

Plan 919
 ANTAGANDEHANDLING
 STRANDSKATAN, VIGGEN OCH SNÄPPAN
 Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 10 december 1996

*Planbestämmelserna har
 ändrats genom beslut som
 vunnit laga kraft 2004-08-19
 se akt Å17*

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget tillhör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Strandstugeområdena Strandskatan, Viggen och Snäppan berörs av en otidsenlig stadsplan från år 1953. I samband med renovering har flertalet av stugorna inom dessa tre områden erhållit bygglov för utökning av byggnadsarean mer än vad gällande stadsplan medger. Detta planförslag har framtagits i syfte att tillåta en mer ändamålsenlig bebyggelse inom stugområdena. Med hänsyn härtill föreslås i detta nu aktuella planförslag att utöver tillåten byggnadsarea om 22 m² får huvudbyggnad förses med skärmtak över uteplats om 8 m². Denna kan även få inglasas. Vidare föreslås en sänkning av tillåten byggnadshöjd med 0,5 m till 3,0 m.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Östra Stranden c:a 2,5 km sydöst om Halmstads centrum. Det omfattar c:a 32 ha redan planlagd mark och berör de kommunägda fastigheterna Halmstad 4:1, 4:14 och 4:34. Det avgränsas i huvudsak av Södra Badvägen i öster, Kattegatt i väster och kvartersgränserna för Strandskatan och Snäppan i norr och söder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23, redovisar planområdet som närreklamationsområde.

Fördjupad översiktsplan för Östra Stranden, upprättad i maj 1993 av stadsbyggnadskontoret är en uppföljning av ÖP 90. Den har antagits av kommunfullmäktige i oktober 1995. Planens intentionerna har inarbetats i nu aktuellt detaljplaneförslag.

Detaljplaner

Planområdet berörs av följande detaljplaner (stadsplaner):

<u>Rubrik</u>	<u>Fastställeledatum</u>
ÖSTRA STRANDEN	1953-11-20 (arknr 250)
KVARTERET ÖVERLIGGAREN MM (ny kv beteckning: Öringen)	1955-01-14 (arknr 290)
JOHANNISTORP	1985-09-19 (arknr 710)

I planförslaget ingående markområden berörs i huvudsak av stadsplanen för ÖSTRA STRANDEN. ÖVERLIGGAREN upptar en mindre del av Södra Badvägen och JOHANNISTORP Södra Badvägens förlängning i söder med intilliggande hygienbyggnad vid kv Viggen.

Stadsplanernas genomförandetid har gått ut.

Specialutredning

Program för utarbetande av ny detaljplan över delar av Östra stranden i Halmstad (Strandskatan, Viggen och Snäppan) utgör underlag för denna detaljplaneläggning. Programmet har upprättats 1993-09-22 av plan- och bygglovskontoret (byggnadskontoret). Det har godkänts av byggnadsnämnden 1993-10-13 § 389.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet är i huvudsak koncentrerad till de områden som på plankartan är betecknade med **NATUR₂**. Denna utgörs av strandskog bestående till större delen av tall med inslag av lövträdsdungar av företrädesvis björk. Inom bebyggelseområdena finns också trädvegetation. Även denna är huvudsakligen koncentrerad i grupper. Planförslaget förutsätter att vegetationen bevaras.

Planområdet berörs av skyddskogsbestämmelser enligt §16 i skogsvårdslagen. Bestämmelserna medför att all trädavverkning får ske först efter tillstånd från skogsvårdsstyrelsen. Tillstånd behövs dock inte för röjning eller gallring som främjar skogens utveckling. Däremot krävs tillstånd från markägaren Halmstads kommun.

Område på plankartan betecknad med **NATUR₁** utgör område med sandstrand och klitter.

Bebyggelseområden

Planområdet är fullbyggt. Några ytterligare strandstugor medger inte planförslaget. Denna planändring tillgodoser i huvudsak mindre tillbyggnader av de befintliga stugorna. Vidare har stugor som är belägna utanför kvartersmark genom gränsjustering inordnats i kvarteret.

