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

HULABÄCK 1:5 m fl,

NYA BOSTÄDER I STENINGE

STENINGE, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 11 mars 1998

möjlighet för två nya
tomter om ca 1200 resp
1100 m²

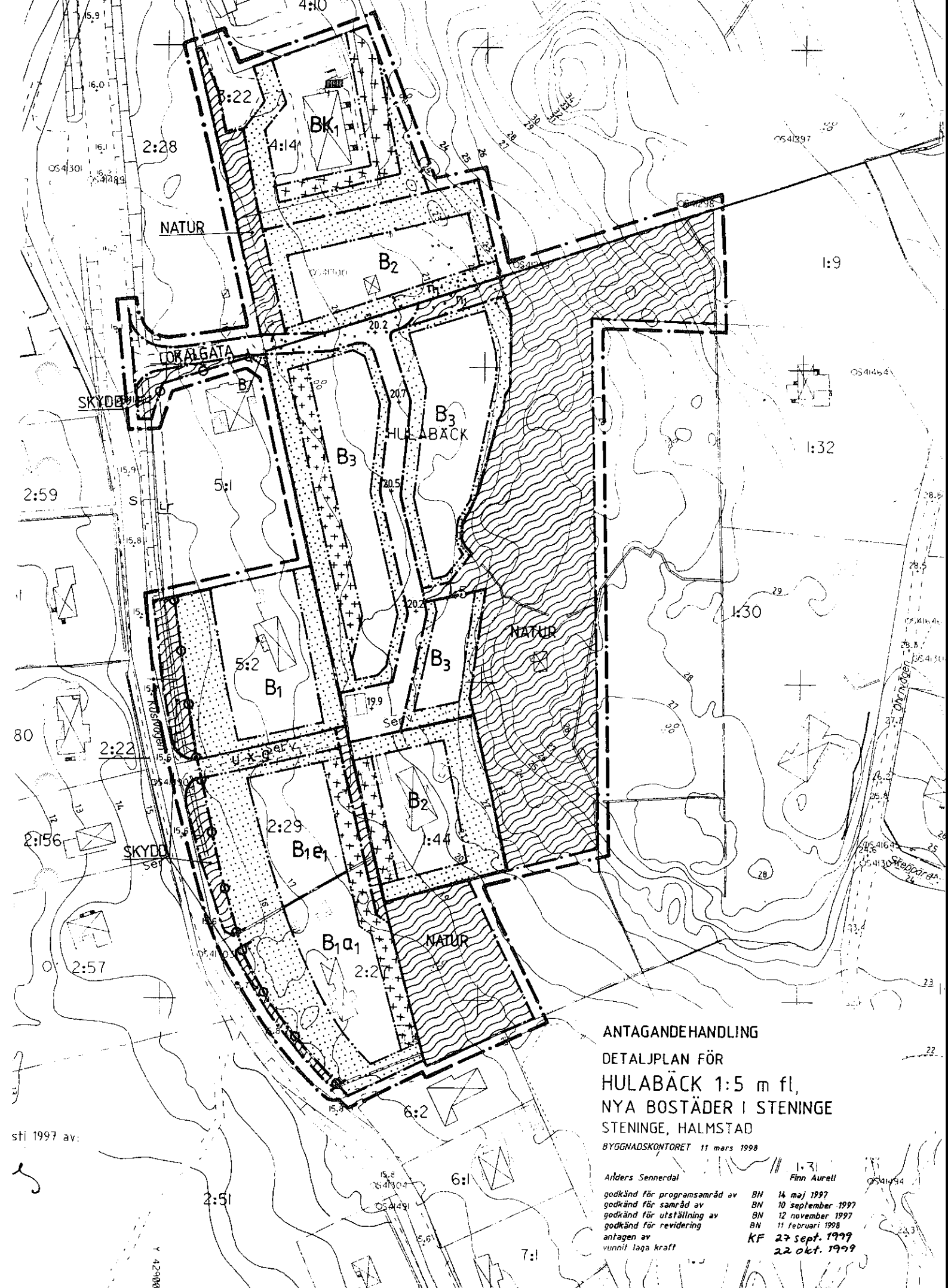
förslag till 8 fristående
"grupphus" för senior-
boende

gemensamt
förråd

1:32

förslag till
grusad gångväg

ILLUSTRATIONSKARTA



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
HULABÄCK 1:5 m fl,
NYA BOSTÄDER I STENINGE
STENINGE, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 11 mars 1998

Anders Sønnerdal

godkänd för programsamråd av
godkänd för samråd av
godkänd för utställning av
godkänd för revidering
anfagen av
vunnit laga kraft

BN	14 maj 1997
BN	10 september 1997
BN	12 november 1997
BN	11 februari 1998
KF	27 sept. 1999
	22 okt. 1999

Finn Aurell

OS 41434

sti 1997 av:

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR.
DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET.
ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

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

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde med gångstig
- SKYDD Frisiktsområde för vägtrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- B₁ Bostäder

(exploatering) Friliggande enbostadshus med endast en huvudbyggnad per tomt. I bostadshuset får dock inredas en mindre komplementbostad om högst 40 m². Största byggnadsarea inkl. komplementbostad, förråd, carport och garage är 300 m². Minsta tomtstorlek är 1000 m² och minsta tomtlängd mot gata 25 m.

(läge) Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, garage eller carport får dock placeras intill 1,0 m från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs med huvudbyggnaden. Garage eller carport skall placeras minst 6 m från gräns mot gata.

