

Förslag till byggnadsplan för
SÖDRA FRÖSAKULL, ONSJÖ 32:2 M FL
Söndrum

Halmstad

uppgjört i augusti 1981

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget redovisas på karta (byggnadsplane-karta tillika grundkarta i 2 blad) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser)

PLANDATA

Planförslaget omfattar södra delen av Frösakull och innefattar i öster Kungsvägen och i söder delar av Onsjö 32:1. I väster gränsar det mot sanddynerna vid havet och i norr innefattas Bäckstigen. Planförslaget omfattar 26,2 ha.

PLANERINGSFÖR-
UTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riks-
planering

Kommunens kustområde berörs av riksintresse för friluftsliv, vetenskaplig naturvård, kulturminnesvård och jordbruk. I den fysisk riksplaneringen har hela kustområdet bedömts vara s k högexploaterad kust.

Enligt kommunöversikten, antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 1977, avsågs områdesplan bli utarbetad för Tylösand-Frösakull.

Områdesplanearbete pågår för Tylösandsområdet. För det aktuella området har översiktliga studier gjorts i samband med detaljplanearbetet.

I kommunens förslag till markdispositionsplan för kustområdet antagen av kommunfullmäktige den 28 april 1977 förutsätts för Frösakull att de detaljplanlagda områdena för bostadsbebyggelse får utnyttjas för helårsbostäder.

Detaljplaner

För området gäller avstyckningsplan godkänd av länsstyrelsen 1946-07-09 jämte ändring godkänd 1955-11-30, (arkiv nr SÖN 16 och nr SÖN 30). Bäckstigen i planområdets norra kant ingår till hälften i byggnadsplan fastställd 1942-10-27 (arkiv nr SÖN 8).

Förordnanden

Kustområdet omfattas av Kungl Maj:ts förordnande den 12 januari 1951 angående skyddskog i Hallands län jämlikt skogsvårdslagen § 25.

Strandskyddsförordnande enligt 15 § NVL gäller inom ett 300 brett område utmed stranden.

För området gäller även nybyggnadsförbud jämlikt 109 § BL till och med 1982-06-30.

Kommunala ställnings- taganden

Byggnadsnämnden beslöt den 3 december 1975 att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att utarbeta förslag till lämpliga åtgärder med a seende på gällande detaljplaner och planbestämmelser inom kustzonen. Arbetsgruppen överlämnade sitt förslag till nämnden den 13 maj 1976. Vid sammanträde den 3 juni 1976 beslöt byggnadsnämnden godkänna gruppens förslag till ändring av detaljplaner inom kustzonen som underlag för det fortsatta planarbetet och att överlämna förslaget till kommunstyrelsen och länsstyrelsens planerhållanden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände förslaget den 29 juni 1976 och lade det till handlingarna.

Kommunstyrelsen beslöt den 5 maj 1977 att föreslå kommunfullmäktige att godkänna utredningen.

Kommunfullmäktige beslöt den 26 maj 1977 § 127 enligt kommunstyrelsens förslag.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden

Längs stranden, på cirka 50 meters avstånd från havet ligger en rad sanddyner, vilka på vissa ställen når upp till en höjd av drygt 10 meter. Bakom sanddynerna stiger terrängen relativt jämnt upp till 12 metersnivån. Mellan 12 och 15 metersnivån stiger terrängen kraftigare och bildar en markerad sluttning, varefter ett relativt plant område åter vidtar.

Vegetation

Hela området är skogbevuxet med företrädesvis tall. Strax bakom sanddynerna övergår skogen i lågväxande tallskog och hedliknande mark.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse

Området började bebyggas i slutet av 1940-talet och 1949 var 36 tomtplatser av totalt 95 bebyggda. Bebyggelsen utgjordes av fritidsbebyggelse. Efter utbyggnaden av det gemensamma vatten- och avloppsnätet i början av 1970-talet har en del hus byggts om till helårsbostäder. Inom planområdet finns idag 100 bebyggda och 8 obebyggda tomter för friliggande hus. För närvarande utnyttjas ca 20 som helårsbostäder och ca 80 som fritidsbostäder.

