

Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 4 november 1992

Ändring av detaljplan 1380K-SLÄ1 och
1380K-Ä1 Johansfors samhälle - Drared 1:6
Samhällsutvecklingsavdelningen
KS 2023/00144
GRANSKNINGSHANDLING 2023-09-19

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till ändringen hör följande handlingar:

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

Tillägg till genomförandebeskrivning.

Detta tillägg till planbeskrivning.

BAKGRUND

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

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

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

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

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

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

Plankartan

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

Syfte

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

Detaljplaneändringen

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

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

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

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

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

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

Halmstad 1992-11-04



Anders Sennerdal
avdelningschef

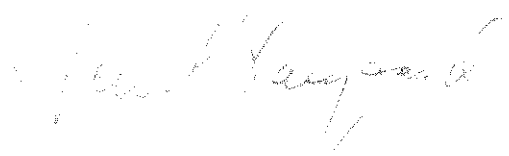


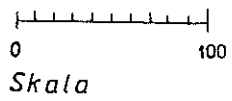
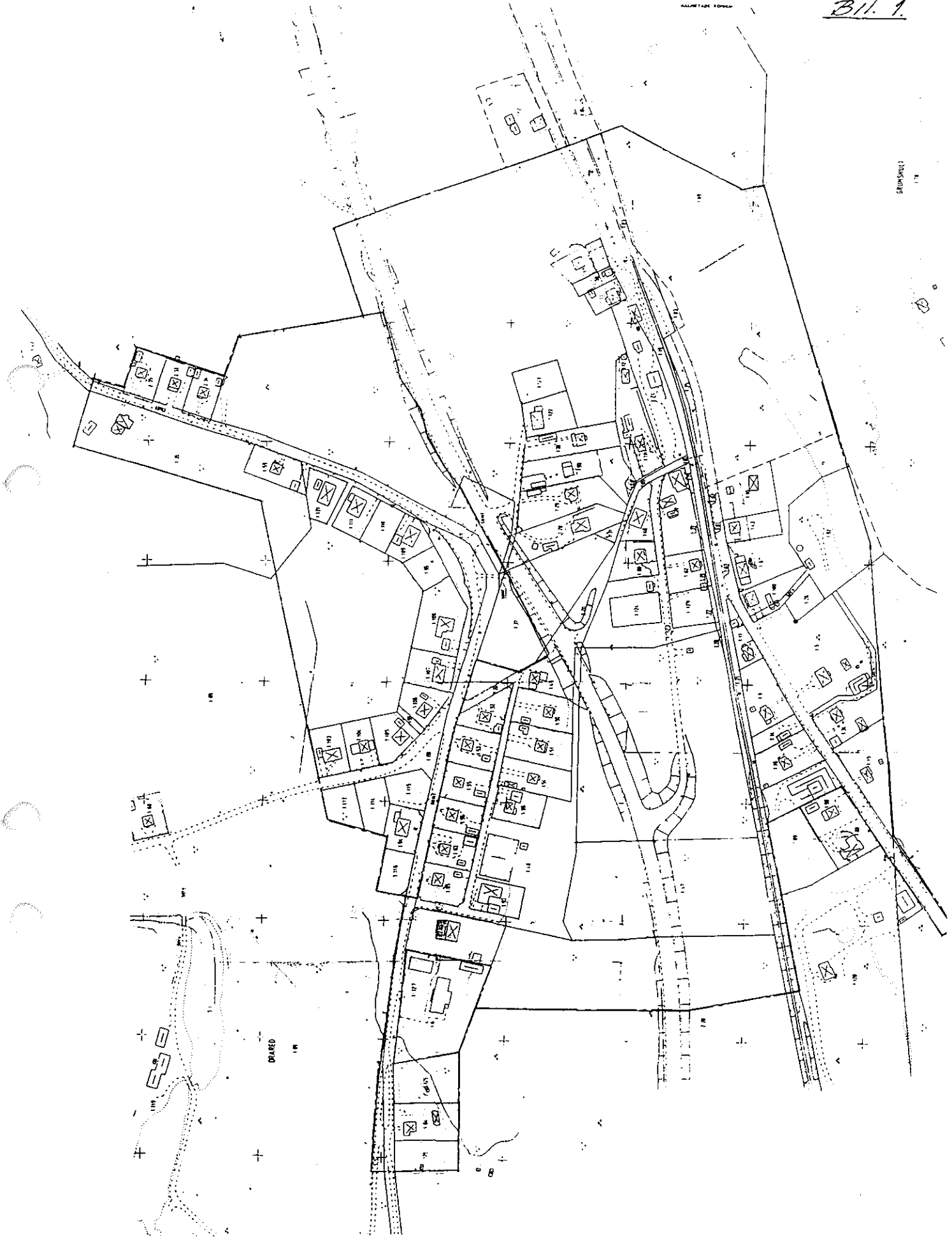
Bo I Lundberg
planerare

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-01-26


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1992/12/17 1992
§ 16.7
i tjänsten





Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Ändring av detaljplan för
JOHANSFORS SAMHÄLLE
Slättåkra, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 4 november 1992

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

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

FASTIGHETSBLDNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande planer inom området har utgått.

