

PLANBESKRIVNING

Ändring av områdesbestämmelser
1380K-OB 4 för Steninge 1:2 (del av)
– "Lidarbackens jordhus"



Halmstad, Halmstads kommun
Antagandehandling, 2026-09-08

Förenklat förfarande
Diarienummer:
KS-2025/00455

Om ändringen

Ändringen av områdesbestämmelserna har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Ändringen handläggs med förenklat förfarande.

Diarienummer: KS-2025/00455

Dokumentnamn: Ändring av områdesbestämmelser 1380K-OB 4 för Steninge 1:2 (del av) – "Lidarbackens jordhus"

Ändringen av detaljplanen är framtagen av kommunledningsförvaltningens samhällsutvecklingsavdelning.

Detaljplaneringsenheten, samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg
Planchef

Anna Vaide Persson
Planingenjör

Innehåll

INLEDNING	4
MILJÖBEDÖMNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	9

Inledning

Planhandlingar

Till förslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Områdesbestämmelser för Steninge 1:2 (del av) – "Lidarbackens jordhus", beskrivning
- Områdesbestämmelser för Steninge 1:2 (del av) – "Lidarbackens jordhus", karta
- Fastighetsförteckning

Planprocessen – förenklat förfarande - ta bort områdesbestämmelse

Ändringen innebär att en specifik områdesbestämmelse upphävs. Förfarandet för att ändra eller upphäva områdesbestämmelser regleras i 5 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) och följer i tillämpliga delar samma process som vid antagande av detaljplan.

Planarbetet genomförs därför med samråd. Eftersom 5 kap. 39 § PBL anger att samma processregler som för detaljplan ska tillämpas vid antagande, ändring eller upphävande av områdesbestämmelser, kan förenklat förfarande användas även här. Varefter beslut om upphävande fattas av kommunen. Ändringen får rättsverkan först när beslutet har vunnit laga kraft.

Ett förenklat förfarande får endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om ändringen är:

- förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande över denna,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det förenklade förfarandet är enbart till för att ta bort gällande bestämmelser och är inte tillämpligt vid införande av nya eller omformulering av befintliga bestämmelser. Ett borttagande innebär att bestämmelserna upphör att gälla och beslutet får ingen genomförandetid kopplat till sig.

Det förenklade förfarandet innebär att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet och att kommunen därefter kan gå direkt till beslut om antagande. Utöver detta så följs det vanliga standardförfarandet.

Ändringens syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av detaljplanen är att upphäva områdesbestämmelsen "av stampad jord" gällande områdesbestämmelser för Steninge 1:2 (del av) – "Lidarbackens jordhus", 1380K-Ob 4.

Bakgrunden till ändringen är att möjliggöra byggnation som uppfyller dagens energikrav, vilka har förändrats sedan planens tillkomst år 2005.

Ändringen innebär att ovan nämnda bestämmelse tas bort, medan övriga områdesbestämmelser fortsatt gäller oförändrade.

Bakgrund och uppdrag

För fastigheterna Steninge 1:28 och Steninge 1:29 m.fl. gäller områdesbestämmelserna 1380K-Ob 4, vilka fastställdes den 15 september 2005.

Beslut om planbesked samt planuppdrag för ändring av områdesbestämmelserna 1380K-Ob 4 avseende Steninge 1:28 och 1:29 fattades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) den 19 augusti 2025.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar cirka 33 500 m² och är beläget cirka 3,5 km från Steninge. Området innefattar bland annat fastigheterna Steninge 1:28 och Steninge 1:29.

Fastigheterna Steninge 1:28, Steninge 1:29 m.fl. är i privat ägo.



Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap. 34 § samt miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av områdesbestämmelsen som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig, med anledning av följande:

- Ändringen är av ringa omfattning. Konsekvenser av att upphäva områdesbestämmelsen påverkar inte den fysiska miljön.
- Ändringen bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet eller hushållning av mark, vatten eller andra resurser.
- Ändringen bedöms inte påverka något riksintresse, skyddsområde, naturreservat eller andra intressen som kan anses vara betydande.

Ställningstagande

Ett genomförande av ändring av områdesbestämmelserna för 1380K-Ob 4 anses på grund av sin mycket ringa omfattning inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidigare ställningstaganden