Det övervägande flertalet hus har låg takresning. Endast 4 hus har högre takresning än 30 grader.

Tomterna inom området är rymliga. Tomtstorleken varierar mellan 1 000 och 2 000 kvadratmeter. Flertalet tomter uppgår till drygt 1 000 kvadratmeter.

Frösakull i sin helhet har idag drygt 660 helårsboende varav cirka 145 bor inom det nu berörda området och området norr därom.

Vägar och trafik

Kungsvägen, väg nr 685, i östra delen av planområdet utgör tillfart till hela Frösakullsområdet. 1977 var årsmedelsdygnstrafiken 1 980 fordon/dygn. Sommartid kan trafiken beräknas vara minst 25 % större.

Från Kungsvägen går fyra vägar ner mot havet. Strandvägen längst i norr går ända ned till sanddynerna medan de övriga Utsiktsvägen, Villavägen och Kattegattsvägen ansluter till Tylövägen som går parallellt med stranden rakt genom bebyggelsen. Samtliga vägar är asfalterade men saknar gångbanor.

Ledningssystem

Vatten- och spillvattenledningar anslutna till kommunens allmänna nät byggdes ut i början av 1970-talet. Dagvattenledningar saknas inom området.

Markägoförhållanden

Stamfastigheten Onsjö 32:2 som ägs av Södra Frösakulls Ekonomiska Förening upa, omfattar stranden och grönremsorna mellan husgrupperna.

PLANFÖRSLAG

I kommunens förslag till markdispositionsplan för kustområdet, upprättat i november 1976 avses den planlagda byggnadsmarken kunna utnyttjas för helårsbebyggelse. Strandzonen har betydelse för det rörliga friluftslivet.

Syftet med byggnadsplanen är att utforma bestämmelser som reglerar husstorlek, hushöjder, vindsinredning etc samt att på sikt få till stånd vissa regleringar i vägsystemet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det nu framlagda förslaget till ändring av byggnadsplanebestämmelserna har utarbetats i överensstämmelse med tidigare redovisat "Principförslag till ändring av gällande detaljplaner och planbestämmelser inom Halmstads kustzon", vilket godkänts av byggnadsnämnden i juni 1976. Planförslaget innebär att för området som helhet kommer friliggande byggnader i en våning och med en maximal byggnadsyta av 300 kvadratmeter att medges.

Med hänsyn till landskapsbilden föreslås förbud mot vindsinredning väster om och i den markerade sluttningen mitt i planområdet.

Förslaget till bestämmelser innehåller dock det undantaget att nybyggnadsåtgärder skall få utföras inom befintlig byggnads volym på bebyggelse som redan finns vid planförslagets fastställelse.

Den rådande fastighetsindelningen förutsätts så långt möjligt bevarad. Minimiarealen för tomt föreslås bli 800 m².

För all bebyggelse föreslås att bestämmelsegränserna läggs så att "prickmark" utgör 6 meter mot väg och 3 meter mot grönområde.

Förskola,
skola,
handel

I de översiktliga studier som ligger till grund för planarbetet föreslås att ett område för handel och förskola reserveras väster om Kungsvägen ca 800 meter norr om planområdet.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumspanen föreslås skyddsrum bli anordnat i första hand för helårsbebyggelsen öster om Kungsvägen. I och med att det nu aktuella planområdet ianspråktages för helårsboende bör frågan om skyddsrum beaktas vid byggnadslovsgivning inom området.

Friytor

Strandskydds-
förordnande

Strandområdet och sanddynerna föreslås ej ingå i planförslaget, då denna del ändå omfattas av strandskyddsförordnande enligt naturvårdslagen. Avstyckningsplanen som i dag omfattar även denna del föreslås bli upphävd.