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

EKONOMI

Planen medför inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

Halmstad 1992-11-04



Anders Sennerdal
avdelningschef



Bo I Lundberg
planerare

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-01-26


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I,
Halmstad, beslut 1992-11-04

§ 269
I tjänsten



III G2 7 57.

Länsstyrelsens i Hallands län

resolution angående fastställelse av

DENNA BYGGNADSPLAN HAR ÄNDRATS
GENOM BESLUT SOM VUNNIT LAGA
KRAFT 1993-01-26

byggnadsplan för Johansfors stations-
samhälle i Slättåkra socken av Kvibille
kommun;

Se akt Ä1

efter anslag given Halmstad i

landskansliet den 7 juli 1960.

Den 3 april 1952 förordnade länsstyrelsen, att bygg-
nadsplan skulle upprättas för visst område vid Johansfors
järnvägsstation.

Därefter har för fastställelse hit ingivits ett av då-
varande distriktslantmätaren Sven Bergentz år 1956 upprättat
och av distriktslantmätaren Erik Thorén i augusti 1959 re-
viderat förslag till sådan plan, åskådliggjort å karta, jäm-
te till förslaget hörande byggnadsplanebestämmelser av följande innehåll:

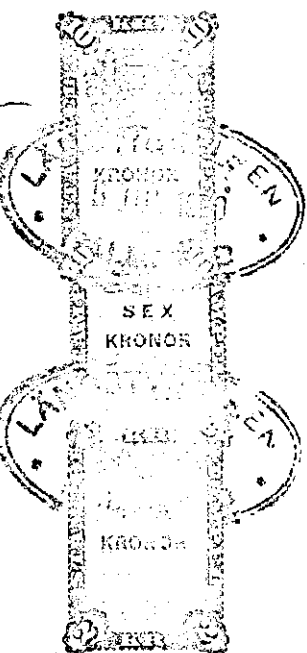
"BYGGNADSPLANBESTÄMMELSER.

1 §.

BYGGNADSPLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom. 1. Byggnadskvarter.

a) Med A betecknat område får användas endast för all-



Stämrel 19 Kronor.

Byggnadsplanen i Kvibille kommun (+ karta).

1960-07-07

mänt ändamål.

- b) Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må dock även kunna medgivas inredning av samlings-salar samt lokaler för hantverk.
- c) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må dock även kunna medgivas inredning av samlings-salar samt lokaler för handel och hantverk.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som erfordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.
- e) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för småindustriändamål.

Mom. 2. Specialområden.

- a) Med Tj betecknat område får användas endast för järn-

vägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

- b) Med R1 betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för industriella vattenbyggnader.

2 §.

Mark, som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.

- Mon. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mon. 2. Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 §.

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar och allmän trafik.

- Mon. 1. Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar, som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mon. 2. Med z betecknad del av järnvägsområdet skall hållas tillgänglig för allmän vägtrafik.

4 §.

Byggnadssätt.

Med ~~F~~ eller Bj betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

5 §.

Tomtplats storlek.

Inom med ~~F~~ eller Bj betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m².

6 §.

Del av tomtplats, som får bebyggas och antal byggnader å tomtplats.

Mom. 1. Å med A, HB eller Jm betecknat område får av tomtplats högst hälften ($\frac{1}{2}$) av arealen/ bebyggas.

Mom. 2. Å med ~~F~~ eller Bj betecknat område får av tomtplats högst en femtedel ($\frac{1}{5}$) bebyggas. Uthus eller annan gårdsbyggnad får till sin areal icke överstiga 40 m² för varje tomtplats. Å varje tomtplats må uppföras blott en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad. I uthus eller annan gårdsbyggnad får bostad ej inredas.

7 §.

Våningsantal.

- Mon. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med högst en respektive två våningar.
- Mon. 2. Å med v betecknat område må utöver stadgat våningsantal vind inredas.
- Mon. 3. Där våningsantal icke finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar, som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra.

8 §.

