Upphävd områdesbestämmelse
Utformning av ny bebyggelse Yttervägar "av stampad jord och kalkputsade" ursprungligen i områdesbestämmelser för Steninge 1:2 (del av) - "Lidarbackens jordhus", 1380K-Ob 4, 2005-09-15, är upphävd.

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

SAMRÅDSHANDLING
Samhällsutvecklingsavdelningen 2026-07-06

KS-2025/00341

Ob 4
Områdesbestämmelser för

Steninge 1:2 (del av) – ”Lidarbackens jordhus”

Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 2005-08-17

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till områdesbestämmelserna hör följande handlingar:

- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Minnesanteckningar samrådsmöte
- Särskilt utlåtande
- Bestämmelsekarta (utdrag ur ekonomiska kartan 1:2000)
- Bilagd illustrationsplan samt ritningar över bebyggelsen

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning

Områdesbestämmelserna består av karta med bestämmelser. Till bestämmelserna fogas beskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationsplan och ritningar.

Beskrivningen, illustrationsplanen och illustrationsritningarna över byggnaderna skall underlätta förståelsen av områdesbestämmelsernas innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften bestämmelserna har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av bestämmelserna. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med bestämmelserna är att reglera markens användning och utformning samt uppförande av ny bebyggelse på delar av Steninge 1:2. Bestämmelserna reglerar dessutom utökad lovplikt och vad som är bygglovspliktigt.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

Miljö

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Öster om området ligger en hästgår med färre än 10 hästar. Avståndet till stallet är ca 125 m från närmsta hus. Hästhagen ligger på ett avstånd på ca 50 m från tomtgränsen hos alla tomter utom det nordligaste. Där ligger en del av tomten innanför 50 meterzonen men inte bostadshuset. Tanken är att spara en trädridå längs med vägen mot hästgården för att ytterligare minska risken för allergipartiklar. Den förhärskande vindriktningen är från väst vilket gör det hela än mindre problematiskt.

Bebyggelsen medför inte några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Området för bestämmelserna ligger inom normalriskområde för radon enligt *Markradonutredning för Halmstad kommun* (1989-04-26).

Vatten och avlopp

Ägaren till marken, [redacted] har gjort en enkel utredning om vattentillgång och avloppslösning:
Vattenförsörjningen sker genom en gemensam vattentäkt som anläggs i nordöstra delen av området. Enligt uppgifter från SGU (Statens geologiska institut) har de senaste vattenborrorna i närheten av den tänkta gemensamma vattentäkten givit god vattentillgång. De aktuella borrorna har givit 1500 l/tim (Steninge 1:16), 1000 l/tim (Steninge 6:1) samt 900 l/tim (Steninge 1:22). Enligt SGU kan vattentillgången bedömas som klart tillräcklig för att förse 7 hushåll med erforderligt vatten och med en rekommendation att göra diametern i borrhålet något bredare i diameter än vad fallet skulle vara för ett enskilt hushåll. Den borra som finns på Steninge 1:2 idag förser 7 hushåll med vatten utan att det uppstått problem under de 50 år anläggningen varit i bruk. Enligt uppgifter från SGU har de senaste vattenborrarna i närheten av den tänkta gemensamma vattentäkten givit god vattentillgång. Grundvattennivån för området varierar mellan 1.5 – 6 meter under markyta, med stigande djup ju högre i terrängen man kommer. Eftersom de tänkta fastigheterna ligger förhållandevis högt torde detta inte medföra problem.

Vattenkvaliteten har i samtliga fall varit mycket god och det prov som togs för Steninge 1:2 för något år sedan visade också på en mycket god vattenkvalitet. För att säkerställa kvaliteten och kapaciteten för den kommande vattentäkten skall undersökningar på vattentäkten redovisas. Kvaliteten och kapaciteten skall säkerställas innan bygglov får tas.

Avloppsvattnet tas om hand genom enskilda lösningar för varje fastighet. Grundförhållande är djupt moräntäcke, och från närmaste sentida, uppmätning, som är mycket nära de tänkta fastigheterna, visade på ett morändjup på 31 m. Provgrävning har skett ner till 120 cm djup och siktprov utförts av Skanska (050811). Proven visade att marken har en hög finjordshalt vilket inte är idealiska förhållanden, men det går att lösa avloppsfråga genom enskilda avlopp. Eftersom relativt nutida avloppsanläggningar i närheten inte mött några problem så är sannolikheten liten för att det skulle uppstå problem. Avstånden till angränsande fastigheters närmsta brunn är mer än 100 meter, därför borde det inte medföra problem med infiltration av spillvattnet. Det finns dessutom ingen brunn på närmast belägna fastigheter eftersom de förses med vatten från Steninge 1:2.

Före bygglov skall en noggrannare vatten- och avloppsutredning göras.

Värme

Uppvärmning av husen planeras ske med bergvärme alternativt jordvärme.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

OMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Steninge 1:2 (totalt ca 54 ha) är beläget i Steninge Kyrkby ca 16 km norr om Halmstad centrum. Områdesbestämmelserna omfattar en areal om ca 2 ha inom vilken markanvändningen ska vara bostäder, skogsmark samt jordbruksmark.