(utformning) Högst en våning. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 m. Nockhöjd får dock ej överstiga 6,0 m. Vind får inredas. Vid beräkning av byggnadshöjd och våningsantal skall hänsyn inte tas till mindre takkupor. För förråd, garage och carport är högsta byggnadshöjd 3,0 m.

(teknik) Endast källarlösa hus. Omhändertagande av dag- och dränvatten skall redovisas vid bygglov.

(störnings- skydd) Vid ny byggnad ska lägenheternas planlösning utformas så att sovrum har minst ett fönster mot öster och fönster och fasadkonstruktion mot Kustvägen ska utföras så att ekvivalentnivån för trafikbuller inomhus inte överskrider 30 dBA.

- B₂ Bostäder

(exploatering) Friliggande enbostadshus med endast en huvudbyggnad per tomt. I bostadshuset får dock inredas en mindre komplementbostad om högst 40 m². Största byggnadsarea inkl. komplementbostad, förråd, carport och garage är 250 m². Minsta tomtstorlek är 900 m² och minsta tomtlängd mot gata 25 m.

(läge) Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, garage eller carport får dock placeras intill 1,0 m från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs med huvudbyggnaden. Garage eller carport skall placeras minst 6 m från gräns mot gata.

(utformning) Högst en våning. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 m. Nockhöjd får dock ej överstiga 7,5 m. Vind får inredas. Vid beräkning av byggnadshöjd och våningsantal skall hänsyn inte tas till mindre takkupor. För förråd, garage och carport är högsta byggnadshöjd 3,0 m.

(teknik) Endast källarlösa hus. Omhändertagande av dag- och dränvatten skall redovisas vid bygglov.

- B₃ Bostäder

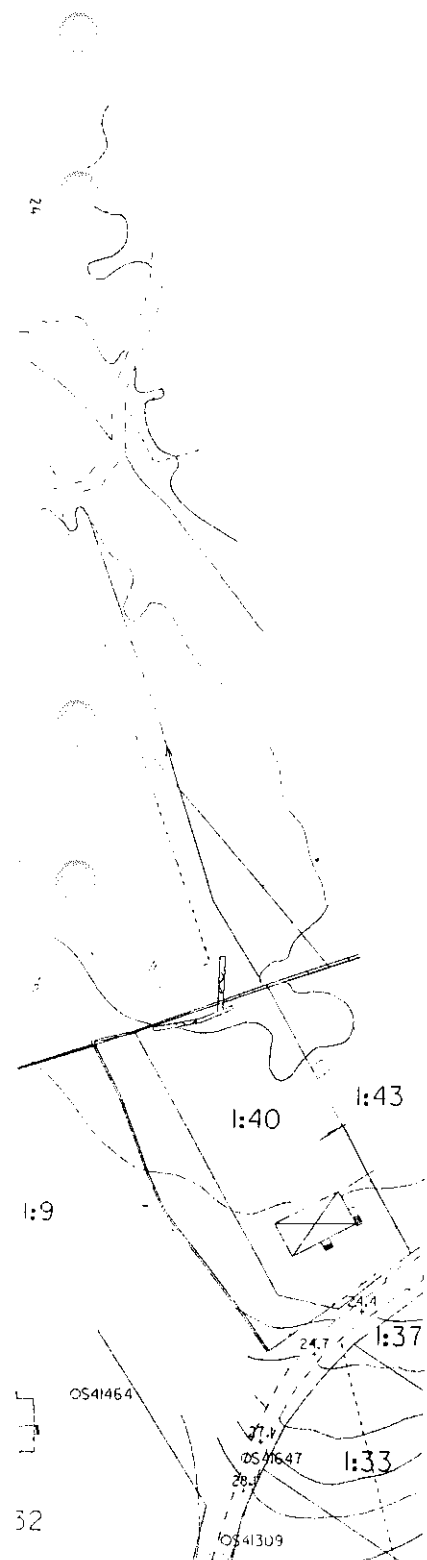
(exploatering) Friliggande enbostadshus med endast en huvudbyggnad per tomt. Största byggnadsarea inkl. förråd, carport och garage är 200 m². Minsta storlek för bostadstomt är 650 m². Området får indelas i högst 8 bostadstomter.

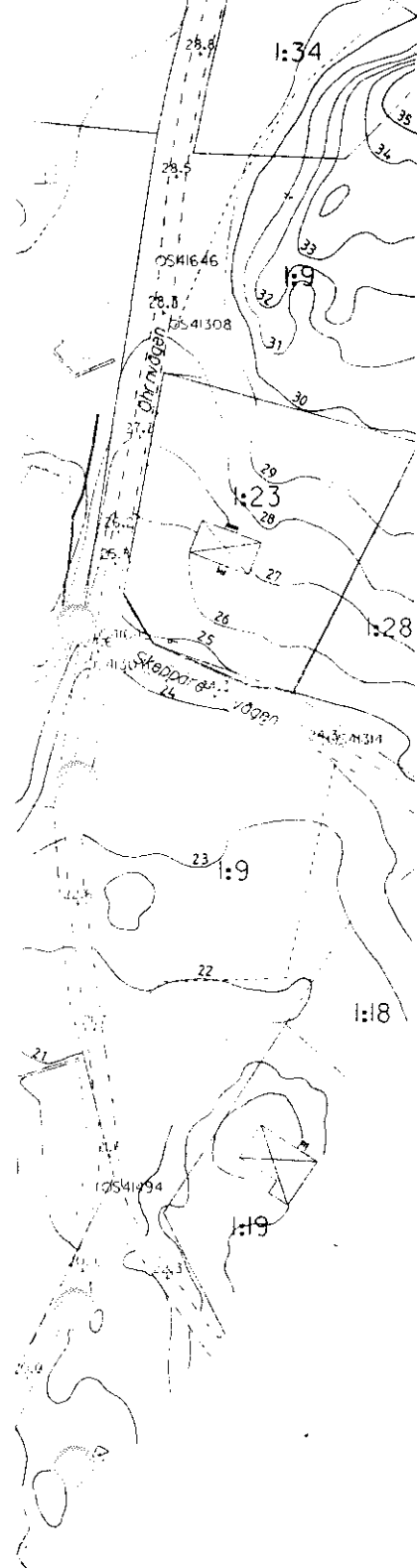
(läge) Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, garage eller carport får dock placeras intill 1,0 m från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs med huvudbyggnaden. För sammabyggnad av två garage i tomtgräns kan byggnadsnämnden medge undantag om detta provas lämpligt. Garage eller carport skall placeras minst 6 m från gräns mot gata.

