

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande ändring av områdesbestämmelser
1380K-OB 4 för Steninge 1:2 (del av) –
”Lidarbackens jordhus”



Halmstad, Halmstads kommun
Förenklat förfarande, KS-2025/00455
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2026–09-22

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med förenklat förfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap.

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.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-08-19 § 115 genomförts under tiden 6 juli – 14 augusti 2026. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från Kulturmiljö Halland, Kulturnämnden, Miljönämnden samt två olika sakägare.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under samrådet har synpunkter inkommit avseende planförslagets påverkan på byggnadens kulturhistoriska värden. Mot bakgrund av de inkomna synpunkterna har planförslaget reviderats så att kravet på kalkputsad fasad kvarstår. Bestämmelsen infördes när områdesbestämmelserna fastställdes år 2005 och bedöms fortsatt vara viktig för att säkerställa byggnadens kulturhistoriska och gestaltningsmässiga värden.

Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på planförslaget. Kommunen bedömer vidare att förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt att det inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

De ändringar som gjorts efter samrådet bedöms inte vara av sådan omfattning att de utgör väsentliga förändringar av planförslaget. Förutsättningarna för att tillämpa ett förenklat planförfarande kvarstår därmed.

Samhällsutvecklingsavdelningen bedömer sammantaget att planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan bevarandebestämmelserna och dagens tekniska krav. Detaljplanen föreslås därför antas med de revideringar som redovisas i denna samrådsredogörelse.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-04-07. Detaljplanen handläggs med förenklat förfarande fastighet. Länsstyrelsen har inga synpunkter på ändringen av detaljplan.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med ändring av områdesbestämmelserna är att upphäva områdesbestämmelsen "yttervägg av stampad jord och kalkputs" för de gällande områdesbestämmelserna 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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att områdesbestämmelserna överensstämmer med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändring av områdesbestämmelserna inte kommer att prövas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av ändringen av områdesbestämmelserna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Länsstyrelsen har i sitt yttrande meddelat att de inte har några synpunkter. Kommunen tackar för yttrandet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och kan komma med följande synpunkter ur kulturmiljöperspektiv.

Förutsättningar

I den befintliga detaljplanen 1380K-Ob 4 finns områdesbestämmelsen gällande utformning av ytterväggar för ny bebyggelse, att dessa ska vara av stampad jord, så kallad piséteknik, och kalkputsade. Föreslagen planändring innebär att den bestämmelsen tas bort för ny bebyggelse och för tillbyggnader. Anledningen till föreslagen ändring är att uppfylla dagens energikrav som har förändrat sedan planens tillkomst år 2005 och att bestämmelsen bedöms begränsa möjligheterna att uppfylla de tekniska egenskapskraven.

Området Lidarbacken är en del av Steninge Kyrkby som är en utpekad särskilt värdefull kulturmiljö. Jordhusen inom området är särskilt arkitektoniskt intressanta utifrån sin byggnadsteknik och historiken kring byggnaderna, tre av dem är ritade av arkitekt Hakon Ahlberg.

Bedömning

Vi anser att befintliga jordhus bör få en skyddsbestämmelse i detaljplanen gällande fasadernas material, för att säkerställa att deras utformning bibehålls.

Kommentar

Tack för inkommit yttrande. Med anledning av synpunkten har planförslaget reviderats så att även kravet på kalkputsad fasad kvarstår. Därmed bedöms det inte vara nödvändigt att införa någon särskild skyddsbestämmelse för fasaden i detaljplanen.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden anser att jordhusen i Steninge utgör ett för Sverige unikt byggnadsbestånd. Det första jordhuset i Steninge uppfördes på 1920-talet. Trots att jordhusen inom detaljplanen är uppförda 2007 och är relativt nya, är de uppförda med piséteknik som är ovanlig i Sverige. Att bevara och föra vidare äldre hantverks- och byggtekniker är ett viktigt kulturarv. Samtliga jordhus i Steninge utgör därmed en del av ortens kulturhistoria oavsett vilket år de är uppförda.

Kulturnämnden ställer sig negativ till borttagandet av områdesbestämmelsen.