Markägoförhållanden

Marken ägs av [redacted], Steninge 1:2

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförhållanden

Området är inte detaljplanelagt. Översiktsplanens delöversikt för Steninge (antagen 2002-04-25) redovisar för Steninge-området att planberedskap för ca 40 permanentlägenheter bör finnas under en tjugoårsperiod.
I Översiktsplanen (antagen 2002-04-25) redovisas rekommendationer för de allmänna intressena, för Steninge kyrkby gäller följande. Tillkommande bebyggelse och anläggningar liksom förändringar av befintlig bebyggelse skall ske med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.
Området berörs dessutom av rekommendationer för Särdal – Steninge, med ett stort inslag av betydelsefulla förhistoriska lämningar samt Steninge k:a.

Program för kulturmiljövård

Området finns utpekat som en del av en större värdefull kulturmiljö enligt *Halmstadsbygd - att bevara*, program för kulturmiljövård, Halmstad kommun (1992).

Uppdrag

Kommunstyrelsen har 2004-12-21 §388, gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta områdesbestämmelser för den del av Steninge 1:2 som nu är aktuell.

Byggnadsnämnden har 2005-02-09 §79, uppdragit åt byggnadskontoret att utarbeta områdesbestämmelser för del av Steninge 1:2.

OMRÅDESBESKRIVNING

Historik

Det område som områdesbestämmelserna ansluter till – Lidarbacken – är en del av Steninge Kyrkby. Lidarbacken har idag en bebyggelse av sju permanentbostäder och ett fritidshus (fd torp, Steninge 1:13). Området har varit bebyggt åtminstone sedan 1400-talets slut men fick sin nuvarande prägel på slutet av 1940-talet. Det första jordhuset i området byggdes år 1924 i Skintaby. I anslutning till jordhuset anlades en trädgårdsodling. Under andra halvan av 1930-talet expanderade trädgårdsrörelsen genom att gården Carlslund (Steninge 1:2) inköptes. När verksamheten flyttades till Carlslund Gård var den en av Sveriges största fruktodlingar. Under 40-talet uppfördes två villor (Steninge 6:1 och 1:14) samt två personalbostäder (Steninge 1:17 och 1:18) i jord på ägorna tillhörande Carlslund, Steninge 1:2. Samtliga dessa jordhus ritades av arkitekt Hakon Ahlberg, bördig från trakten och grundare av Sveriges Arkitekters Riksförbund (SAR). Inom en radie av 3 km finns således fem jordhus i piséteknik, byggda mellan 1924-1950 varav fyra i Steninge Kyrkby. Det är till dessa jordhus och fruktodlingens historik som områdesbestämmelserna framförallt relaterar till.

Husen är inte bara ansedda som arkitektoniskt intressanta, utan har fått förnyad aktualitet knutet till frågor som uthålligt byggande och sunda hus, luftkvalitet och naturliga material.

Utöver bebyggelsen finns delar av den tidigare omfattande fruktodlingen kvar. Den areal som områdesbestämmelserna avser har tidigare (fram till 1980) varit planterad med äppelträd och päronträd samt på 1950 talet med persikoträd. I direkt anslutning till den areal som områdesbestämmelserna avser finns delar av fruktodlingen kvar och i drift.

Kulturmiljö

Enligt delöversikten för Steninge – redovisning till översiktsplanen (antagen 2002-04-25), präglas området mellan Särdal och Steninge Kyrkby av en väl bevarad, traditionell jordbruksbebyggelse från 1800 talet med ett omgivande mycket varierande kulturlandskap. I Halmstad kommuns program för kulturmiljövård (*Halmstadsbygd - att bevara*, 1992) finns såväl gården Carlslund som de befintliga jordhusen ("unik byggnadsteknik... fyra av de i länet kända totalt sex byggnaderna i detta slag ligger

inom miljön" – det femte 3 km därifrån) väl beskrivna. Detta avsnitt av programmet för kulturmiljö avslutas med att som eventuellt åtgärdsförslag nämna just områdesbestämmelser.

Sydväst om bestämmelseområdet finns en gammal hålväg bevarad på en sträcka av ca 75 m. Resterande delar av vägen är bortodlade och den berör ej området för bestämmelserna. Inom områdets södra del finns en bebyggelseplats efter sentida torp eller dylikt. Dessa lämningarna är numera bortodlade.

Mark och vegetation

Enligt Halmstad kommuns delöversikt över Steninge (antagen 2002-04-25) är området kring Steninge Kyrkby präglat av en välbevarad, traditionell jordbruksbebyggelse med ett omgivande mycket varierande kulturlandskap. Områdena kring Steninge nämns även i delöversikten som att de har stora naturvärden.

Steninge som helhet är mycket attraktivt både för boende, turism- och fritidsboende samt som strövområde, inte minst beroende på naturvärden och de många naturreservaten. Nära det aktuella området (några 100 meter) finns skyddade områden som löväng/fornåker samt biotopskyddad ädellövskog.