(utformning) Högst en våning. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 m. Nockhöjd får dock ej överstiga 7,5 m. Vind får inredas. Vid beräkning av byggnadshöjd och våningsantal skall hänsyn inte tas till mindre takkupor. För förråd, garage och carport är högsta byggnadshöjd 3,0 m. Byggnaderna skall ges ett likartat utseende i material, färg och form. Fasaderna skall utgöras av trä.

(teknik) Endast källarlösa hus. Omhändertagande av dag- och dränvatten skall redovisas vid bygglov.

- BK₁ Bostäder och kontor samt hantverk i mindre omfattning som ej är





- störande för omgivningen.
- (exploatering) Endast en huvudbyggnad med största byggnadsarea 300 m² där kontor får uppta högst 300 m² BTA. Förråd, carport och garage med största byggnadsarea 150 m². Området skall utgöra en tomt.
- (läge) Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, garage eller carport får dock placeras intill 1,0 m från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs med huvudbyggnaden. Garage eller carport skall placeras minst 6 m från gräns mot gata.
- (utformning) Högst en våning. Källare eller suterrängvåning får anordnas där det prövas lämpligt. Högsfa byggnadshöjd är 4,0 m vid fasad utan suterrängvåning och 6,0 m vid fasad med suterrängvåning. Högsa takvinkel 22°. Vind får ej inredas. För förråd, garage och carport är högsta byggnadshöjd 3,0 m. Miljöhänsyn, se planbeskrivning
- (teknik) Omhändertagande av dag- och dränvatten skall redovisas vid bygglov.
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
n₁ Ekbeståndet skall bevaras. Marklov krävs för trädfällning.
- UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
e₁ Fastigheten får ej indelas i flera bostadstomter
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- | | |
|---|--|
| + | Marken får inte bebyggas |
| + | Marken får endast bebyggas med uthus, garage och inglasade uterum |
| u | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |
| x | Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik |
| g | Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. |
- MARKENS ANORDNANDE
- Stengårdsgårdar vars läge sammanfaller med fastighetsgräns, förutom infarter och passager, skall bevaras. Riven gårdsgård skall återuppföras i ny gräns.
- n₁ Ekbeståndet skall bevaras. Marklov krävs för trädfällning.
- ☛-☉-☛ Utfart får inte anordnas.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Undantagsbestämmelse
- Q₁ Befintligt parhus skall inte utgöra hinder mot ny åtgärd som följer bestämmelserna i denna detaljplan. Delning i två tomter får ske. Parhuset skall uppfylla nödvändiga brandkrav och teknisk försörjning (el, vatten och avlopp) skall ordnas på ett godtagbart sätt till båda delarna. Godtagbar fri sikt skall ordnas för norra utfarten. (Se GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör följande handlingar:
- Denna plankarta med bestämmelser
 - Illustrationskarta
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

HULABÄCK 1:5 m fl, NYA BOSTÄDER I STENINGE STENINGE, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 11 mars 1998

Anders Sennerdal

Finn Aurell

godkänd för programsamråd av	BN	14 maj 1997
godkänd för samråd av	BN	10 september 1997
godkänd för utställning av	BN	12 november 1997
godkänd för revidering	BN	11 februari 1998
antagen av		

(Plan 32/1996)

Detaljplan för
Hulabäck 1:5 m fl, nya bostäder i Steninge
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-11-12

REDOGÖRELSE EFTER PLANSAMRÅD

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1997-09-10, §324, att godkänna rubricerat planförslag för samråd. Fullständiga handlingar sändes den 17 september till berörda remissinstanser. Plankartor jämte information om pågående samråd sändes till fastighetsägare och hyresgäster. Fullständiga handlingar fanns även tillgängliga på Steninge livs. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 24 oktober 1997.

Alla remissinstanser har yttrat sig. 8 ytterligare skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Föreslagna ändringar och kompletteringar:

I samråd med Stadsbyggnadskontoret föreslås att kommunen **inte** är huvudman för allmän plats i överensstämmelse med övriga planer i Steninge.

Innan planen kan ställas ut måste efterfrågade tekniska utredningar redovisas av Ugglarps Bygg:

- Möjligheten att infiltrera dagvatten inom den egna tomten.
- Risken för ytvatten från högre närliggande mark öster ut.
- Va-utredning omfattande Hu. 1:5 och Hu. 4:11 (två tomter)
- Höjdsättning av LOKALGATA.
- Geoteknik samt eventuell förekomst av radon.

Utefter Kustvägen införs möjlighet till mindre takkuper och krav om störningsskydd.