Kommentar

Tack för inkommit yttrande. Planförslaget har reviderats, vilket innebär att kravet på kalkputsad fasad kvarstår. Bestämmelsen infördes i samband med att områdesbestämmelserna fastställdes år 2005 och bedöms fortsatt vara viktig för att säkerställa byggnadens kulturhistoriska och gestaltningsmässiga värden. Samtidigt har byggnadsteknik och energikrav utvecklats sedan dess, bland annat genom skärpningar i Boverkets byggregler där byggnaders energiprestanda fått ökad betydelse. Den aktuella revideringen bedöms sammantaget innebära en lämplig avvägning mellan bevarandebestämmelserna och möjligheten att uppfylla dagens tekniska krav.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden framför erinran mot förslaget till ändring av områdesbestämmelserna. Området är inte anslutet till kommunalt avlopp och är sedan tidigare identifierat som ett område där ytterligare belastning från enskilda avloppsanläggningar bör undvikas. Innan ändringen av områdesbestämmelserna antas bör förutsättningarna för vatten- och avloppsförsörjning utredas närmare. Utredningen bör särskilt belysa om ändringen kan ge upphov till förväntningar om ny bebyggelse i ett område där möjligheterna att anordna godtagbara enskilda avloppslösningar är osäkra.

Miljönämnden bedömer att ändringen av områdesbestämmelserna inte bör genomföras innan avloppsfrågan har utretts och konsekvenserna för miljö och hälsa har klargjorts.

Kommentar

Tack för inkommit yttrande. Syftet med ändringen av områdesbestämmelserna för Steninge 1:2 (del av), 1380K-OB 4 – "Lidarbackens jordhus", är enbart att upphäva bestämmelsen om att byggnaden ska vara "av stampad jord". Några ytterligare förändringar av områdesbestämmelserna föreslås inte. Kommunen bedömer därför att yttrandet inte föranleder någon ändring av förslaget och avser att gå vidare med ändringen av områdesbestämmelserna utan åtgärd.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- E.ON Energidistribution AB
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Halmstad Flygplats AB
- Kommunala Lantmäteriet
- Kommunala pensionärsrådet
- Laholmsbuktens VA
- Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE 1

Den ändring som föreslås är inte tillräckligt formulerad för att skydda områdets konsekventa utformning. Det skulle t ex öppna för att bygga ett hus med träfasad. Jag har inget att invända mot att man mot bakgrund av de förändrade energibestämmelserna tar bort ytterväggar av stampad jord, men samtidigt bör det kvarstå att väggarna ska vara vitputsade annars riskerar områdets helhet att förstöras. Som initiativtagare och markägare till området hade jag ett utmärkt samarbete med Halmstads Byggnadskontor och vi arbetade gemensamt fram de områdesbestämmelser som definierar husens utseende, alternativa volymer, färgsättning med mera. Projektet har tilldelats flera priser både lokalt och nationellt och med tanke på allt det arbete som arkitekter, byggare, kommunen och jag lagt på att skapa ett unikt område ser jag det som uteslutet att annat än vitputsade hus uppförs på de två återstående tomterna. Det skulle också vara till stor skada för ägarna av de existerande fem husen som alla lojalt förhållit sig till områdesbestämmelserna. Jag kan därför inte godkänna planförslaget i sin nuvarande ordalydelse.

Kommentar

Tack för inkommit yttrande. Med anledning av synpunkten har planförslaget reviderats så att även kravet på kalkputsad fasad kvarstår.

SAKÄGARE 2

Den föreslagna ändringen möjliggör, vad vi kan se, byggandet av hus i t ex vitt trä, vilket skulle ta bort områdets hela karaktär med vita, putsade hus. Vi kan därför inte ställa oss bakom den nuvarande ordalydelsen. Vi föreslår att ordalydelsen skall vara: "Ytterväggar putsade, vita". Därigenom kan ytterväggarna byggas enligt moderna, energisnåla metoder, men ändå behålla ytskiktet samstämmigt med de fem befintliga husen. Vad vi förstår kan då "förenklat förfarande" fortfarande användas, då endast "av stampad jord", "kalk" och "genomfärgade" tagits bort.

Kommentar

Tack för inkommit yttrande. Med anledning av synpunkten har planförslaget reviderats så att även kravet på kalkputsad fasad kvarstår.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg
Planchef

Anna Vaide Persson
Planingenjör