Gällande stadsplan medger strandstugor vars byggnadsarea inte får överstiga 20 m². Vidare är byggnadshöjden och taklutningen maximerad till 3,5 m resp 30°. Om förutsättningar funnits har med stöd av byggnadsnämndens uttalande 1988-02-10 § 73 mindre avvikelser från dessa bestämmelser medgivits. I de fall har byggnadsnämnden tillåtit upp till 22 m² för huvudbyggnaden. Därutöver har denna fått förses med skärmtak. Den totala byggnadsarean har inte fått överstiga 30 m². Skärmtaket har inte fått vara större än 15 m². Vidare har ett inbördes avstånd av 4,0 m tillåtit mellan stugorna.

Ovan nämnda kriterier ingår i det planprogram som ligger till grund för detta planförslag. Föreslagna planbestämmelser medför att huvudbyggnadens byggnadsarea inte får överstiga 22 m². Härutöver medges att huvudbyggnaden får förses med ett 8 m²:s skärmtak över uteplats av tydlig uteplatskaraktär. Denna får inglasas och eller vindskyddas. Är huvudbyggnaden mindre än 22 m² får skärmtaket utökas till maximalt 15 m². Byggnad och skärmtak får inte tillsammans överstiga 30 m². I övrigt förutsätts att uteplatsen anordnas så att den väl ansluter till befintliga vegetations- och terrängförhållanden.

En låg bebyggelse har efterstävats. Byggnadshöjden har därför föreslagits till 3,0 m. I förhållande till gällande stadsplan innebär det en minskning med 0,5 m. Den högsta höjden (nockhöjden) har maximerats till 4,5 m. Föreslagen byggnadshöjd medger att huvudbyggnaden kan inredas med ett sovloft.

Trä är det dominerande fasadmaterialet. Bestämmelse har därför införts som säkerställer att trä även används fortsättningsvis

Med hänsyn till brandsäkerheten och området trevnad föreslås att byggnaderna blir placerade på ett inbördes avstånd av 8,0 m. Där det prövas lämpligt kan avståndet minskas till 4,0 m. Vid dessa fall krävs att brandklassen för motstående väggar sammantaget skall vara EI 60. Enligt arrendekontraktet, som är under upprättande, får inte strandstugan förses med eldstad.

Det finns strandstugor som i samband med till- och ombyggnader erhållit bygglov som kommer att strida mot ovan föreslagna bestämmelser. De flesta avviker från nu aktuell byggnadshöjd. En undantagsbestämmelse föreslås för att bereda dessa stuginnehavare möjlighet att trots avvikelserna erhålla bygglov för förändringar som i övrigt följer planbestämmelserna.

I överensstämmelse med det snart aktuella arrendekontraktet medges inte några bygglovsbefriade åtgärder. (Bygglovsfria åtgärder enligt PBL 8:4 gäller således inte). Vidare uppmärksammas att allmänheten har rätt att vistas i området. Passage mellan stugorna får därför inte hindras. Varje stuginnehavare arrenderar 37 m² mark inkl den yta som stugan upptar. På arrendeområdet växande träd och buskar får ej tas bort utan kommunens medgivande.

Naturområden

Strand- och skogsområdena med tillfart och biluppställningsplatser ingår i planförslaget som naturområden. På plankartan har de betecknats som **NATUR₁** resp **NATUR₂**.

Strandområdet är avsett för rekreation och bad. Anläggningar som främjar dessa ändamål förusättes kunna anordnas med stöd av detaljplanen.

Angöring av strand- och bebyggelseområdena och biluppställning sker delvis på naturmark. Planförslaget innebär ingen förändring i detta avseende. Vid nyaanläggningar för att bättre kunna tillgodose dessa ändamål skall anläggningarna underordna sig omgivande natur. Ex bör körbanor och andra hårdgjorda ytor förses med slitlager av grus som gräsbesås.

Gator

Södra Badvägen och Sandgångens förlängning västerut har betecknats **L-GATOR** i planförslaget. Gränsen mellan stugkvarteren och Södra Badvägen har justerats så att gatan ej berör kvartersmark. Vidare möjliggör Sandgångens gatubredd biluppställning och / eller gångväg längs med gatan.