Gränsjusteringar: Lokalgatans norra del minskas, U-område breddas, Byggzon utökas utefter Kustvägen, Bredden för gångväg minskas från sex till tre meter,

Planområdet utökas med befintlig vändplats i norr för att undvika "gamla plan-rester"

Beskrivningarna justeras enligt gjorda kommentarer.

INKOMNA SYNPUNKTER

Ingen erinran från **Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Barn- och ungdomsnämnden, Energiverken, Sydkraft AB, Landsantikvarien, Hallandstrafiken AB, Renhållningsbolaget, Räddningsnämnden, Socialnämnden, Handikapprådet, Telia AB och Hyresgästföreningen.**

Nedan ges sammanfattningar av inkomna yttranden och skrivelser följt av kommentar. Ordagranna citat återges med kursiv stil.

dnr 61 För **Kommunstyrelsen** skriver Stadsbyggnadskontoret: *Innan detaljplanen antages skall exploateringsavtal m fl avtal vara upprättade och undertecknade.*

Kommentar: Efter erinran mot kommunalt huvudmannaskap från bl a Tekniska kontoret och Steninge vägförening föreslås i samråd med Stadsbyggnadskontoret att kommunen **inte** är huvudman för allmän plats i överensstämmelse med övriga planer i Steninge. Genomförande av planen inom allmän parkmark (NATUR) kan därmed komma att försvåras (där kommunen inte är markägare).

dnr 52 **Miljö- och hälsoskyddsnämnden** har inga synpunkter utöver programremiss.

Kommentar: Innan planen kan ställas ut måste tidigare efterfrågade tekniska utredningar redovisas av Ugglarps Bygg:

- Möjligheten att infiltrera dagvatten inom den egna tomten.
- Risken för ytvatten från högre närliggande mark öster ut.
- Va-utredning omfattande Hu. 1:5 och Hu. 4:11 (två tomter)
- Höjdsättning av LOKALGATA.
- Eventuell förekomst av radon.

dnr 59 **Tekniska kontoret** anser...*att planförslaget "lokalgata" helt naturligt skall införrättas i Steninge vägförening och ej ha kommunen som huvudman.* Tk påtalar nackdelar med ytterligare väghållare utöver de tre som finns idag. Tk bifogar skiss med snävare begränsning av gatumarken som föreslås benämnas LOKALVÄG i plan.

Va- utredning förutsätts bli utförd i samråd med tekniska kontoret och även omfatta de två föreslagna tomterna inom Hulabäck 4:11. Kommande exploateringsavtal bör därvid reglera exploatörens kostnader för att anlägga va-ledning till dessa två tomter.

Föreslaget u-område söder om Hulabäck 5:2 skall vara 6,0 meter brett.

Ur "parksynpunkt" föreslår Tk att *Plan för vilken utsträckning stengårdsgårdarna får flyttas samt hur de skall återuppbyggas bör upprättas*. Stengårdsgårdarna i området är skyddade enligt biotopskyddslagen och bör skadas så lite som möjligt.

Plan bör upprättas för hur naturmiljön skall bibehållas och kopplas till vite vid överträdelse av exploatören. Detta för att bevara den värdefulla naturmiljön.

Området utgörs av kuperad terräng med uppvuxen vegetation, bl a ek, och grän-sar till naturreservat i väster.

MKB upprättas för olika alternativa lösningar för att det bästa alternativet ur såväl miljömässig, som teknisk och ekonomisk synvinkel skall kunna tas fram.

Tk/park skriver slutligen att anläggningskostnaden för föreslagen grusgång bör belasta exploatören.

Kommentar: Bestämmelse om kommunalt huvudmannaskap föreslås ut-gå. Se även kommentar efter yttrande från Kommunstyrelsen.
Gatuområdet minskas och överblivna mellanytor tillförs bostadsmarken.
Benämningen LOKALGATA ändras ej.

Va-utredning, inkl 4:11, skall utföras i samråd med tekniska kontoret in-nan planen ställs ut. U-område breddas.

Ytterligare samråd har skett med stadsträdgårdsmästare. Beskrivningen kompletteras avseende stengårdsgårdarna och ekbeståndet. Lämpliga åtgärder föreslås även ingå i exploateringsavtalet där lämplig strategi för naturmiljöns bevarande utarbetas i samråd med stadsträdgårdsmästaren. Enligt planbeskrivningen upprättas ingen särskild MKB. Frågorna har ut-retts väl (se även program) inom det traditionella planarbetets ram. Fördelning av kostnaderna för åtgärder inom allmän platsmark kommer att ingå i exploateringsavtalet. Yttrandet har översänts till Stadsbygg-nadskontoret.

dnr 57

Vägverket Region Väst skriver: *"Vi vidhåller vår synpunkt att Hulabäck 2:29 inte är lämplig för bostadsbebyggelse."* Den yttre trädgårdsdelen av tomten kan upplevas bullerstörd. Om fastigheten ändå läggs ut som bostadsmark bör huset kunna ligga närmre vägen så att den mer bullerskyddade baksidan kan nyttjas bättre. *Inomhusmiljön är knappast några problem om man föreskriver att fasa-den ska dämpa tillräckligt samt att sovrum lägges på "baksidan" så att man kan vädra.*

Vägv. påtar sig endast ansvar för siktröjning inom allmän platsmark utefter kust-vägen, (betecknat SKYDD i plan).