Byggnads höjd.

- ~~Mon. 1. Å med Iv eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 5,6 resp. 7,6 meter.~~
- Mon. 2. Å med A betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 meter. Dock må för särskilt fall kunna medgivas den större höjd, som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.
- Mon. 3. Å med Jm, Bj eller Ri betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.

Mom. 4. Gårdsplan eller terrassplan ovan överbbyggnad å
med ringprickning betecknad mark får icke läggas
på större höjd än 4,0 meter.

9 §.

Antal lägenheter.

~~Å med F betecknat område får bostadsbyggnad icke in-
rymma mer än en bostadslägenhet. Dock må byggnadsnämnden,
där så prövas lämpligt, medgiva inredandet av ytterligare
en lägenhet.~~

10 §.

Anordnande av stängsel i visst fall.

I kvartersgräns, som betecknats med grovt streckad
linje skall med hänsyn till trafiksäkerhet fastighet för-
ses med stängsel, vari ej får anordnas öppning, som med-
giver utfart eller annan utgång mot väg eller allmän plats."

Av den till förslaget hörande beskrivningen skulle
här intagas följande

"BESKRIVNING.

Belägenhet m.m.

Samhället är beläget vid länshuvudväg nr 101, Nissa-
stigen och Halmstad-Nässjö järnväg, c:a 30 km från Halmstad.

Genom Länsstyrelsens resolution den 3 april 1952 har förordnats om upprättande av byggnadsplan för visst område vid Johansfers järnvägsstation. I samband därmed har samma dag nybyggnadsförbud utfärdats för det område för vilket byggnadsplan skall upprättas samt utomplansbestämmelser för visst område omkring stationssamhället fastställt. I övrigt finnes inga byggnadsreglerande bestämmelser inom samhället.

Planområdets begränsning.

Samhällets bebyggelse är förlagd dels till området väster om järnvägsstationen och dels till det avsevärt högre belägna området norr om järnvägen, där jämväl skolan är belägen. En mindre bebyggelsegrupp finnes vid vägen mot Böket i norr. Det högre belägna området är samhällets naturliga utvecklingsområde. Beskärning och utvidgning av det i Länsstyrelsens resolution angivna planområdet har varit betingade av avloppstekniska skäl. Åkerjord av någon betydelse för jordbruket har endast medtagits söder om Lillån i nordväst.

Beträffande denna jordbruksfastighet, Drared 1⁶⁹, må följande antecknas: Åkerarealen uppgår till c:a 7 ha, arealen produktiv skogsmark c:a 55 ha, samtliga byggnader befinna sig i gott skick, c:a 1 ha åker är beläget inom planområdet.

Med hänsyn till ifrågavarande fastighets storlek och
Egosammansättning synes ur jordpolitisk synpunkt intet va-
ra att erinra mot att denna mindre åkerareal tages i anspråk
för samhällsändamål.

Ytutbildning m.m.

Samhället är beläget på norra sluttningarna av Nissans
dalgång. De två huvudbebyggelseområdena åtskiljas av en brant
sluttning. Den förhärskande jordarten är grusig - sandig morän.
Vegetationen utgöres huvudsakligen av lövskog, längst i norr
med barrskogsinslag. Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta
punkt är o: a 50 meter.

Byggnadsplanens utformning.

Vägar.

Länshuvudväg nr 101 Halmstad - Jönköping, Nissastigen,
samt Halmstad - Nässjö järnväg genomkorsar samhällets södra
del i väst-östlig riktning samt löpa i huvudsak parallellt.
Nissastigen avses att ges en nordligare sträckning och
byggandet av denna sträckning har nyligen påbörjats. Sam-
hället kommer att delas i två delar av denna väg med det
naturliga utvecklingsområdet samt skola beläget norr om
den nya vägsträckningen. Anslutning av planområdets vägnät

till densamma har måst göras i två punkter, beroende på den stora höjdskillnaden mellan bostadsområdena i norr och i söder, vid järnvägsstationen. Det norra områdets vägan- slutningar har sålunda koncentrerats till en trafikplats, det södra områdets genom anslutning sydväst om trafikplat- sen. Vägarna i övrigt inom planområdet utgöra bostadsgator. Befintliga vägar ha utnyttjats i största möjliga utsträck- ning. Planvägarna ha föreslagits till bredder om 6 - 8,5 meter alltefter vägarnas betydelse ur trafiksynpunkt.

Bebyggelseområden m.m.

Inom planområdet har område för allmänt ändamål reser- verats i nordväst i anslutning till befintlig skola samt för reningsverk vid Nissan. I övrigt föreligger ej behov av mark för allmänt ändamål inom samhället.