Planer och program

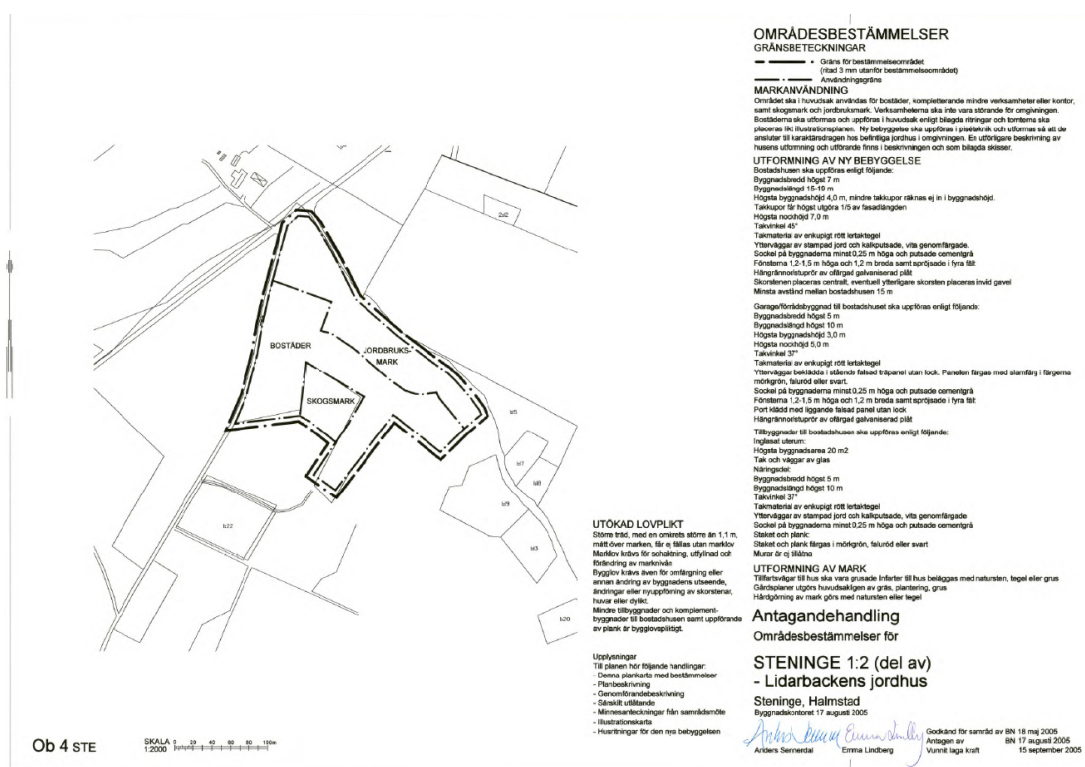
Översiktsplan

Markanvändning för aktuellt område enligt gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050 beskrivs som "Befintlig landsbygd med oförändrad markanvändning. Både pågående och detaljplanelagd markanvändning inkluderas. Åtgärder som är utpekade t.ex. turismutveckling samt spridd bebyggelse och andra förändringar som ligger i linje med planeringsinriktningarna kan bli aktuellt."

Ändring av områdesbestämmelserna 1380K-Ob 4, som enbart handlar om borttagande av en områdesbestämmelse, bedöms förenlig med översiktsplanen.

Gällande områdesbestämmelser

För området gäller idag 1380K-Ob 4, områdesbestämmelser för Steninge 1:2 (del av) – "Lidarbackens jordhus", vilken vann laga kraft 2005-09-15.



Förutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Inom planområdet finns flera villor. Gällande områdesbestämmelser anger att byggnader ska uppföras av stampad jord. Bestämmelsen tillkom i samband med att områdesbestämmelserna fastställdes år 2005.

Sedan dess har byggnadsteknik och energikrav utvecklats, särskilt genom skärpningar i Boverkets byggregler där byggnaders energiprestanda har fått ökad betydelse.

Den föreslagna ändringen innebär att områdesbestämmelsen om att byggnader ska uppföras av stampad jord tas bort.

Skälet är att konstruktioner av stampad jord generellt har svårare att uppfylla dagens krav på värmeisolering och energihushållning utan omfattande kompletterande åtgärder. Bestämmelsen bedöms därmed begränsa möjligheten att uppföra byggnader som uppfyller gällande tekniska egenskapskrav.

Genom att ta bort regleringen skapas större flexibilitet i val av byggnadsmaterial. Krav på energiprestanda, fuktsäkerhet och bärförmåga säkerställs fortsatt genom plan- och bygglagstiftningen samt gällande byggregler.

Ändringen möjliggör en utveckling av bebyggelsen som är anpassad till dagens tekniska och energimässiga krav. Den ger fastighetsägare större frihet i val av byggmaterial samtidigt som lagstadgade krav fortsatt ska uppfyllas.

Ändringen bedöms inte påverka befintlig bebyggelsestruktur i övrigt, då samtliga övriga områdesbestämmelser fortsatt gäller oförändrade.





Områdesbestämmelse

Genom ändring av områdesbestämmelserna 1380K-Ob 4 upphävs bestämmelsen om att byggnader ska uppföras "av stampad jord". Bestämmelsen ingår i Områdesbestämmelser för Steninge 1:2 (del av) – "Lidarbackens jordhus", vilka fastställdes den 15 september 2005 (1380K-Ob 4).

I övrigt kvarstår gällande områdesbestämmelser oförändrade.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
Juli/Augusti 2026	Samråd
September/Oktober 2026	Antagande

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna till Steninge 1:28 och 1:29 bekostar 50 % vardera av plankostnaden. Ett plankostnadsavtal är tecknat med ovan nämnda fastighetsägare.