Vi accepterar de anslutningarna som finns med i planförslaget under de förut-sättningarna som beskrivs, dvs att utfarten i norra ändan av 2:27 ska siktförbätt-ras innan en delning av fastigheten tillåts ske.

Kommentar: Gränsen för bebyggelse läggs närmre vägen och särskild bestämmelse om störningsskydd införes i plan.

Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende ansvar inom SKYDD.

dnr60 **Steninge Vägförening** har ingen erinran mot förslaget men hänvisar till diskussioner med tekniska kontoret som..... *sett SVF som naturligt ansvarig för alla vägar i området.*

Kommentar: Se kommentar efter yttrande från Kommunstyrelsen.

Skrivelser

dnr44 **Arvid Hansenäs (Hulabäck 4:10 och del av 4:11)** skriver att det inom Hulabäck 3:22 växer 2 stora och 3 små värdefulla päronträd. Päronen är av en speciell typ och finns troligen inte någon annan stans. Troligen har de hemförts av sjömannen Jan Petter som bodde på platsen i slutet av 1800-talet. A.H. föreslår att träden sparas om vägen fick göra en krök. Markeringar på karta bifogas.

Kommentar: H. har markerat träden med vita tygremsor. Träden synes växa inom fastigheten Hu. 2:28 som ej ingår i planförslaget. Ugglarps Bygg har uppmärksammat "rariteterna".

dnr48 **Annica och Tommy Jönsson (Hulabäck 5:2)** har följande synpunkter:
-Gång-/cykeltrafik på x-området söder om fastigheten kan vara olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt vid utfarten till Kustvägen.

-Jönsson önskar kunna bygga takkupor och finner det märkligt att husraden bakom får byggas 1,5 meter högre, med takkupor, fast de redan ligger högre upp i terrängen. Nybyggt hus på 2:22 norrut fick igenom en höjning av 0,4 m som "en mindre avvikelse" trots sitt läge och trots protester.

-J. tycker att planen ger för lite utrymme för uthus och carport/garage. Önskar mer plats åt söder och sydost. Förstår ej prickmarkszon i söder. Avstånd finns redan i och med servitutsvägen mellan 5:2 och 2:29.

-Även protesten mot för tät bebyggelse inom 5:1 kvarstår. (*Ett bostadsområde med "radhusutseende"* ...som inte förknippas med Steninge).

Kommentar: -Gångmöjligheten mot Kustvägen, med ev. framtida gc-väg, bör kvarstå.

-Möjligheter till mindre takkupor införes i planbestämmelserna. Samråd har skett med bygglovarkitekt. Föreskriven höjd anpassas till angränsande plan söderut med lägre hus utefter Kustvägen. "Mindre avvikelse" be-

handlas i samband med bygglovsansökan.

-Byggnadsytan föreslås utvidgad med ca 7 m mot väster (se även kommentar efter yttrande från vägverket). Byggfri zon kring servitutsvägen minskas från 6 till 3 m.

-För en samstämd bebyggelse i grupp har en efter Steningeförhållanden något tätare exploatering accepterats.

dnr43

Patrik Bremborg (Hulabäck 2:27) beskriver de efterfrågade tekniska åtgärderna för en delning av hulabäck 2:27. För att uppfylla brandskydd EI 60 kommer byggnaden att delas av med brandvägg. Bl a kommer två fönster att sättas igen. Ansökan om bygglov kommer att lämnas in. Ugglarps bygg har konsulterats och samråd har skett med bygglovinspektör. Även beskrivning, undertecknad Göran Lind, av delning av elabonnemang bifogas. Auktoriserad elektriker har konsulterats.

Kommentar: Va-utredning saknas. Tekniska kontoret meddelar att vid en delning skall den nybildade fastigheten erlägga ny anslutningsavgift för vatten och avlopp när VA-verket upprättat ny förbindelsepunkt. För den nybildade fastigheten skall ordnas separat mätare. Fastighetsägaren har meddelats att VA-utredning efterfrågas.

dnr50

Sofia von Mentzer-Lind (Hulabäck 2:27) har inkommit med ytterligare skrivelse rörande 2:27. S.v ML ställer sig positiv till förslaget med undantag av den föreslagna gångstigen bakom fastigheten. *Stigen går nära fastigheten som alltså riskerar biltrafik på ena sidan och mopedtrafik på andra sidan.* Kartbilaga med inritad stig längre upp i terrängen bifogas. Läget innebär en större skönhetsupplevelse och trätrappor som hindrar mopeder. Genomförs stig enligt samrådsförslaget önskas att karaktären av naturstig bibehålls och sprängningar undviks.

Kommentar: Den i skrivelsen föreslagna stigen ligger ca 6 meter högre i terrängen och flera branta partier ingår. Stig enligt samrådsförslaget föreslås minskas i bredd och ha karaktären av naturstig. Mopeder kan hindras nyttja den.

dnr53

Assar Grimberg (Hulabäck 5:1) skriver att exploateringsavtal på anläggning av lokalgata mellan honom och Halmstads kommun bör ändras. Återstående arbete bör slutföras av Ugglarps Bygg m fl då det inte är lämpligt att belägga gatan med asfalt före byggtidens slut.

Kommentar: Skrivelsen översändes till Stadsbyggnadskontoret. Frågan tas upp i samband med skrivning av exploateringsavtal. Gräns för LO-

KALGATA ändras enligt kommentar efter yttrande från Tekniska kontoret.

dnr54 **Lars Raning, Ugglarps Bygg AB (Hulabäck 1:5)** Se bilaga.