Samhällets kommersiella centrum finnes nu väster om järnvägsstationen. Möjligheterna att hit förlägga bostads- bebyggelse av större omfattning äro dock begränsade. De bygg- nadskvarter, som här föreslås utläggas, äro närmast att be- trakta såsom ett konfirmerande av de befintliga förhållande- na samt, ifråga om bostadskvarteren närmast norr om järnvä- gen, ett fullföljande av redan påbörjad kvartersbildning be-

tingad av önskemålet att ekonomisera anläggandet av vatten och avloppsledningar så mycket som möjligt. Tyngdpunkten för blivande bebyggelse torde med hänsyn till vad ovan anförts komma att ligga norr om Nissastigens nya sträckning, varvid behov av butiker och annan dylik service jämväl torde vara att förvänta här. För att tillgodose dessa behov har utlagts tvenne områden för handelsändamål i anslutning till samhällets centrala trafikplats. I syfte att accenturera karaktären av centrum föreslås här en torgplatsbildning. Möjligheter föreligger dessutom att efter byggnadsnämndens medgivande vid behov inreda lokaler för handel och dylikt även inom bostadskvarteren.

Bostadsbebyggelsen inom samhället utgöres huvudsakligen av egna hem, vilket är den bostadsform som jämväl i fortsättningen torde komma att bli den mest eftersökta.

Småindustriområden har reserverats dels på båda sidorna om järnvägen längst i väster och dels närmast norr om nya Nissastigen.

Behov av strövområden inom planområdet föreligger icke. Område för idrottsändamål har utlagts i nordväst i anslutning till skolan, där kommunen har för avsikt att anlägga

en idrottsplats.

Planförslaget, som upprättats i samråd med Vägförvaltningen samt de kommunala myndigheterna, har underhand diskuterats med länsarkitekten, som förklarar sig i princip intet ha att erinra mot detsamma.

Terrängkartan.

Terrängkartan har upprättats av lantmäteriets distriktsorganisation i överensstämmelse med av Kungl. Lantmäteristyrelsen utfärdade föreskrifter.

Vatten- och avloppsledningar m.m.

I samband med upprättandet av förslaget till byggnadsplan har kommunen låtit utreda vattenförsörjnings- och avloppsfrågan för samhällets del. Slutgiltig ställning har icke ännu tagits till lokalisering av vattentäkt. Riklig tillgång på dricksvatten av god kvalitet torde - såvitt framgår av verkställda förundersökningar - vara att påräkna inom samhällets norra del. Med ledning av föreliggande plan över VA-nät, vilket närslutes tillsammans med särskild P.M., har oundgängligen nödvändiga u-områden inom kvartersmarken uttagits.

Denna byggnadsplan har ändrats
genom beslut som vunnit laga kraft
1993-01-26

Se akt Ä1

Allmänt.

Planområdets storlek synes motsvara samhällets behov inom överskådlig tid. Ur jordpolitisk synpunkt synes intet vara att erinra mot planområdets begränsning.

Till planförslaget hör särskilda byggnadsplanebestämmelser, vilka bifogas. I samband med planförslagets fastställande synes byggnadsordning enligt Kungl. Byggnadsstyrelsens normalförslag böra utfärdas och fastställas för planområdet."

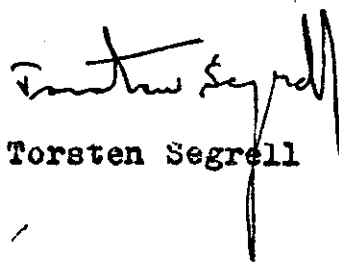
Planförslaget har varit i vederbörlig ordning utställt. Erinran mot förslaget har inkommit från en markägare.

Länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen samt distriktsingenjören för vatten och avlopp har avgivit yttrandet i ärendet.

Länsstyrelsen finner, med stöd av 107 § byggnadslagen enligt dess lydelse före den 1 juli 1960, skäligt fastställa ifrågavarande byggnadsplan för Johansfors stationssamhälle i Slättåkra socken av Kvibille kommun med undantag av det område, som å plankartan avgränsats med blå linje.

Därest sakägare, som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall, icke åtnöjes med denna resolution, äger han jämlikt 150 § byggnadslagen att däruti hos Kungl. Maj:t söka ändring genom besvär, vilka vid äventyr av talans förlust skola till Kungl. Kommunikationsdepartementet ingivas eller insändas inom en månad härfter.

På länsstyrelsens vägnar:


Torsten Segrell


J. de Maré