Lidarbacken utgörs av en sydsluttning med vidsträckt utsikt över det öppna jordbrukslandskap som sträcker sig till Harplinge tätort. Delar av den tidigare omfattande fruktodlingen, tillhörande Carlslund gård, finns kvar i området. Den areal som områdesbestämmelserna avser har tidigare (fram till 1980) varit planterad med äppelträd, päronträd och persikoträd. Idag är området planterat med björkskog. I direkt anslutning till planområdet finns delar av fruktodlingen kvar och i drift.

Landskapsbild

Landskapet kring Steninge Kyrkby avgränsas i norr av bergsryggen Steninge bjär och därifrån sluttar landskapet mot sydöst. Lidarbacken ligger mitt i sluttningen. Söder om Lidarbacken övergår landskapet till ett flackt stort landskapsrum som sträcker sig ut över Harplingeslätten.

Bostäder

I dag är den areal som omfattas av områdesbestämmelserna obebyggd och består i huvudsak av björkplantering samt ett al och aspområde. I direkt anslutning till arealen finns utöver de nämnda jordhusen, Steninge 1:17 och 1:18 (1½ planhus, ca 200 m^2 boyta) och Hovgård (Steninge 2:2, nuvarande bebyggelse från 1880 talet), en ytterligare väl bevarad mangårdsbyggnad (Hallandslänga, Steninge 1:19) från 1800 talet med tillhörande ekonomibyggnader , ett torp från 1800 talet (Steninge 1:13), en villa från 1940-talet (Steninge 1:20), ett till boende ombyggt godsmagasin samt en villa från 1960 – talet (Steninge 1:15).

De befintliga jordhusen är i mycket gott skick och exteriört nästan oförändrade sedan byggnationen för mer än 60 år sedan. De är vitkalkade med enkupiga tegeltak.

Den nya bebyggelsen anknyter bland annat till den befintliga genom byggelsens volym, taklutning och färgsättning.

FÖRSLAG TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER

Områdesbestämmelserna upprättas för att säkerställa att framtida bebyggelse på Steinge 1:2 byggs i jord och utformas så att deras karaktär stämmer överens med befintliga jordhus och angivande landskap.

Enligt förslaget till områdesbestämmelserna medges markanvändningen till bostäder med kompletterande mindre verksamheter och kontor samt skogsmark och jordbruksmark. Bostäderna med eventuella tillbyggnader ska utformas och uppföras i huvudsak enligt bilagda ritningar och tomterna ska placeras i huvudsak enligt illustrationsplanen.

Marken ska utformas på ett naturlikt sätt med gräs, planteringar, grus, tegel och natursten.

Lovplikt föreslås utökas till att omfatta fällning av större träd och förändring av markens nivå.

Bygglov krävs även för ändring av byggnadernas utseende, ändringar samt mindre komplement- eller tillbyggnader.

Vad är områdesbestämmelser?

Områdesbestämmelser används inom begränsade områden där detaljplan saknas. Frågor som kan regleras är markanvändningen, bebyggelsens egenskaper samt administrativa frågor. Genom områdesbestämmelser kan lovplikten utökas eller minskas. I områden som utgör en värdefull miljö kan lovplikten utökas så att den i huvudsak blir densamma som inom detaljplanelagt område.

Områdesbestämmelserna kan göras enklare än detaljplanebestämmelserna. Oftast regleras endast någon eller några frågor. Förfarandet är detsamma som vid detaljplaneläggning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Birgitta Kyrö Mattsson — Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal — Emma Lindberg

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS i Halmstad beslut.....17 augusti 2005 §.....322

I tjänsten

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2005 -09- 15

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Ob 4
Områdesbestämmelser för
Steninge 1:2 (del av) – "Lidarbackens jordhus"
Steninge, Halmstad

Byggnadskontoret 2005-08-17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	maj 2005
Antagande i BN	augusti 2005
Laga kraft (tidigast)	september 2005

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Området för BOSTÄDER är avsett att indelas i 6-7 fastigheter för bostadsändamål. Varje fastighet skall omfatta minst 1500 och maximalt 2500 m^2. Anläggning för vatten samt övrig mark inom planområdet, som omfattar gemensam utfartsväg, ytor för mindre växtodling och övriga friytor är avsedda att inrättas som en gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen skall en samfällighetsförening bildas. Erforderliga anordningar för avlopp är avsedda att anläggas inom respektive bostadsfastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Områdesbestämmelserna innebär inga kommunala investeringar.

Avtal

Plankostnadsavtal

Kostnader för upprättande av områdesbestämmelserna tas ut genom avtal mellan byggnadsnämnden och sökande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Byggherren svarar för erforderliga geotekniska undersökningar. Undersökningar av vattnets kvalitet, kapacitet samt möjligheten till infiltration av avloppsvatten svarar byggherren för, dessa skall göras innan bygglov tas.

Anmälningsplikt

Uppvärmning av husen planeras ske med bergvärme alternativt jordvärme. Båda dessa sätt att värma husen är anmälningspliktigt till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Thomas Högberg — Byggnadskontoret
Per-Åke Larsson — Fastighetskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Emma Lindberg

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS i Halmstad beslut 17 augusti 2005 § 322

i tjänsten

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2005 -09- 15