Kommentar: Inom fastigheten föreslås 8 villatomter utefter lokalgatan. Naturområdet blir samlat och ges en naturlig avgränsning genom topografi, vegetation och gårdsgårdar. Ett sammanhållet värdefullt naturområde bevaras oexploaterat för att i framtiden bli nyttjas av skolan. Befintlig förrådsbyggnad intill 1:44 föreslås rivas sedan nybebyggelsen är färdigställd.

dnr 55 **Håkan Sundquist (Hulabäck 1:24, 1:30, 1:32, 1:33 samt 1:34)** representerar markägarna (familj och närstående släkt) till nämnda fastigheter belägna kring Öhrnvägen. Med skrivelsen vill HS understryka tidigare lämnade synpunkter. *Om nu ny exploatering med 8 nya villor måste genomföras anser vi att planen som den föreligger är godtagbar.*

dnr58 **Hans Andersson för Horda Hus AB (Hulabäck 2:29)** ...*motsätter sig bestämt att östra delen av tomten tas i anspråk för en gångväg.* Detta är den mest användbara delen för utevistelse vid den vackra stengårdsgården en bit från genomfartsvägen. Vägar för allmänheten på tre sidor av tomten medger också insyn från tre håll. Vidare framförs önskemål om att större del av tomtytan får bebyggas på samma sätt som föreslagits för Hu.2:27, dvs med parhus. Önskar också takkupor.

Kommentar: Bredden på gångväg minskas från sex till tre meter. Tomten är stor med plats för skyddande vegetation. Nya parhus föreslås ej. (För Hu.2:27 medges undantag för befintligt hus) Förslaget tillåter komplementbostad om 40 m². Mindre takkupor medges. Se även kommentar efter skrivelse dnr 48 och yttrande från Vägverket.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Tekniska kontoret
(efterfrågar MKB)

Vägverket Region Väst
(önskar park inom Hul. 2:29)

Annica och Tommy Jönsson (Hulabäck 5:2)
(protesterar mot ett bostadsområde med "radhusutseende")

Sofia von Mentzer Lind (Hulabäck 2:27)
(ifrågasätter föreslagen gångväg på Hulabäck 2:27)

Lars Raning, Ugglarps Bygg AB (Hulabäck 1:5)
(önskar möjlighet att bebygga med två hus i den högre delen av fastigheten)

Hans Andersson för Horda Hus AB (Hulabäck 2:29)
(motsätter sig gångväg i öster, önskar parhus)

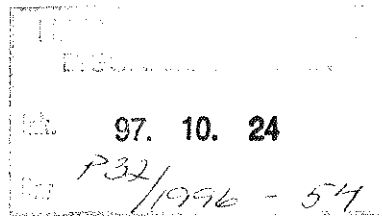
Halmstad enligt ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell



Byggnadsnämnden
Halmstads Kommun
Box 53
301 05 Halmstad

Falkenberg 971024

Angående detaljplan för Hulabäck 1:5 m fl i Steninge.

Vi har, i egenskap av initiativtagare till det pågående arbetet med en detaljplan för Hulabäck 1:5 m fl fastigheter, noga lyssna på kringliggande fastighetsägares synpunkter och studerat deras skriftliga samrådsuttalanden om det av Byggnadskontoret presenterade detaljplaneförslaget.

Vi finner därvid

att ingen intilliggande fastighetsägare haft några invändningar emot den av oss föreslagna exploateringen, annat än möjligen vad avser

tomtstorlek

samt antal fastigheter inom det låglänta området.

Vi citerar:

Hulabäck 4:10, 4:11

"Vi ... hoppas ... att Ugglarps Bygg får tillstånd för sina 10 ursprungligt planerade hus."

Hulabäck 4:11

"Förslaget från Ugglarps Bygg, bilaga 2 B i programhandlingen, accepterar vi."

Hulabäck 1:44

"...reserverar vi oss mot den nya in- och utfart för vår del, som ... ska ske över den "nya gatan" genom Hulabäck 1:5."

Hulabäck 5:2

"Kommunens förslag att bygga 8 st hus istället för 10 st, ser vi som ett steg i rätt riktning."
"...föreslår vi istället, att husen utmed lokalgatan maximeras till 6 st och man eventuellt lägger 1 eller 2 st högre upp, (där de två ytterligare från början var föreslagna)."

Hulabäck 1:24, 1:30, 1:32, 1:33, 1:34

"Vi har inget att erinra mot planerad bebyggelse på Hulabäcks Hage."

Med hänsyn till dessa yttranden och till vissa myndigheters synpunkter på den "täta bebyggelsen" i föreslagen by för seniorboende, har vi omarbetat vårt förslag till situationsplan enl bilaga.

Det nya förslaget innebär

att vi accepterar att reducerat totala antalet fastigheter till 8 st under förutsättning

att tomtstorleken ökas till den för Steninge mer normala arean ca 900 kvm

och

att största byggnadsarea ökas i förhållande till detta

samt

att två av de 8 fastigheterna får placeras på de högre lägen som vi tidigare föreslagit. Det är viktigt att de två övre tomterna kommer till stånd p.g.a. inte minst marknadsföringsmässiga grunder.

Vi vidhåller därvid vår önskan om bibehållen byggrätt, där fritidshuset idag är beläget och anser också att den befintliga förrådsbyggnaden intill 144 skall bibehållas. Vi delar framförda synpunkter om stengårdsgårdarnas bevarande.

Vårt nya förslag får till följd att önskemålen om glesare bebyggelse, större tomter och mer grönska tillgodoses, liksom Vägverkets krav på att utfart från den nya bebyggelsens södra del effektivt förhindras.