Vatten-, avlopp- och elanläggningar

Planområdet är anslutet till ovan rubricerade kommunala anläggningar. Varje strandstuga har tillgång till el. Vatten och avlopp finns tillgängligt vid de gemensamma toalettbyggnaderna. Dessa är dimensionerade för att täcka ett större behov än vad planförslaget medger.

Under planförslagets samrådsförfarande framställde stugföreningen Östra Strandbaden tillsammans med några stugägare önskemål om att få VA-ansluta stugorna. Efter samråd med stugföreningen ombesörjde servicekontoret framtagandet av en VA-utredning. Med utredningsresultatet som grund genomfördes en enkätundersökning bland stugägarna. Denna utvisade att det förelåg en knapp majoritet för anslutning. Mot bakgrund härav konstateras att det inte föreligger några ekonomiska förutsättningar för VA-anslutning av strandstugorna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planförslaget föreslås få en genomförandetid som omfattar 5 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande personer:

Brandförsvaret	Lars Fredin
Byggnadskontoret	Göran Grimsmo och Ingvar Nilsson
Servicekontoret	Lennart Svensson

Stadsbyggnadskontoret

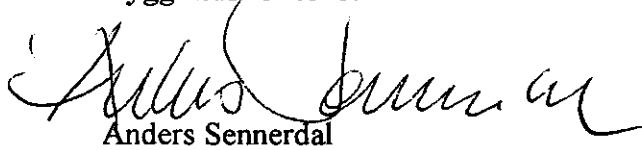
Olle Olin och Rune Blomberg


Tekniska kontoret

Barbro Johansson, Leif Eriksson och
Björn Önerfalk

Ulla Bielenstein på byggnadskontoret svarar för uppritningen av planen och med-
verkar även vid dess formella handläggning.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1997-12-18


Janet Larsson

2003-11-25
kt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1997-03-26
§.....
i tjänsten



Plan 919
 ANTAGANDEHANDLING
 STRANDSKATAN, VIGGEN OCH SNÄPPAN
 Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 10 december 1996

*Planbestämmelserna har
 ändrats genom beslut
 som vunnit laga kraft 2004-08-19
 se akt A17*

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samråd	juli - augusti	1995
Utställning	oktober - november	1996
Antagande i kommunfullmäktige	januari	1997
Laga kraft tidigast	februari	1997

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid som omfattar 5 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Anläggning / åtgärd

Allmän platsmark
 Allmänt VA-nät
 Elanläggningar
 Teleanläggningar
 Kvartersmark
 Fastighetsbildning

Genomförande- och driftsansvarig

Halmstads kommun
 Halmstads kommun
 Halmstads kommun
 Telia AB
 Halmstads kommun
 Fastighetsbildningsmyndigheten gm
 byggnadskontoret, Halmstads kommun

FASTIGHETSÄTTLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun. Bygglov för i planen angiven byggrätt förutsätter enligt plan- och bygglagen att fastighetsbildning överensstämmer med planen. Det ankommer således på kommunen att ansöka och bekosta förrättning för bildande av särskilda fastigheter för resp stugkvarter.

Atal

Marken upplåts av Halmstads kommun till de enskilda strandstugeinnehavarna genom arrende. Arrendetiden omfattar 5 år. Nytt arrendekontrakt är under upprättande. Detta är för närvarande föremål för arrendenämndens prövning. Enligt kontraktet skall stuginnehavarna disponera maximalt 37 m² mark för sin strandstuga. Denna mark kan inte avstyckas i separata tomtplatser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandekostnader

Detaljplaneområdet är utbyggt. Genomförandet av detaljplanen medför inte några kommunal investeringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Byggnadskontoret	Göran Grimsmo
Servicekontoret	Lennart Svensson
Stadsbyggnadskontoret	Rune Blomberg

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit
lagkraft 1997-12-18

Janet Larsson

20031125
kt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1997-03-26

S.....

I tjänsten

Janet Larsson