Strandskyddsförordnande föreslås i övrigt bli upphävt i de delar som ligger inom byggnadsplaneförslaget.

Inom parkmark i förslaget föreslås nya småbarnslekplatser bli anordnade.

Vägar och trafik

Utmed Kungsvägens östra sida föreslås en separat gång-cykelväg. Tomterna utmed den västra sidan föreslås få utfartsförbud med stängselskyldighet mot Kustvägen.

Antalet anslutningar till Kustvägen föreslås bli begränsade med hänsyn till trafikintensiteten på Kustvägen. Utsiktsvägens och Kattegattsvägens anslutningar till Kustvägen föreslås bli borttagna.

Strandvägen föreslås utgöra matarväg både till norra delen av bebyggelsen och till stranden. I planförslaget föreslås vägområdet få en sådan bredd att separat gång-cykelbana kan utföras. Vid en utbyggnad föreslås att ingreppen på tomtmark sker längs Strandvägens södra sida. En större parkeringsplats om 92 platser föreslås vid Strandvägens mynning bakom sanddynerna. Parkeringsplatsen ingår i nytt planförslag för mellersta Frösakull.

Vägar och trafik
forts

Boende utmed Utsiktsvägen hänvisas framgent till att köra ut via Strandvägen, medan boende utmed Kattegattsvägen och Villavägen hänvisas till att köra via Villavägen. En ny förbindelseväg föreslås därvid mellan Villavägen och Kattegattsvägen i Östra delen av området.

För att förhindra genomfart i hög hastighet mellan olika bostadsgrupper föreslås Tylövägen få reducerad bredd och kantstensöverfart vid korsningen med Samfältsvägen.

PLANGENOMFÖRANDE

Då området redan är bebyggt är det angeläget att de föreslagna åtgärderna beträffande trafikregleringar och lekplatser genomföres snarast efter planfastställelsen.

Samråd

De samråd som förekommit i ärendet framgår av särskild redogörelse vilken bifogas handlingarna.

Halmstad 1981-08-12

K-KONSULT

Sonja Bjärudd
Sonja Bjärudd
arkitekt SAR

Lars-Erik Larzenius
Lars-Erik Larzenius
planingenjör

698
Förslag till byggnadsplan för
SÖDRA FRÖSAKULL, ONSJÖ 32:2 M FL
Söndrum

Halmstad

uppgjort i augusti 1981

BYGGNADSPANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

5 § BYGGNADS LÄGE

1 mom 7 På med F betecknat område får fristående uthus eller med huvudbyggnad sammanbyggd garage och förrådsdel, ej innehållande bostadsrum förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDEN

På med F betecknat område får tomtplats icke ges mindre storlek än 800 kvadratmeter.

7 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

- 1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 300 kvadratmeter.
- 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

8 § BYGGNADS UTFORMING

- 1 mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Därutöver får dock ett andra plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnads höjd och taklutning medger.
- 2 mom På med In betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.
- 4 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 5 mom På med I och In betecknat område får där terrängens lutning så medger sluttningsvåning anordnas.
- 6 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 7 mom På med I och In betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,6 meter och uthus eller andra gårdsbyggnader icke till större höjd än 3,0 meter.
- 8 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 § UTFARTSFÖRBUD

- 1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.
- 2 mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot väg.

10 § UNDANTAGSBESTÄMMELSE

På tomt, som vid planens fastställande redan är bebyggd, får utan hinder av bestämmelserna i 2 §, 7 § 1 och 3 mom samt 8 § 1-8 mom till nybyggnad hänförlig åtgärd vidtas inom befintlig byggnadsvolym där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Halmstad 1981-08-12

K-KONSULT, planavdelningen

Sonja Bjärudd
Sonja Bjärudd

Lars-Erik Larzenius
Lars-Erik Larzenius