Vi delar inte myndigheternas uppfattning om "den naturliga avgränsningen" mot grönområdet i öster. Åtminstone den ena av de två högre belägna tomterna har en minst lika naturlig avgränsning. (genom de gedigna och svårforcerade stengårdsgårdar den är omgiven av)

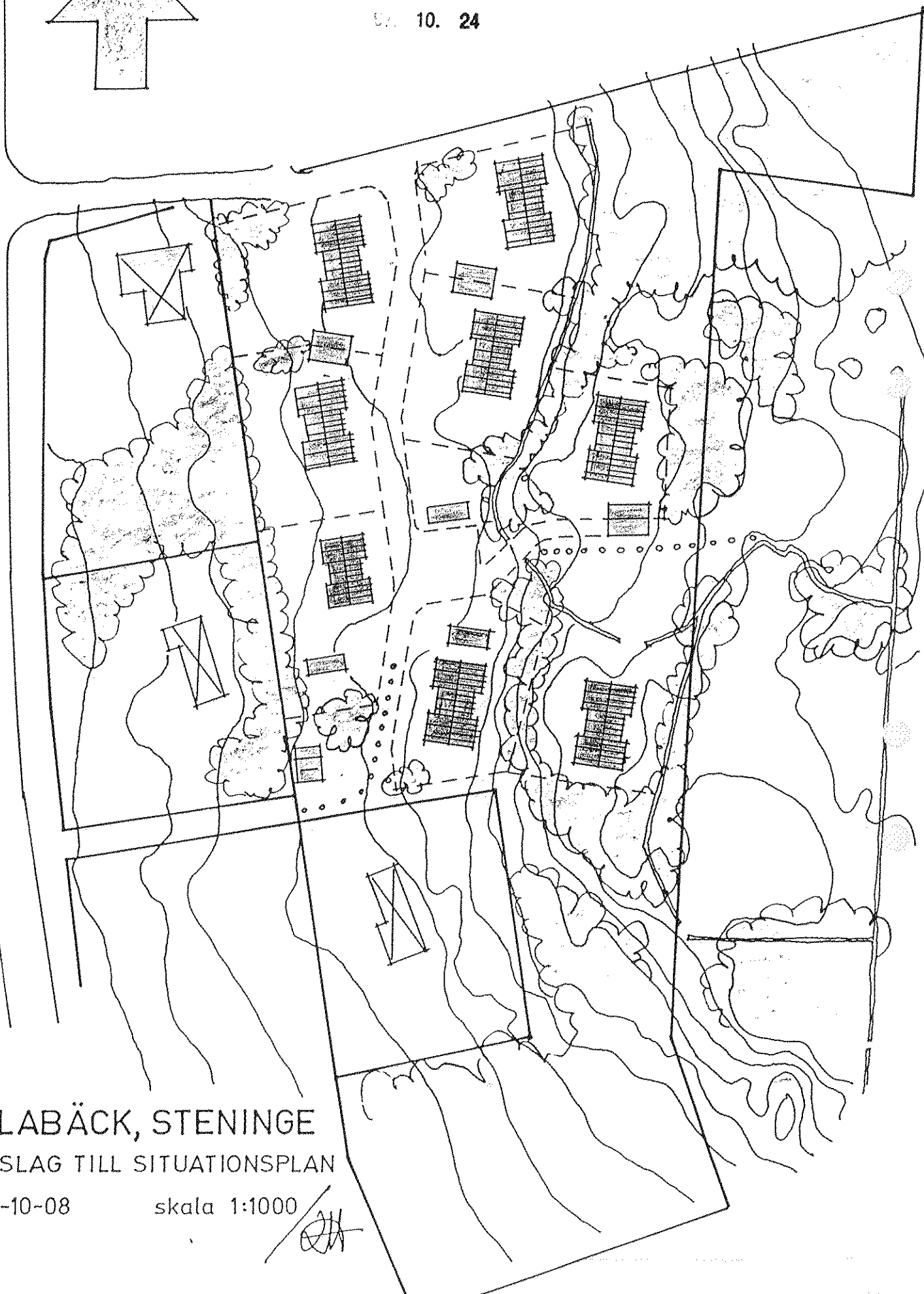
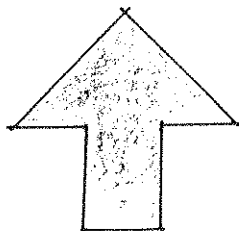
Byggnadskontorets intentioner att på detta sätt begränsa vår möjlighet att exploatera fastigheten 1:5 på ett optimalt och estetiskt tilltalande sätt, är för oss svåra att acceptera, inte minst med hänsyn till att Steninge-området är osedvanligt väl tillgodosett, vad avser skogs- och ängsmarker, utsiktsplatser, sandstränder och klippor, delvis i form av naturskyddsområden.

Vi anhåller därför om att Byggnadsnämnden visar samma förståelse för vårt förslag till bebyggelse, som samtliga omkringboende tycks göra!

Vi vill dessutom på detta vis kunna komma igång med ett visningshus så snabbt som möjligt. Byggkapacitet finns idag.


Karl-Johan

97. 10. 24



HULABÄCK, STENINGE
FÖRSLAG TILL SITUATIONSPLAN

1997-10-08

skala 1:1000

A handwritten signature or initials, possibly 'SH', located at the bottom right of the page.

(Plan 32/1996)

Detaljplan för
Hulabäck 1:5 m fl, nya bostäder i Steninge
 Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 1998-03-11

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Enligt Byggnadsnämndens beslut 1998-02-11 § 46, har reviderat utställningsförslag varit översänt till berörda för granskning enligt PBL 5:28 under tiden 13 februari till och med den 3 mars 1998. Alla remissinstanser har yttrat sig. 3 ytterligare skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

I överensstämmelse med nedanstående kommentarer föreslås att förslaget justeras inom fastigheten Hulabäck 2:29 så att beteckningen g (Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning) införs för norra delen och beteckningen e₁ (Fastigheten får inte delas i flera bostadstomter) införs för bostadstomten. Efter föreslagna justeringar föreslås detaljplanen överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande.

INKOMNA SYNPUNKTER

Ingen erinran från **Länsstyrelsen, Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten** eller **Tekniska nämnden**.

Nedan ges sammanfattningar av inkomna yttranden och skrivelser följt av kommentar. Ordagranna citat återges med kursiv stil.

Kommunstyrelsen skriver: *Beteckningen x på fastigheten Hulabäck 5:29 bör ändras till g =inrättande av gemensamhetsanläggning, då beteckningen x endast får rättslig verkan när kommunen är huvudman för detaljplanen.*

Exploateringsavtal och övriga avtal avhängiga detaljplanens genomförande bör vara upprättade och undertecknade innan planen antages i Kommunfullmäktige.

Kommentar: Den åsyftade fastigheten har beteckningen Hulabäck 2:29. Vid samrådsmöte med mark- o exploatering/Stadsbyggnadskontoret samt bitr. Stadsingenjör 1998-01-30 behandlades planens genomförandefrågor. Bl a fastslogs att x var lämplig beteckning för norra delen av Hulabäck 2:29 där allmän gång- och cykeltrafik skall kunna passera. Synpunkten kan ej beaktas.

Av genomförandebeskrivningen framgår att enskild dagvattenledning kan komma i fråga i norra delen av fastigheten. Beteckningen g bör införas för att trygga ledningen i plan. Här föreslås planen justerad.

Skrivelser

Hans Andersson för Horda Hus AB (Hulabäck 2:29) enligt bilaga 1.

Kommentar: Den i planförslaget avsedda tomtytan för bostad är ca 1900 m². Därtill är ca 250 m² mark avsedd för infart, gc-passage och ledningsområde. Som framgår av skrivelsen är befintlig fastighet betydligt större p g a att västra delen, i överensstämmelse med gällande plan, är betecknad som allmän platsmark för gatu- och skyddsområde. Östra delen är i detta förslaget betecknat som allmän gångväg.

I planbeskrivningen (sid 5 under rubr. Störningar) skrivs: *Då västra delen av tomten är bullerstörd bör tomstorleken ej understiga 1000 m² och Hulabäck 2:29 avses därmed inte kunna delas i flera tomter.* För att undvika tvetydigheter föreslås att planbestämmelserna förtydligas med en entomtsbestämmelse för Hu. 2:29.

Nya parhus föreslås ej. (För Hu.2:27 medges undantag för befintligt hus.) Förslaget tillåter komplementbostad om 40 m².

Assar Grimberg (Hulabäck 5:1) skriver: *För kännedom till ägarna av Hulabäck 1:5 medelar jag att min fastighet Hulabäck 5:1 kommer att bebyggas med fler bostadshus.* A.G. påpekar också att dagvattenföringen inte får ändras på sådant sätt att problem med dräneringsvatten uppstår i hans källare.

Kommentar: Skrivelsen översänds för kännedom till Stadsbyggnadskontoret och Ugglarps Bygg AB.
Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

Patrik Bremborg (Hulabäck 2:27) enligt bilaga 2.

Kommentar:

1. För ca 20 meter i norra delen där gångstig dras fram anläggs gårdsgård som ej behöver bekostas av fastighetsägaren. För övrigt

bildar den befintliga stengärdgården lämplig gräns mot öster och föreslås ej ändras. Förslag till annan gränsdragning kan ej beaktas.

2. Respektive V-mätare bör placeras inom vardera fastigheten istället för att placeras i gemensam brunn vilket kan ge problem och konflikter. För tillträde, reparation och underhåll av ledning på granntomt behövs servitut. Detta regleras dock ej i detaljplanen.

Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR EFTER PROGRAMSAMRÅD, PLANSAMRÅD SAMT UTSTÄLLNING

Steninge Natur- och Miljöförening
(önskar planbestämmelser om energi mm)

Steninge Vägförening
(önskar gc-bana utefter Kustvägen, samt sänkt hastighet)

FÖLJANDE ERHÅLLER BESVÄRSHÄNVISNING:

Lars Raning, Ugglarps Bygg AB (Hulabäck 1:5)
(önskar möjlighet att bebygga med två hus i den högre delen av fastigheten)

Anna Davidsson Bremborg, Sofia von Mentzer Lind (Hulabäck 2:27)
(ifrågasätter föreslagen gångväg på Hulabäck 2:27)

Patrik Bremborg och Göran Lind (Hulabäck 2:27)
(ifrågasätter gräns mot öster för Hulabäck 2:27)

Hans Andersson för Horda Hus AB (Hulabäck 2:29)
(önskar parhus)

Annica och Tommy Jönsson (Hulabäck 5:2)
(önskar glesare och lägre bebyggelse)

Halmstad enligt ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 september 1999 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Hulabäck 1:5 m.fl., nya bostäder i Steninge, Steninge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är STE 949. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 oktober 1999.

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

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 22 oktober 1999**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 4 november 1999.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev