

Förslag till  
 ändring av byggnadsplanebestämmelserna för  
 HAVERDAL (delen Haverdalsstrand och Skallen)  
 Harplinge  
Halmstad  
 uppgjort i maj 1977.

---

BESKRIVNING

---

HANDLINGAR

Förslaget redovisas på karta (byggnadsplanekarta i tre delar tillika grundkarta, som framställts genom fotografisk sammanställning av gällande detaljplaner för Haverdalsstrand och Skallen) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser). Grundkartan är ej kompletterad med avseende på fastighetsgränser och byggnader. Aktuell fastighetsindelning framgår av bilagda utdrag ur lantmäteriets fastighetskarta.

- Bilaga 1. Utdrag ur fastighetskarta, skala 1:2000.  
 Bilaga 2. Översiktskarta skala 1:4000 redovisande dels avgränsning av gällande detaljplaner dels inventering av åretrunt- och fritidsboende enligt taxeringslängden 1976.  
 Bilaga 3. Fotodokumentation 1975-02-26 av vissa bebyggelsegrupper.  
 Bilaga 4. Avstyckningsplan för del av Haverdal 4:25 m fl.

PLANDATA

Haverdalsstrand och Skallen omfattar norra och mellersta delarna av tätorten Haverdal belägen invid Kattegatt väster om kustvägen, väg nr 610. Förslaget omfattar all tidigare planlagd mark från Särðalsvägen-Skalkkroksvägen i norr till Haverdals naturreservat - Tore Gudmarssons väg i söder.

Planförslagets avgränsning har av redovisningstekniska skäl i stort anpassats till ursprunglig plan för Haverdalsstrand och Skallen (arkivnr HAR 29 och HAR 46).

Planområdet omfattar ca 258 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer  
 Fysisk riksplanering

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

Enligt kommunöversikten, antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 1977, avses områdesplan utarbetas för Haverdal.

I kommunens förslag till markdispositionsplan för kustområdet förutsätts för Haverdal att de detaljplanlagda områdena för bostadsbebyggelse får utnyttjas för helårsbostäder med undantag för Anckerbyn och Haverdalsbyn, vilka redovisas som fritidsbyar.

Vid Haverdalsvägen - kustvägen, väg nr 610, planeras ett centrum för de helårsboende med bl.a. skola, förskola och butikscentrum. Förskolan är under byggnad. Centrum i Haverdal avses kunna betjäna norra delen av kustområdet.

Befintliga anläggningar för det rörliga friluftslivet avses bibehållas och i viss utsträckning kompletteras.

Markdispositionsplanen för kustområdet har antagits av kommunfullmäktige den 28 april 1977.

#### Detaljplaner

För området gäller avstyckningsplan godkänd av länsstyrelsen den 11 juli 1938 samt byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen den 13 december 1958, 27 oktober 1959, 31 mars 1960, 6 april 1960, 10 maj 1962, 26 juli 1963, 26 augusti 1963, 31 december 1964, 6 mars 1965, 4 mars 1966, 21 juli 1967, 19 juni 1968, 19 mars 1971, 15 juli 1971, 28 maj 1974, 19 december 1974 och den 20 april 1977.

#### Förordnanden

Haverdalsreservatet, naturreservatet jämlikt naturvårdslagen (NVL) § 7, omfattar strandzonen från Skallen i norr till Villshärad i söder.

Den del av stranden, som ej omfattas av byggnadsplan, utgör strandskyddsområde enligt NVL § 15. Strandskyddet gäller 300 m inåt land och 100 m uti vattnet räknat från strandlinjen.

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

#### Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslöt den 3 december 1975 att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att utarbeta förslag till lämpliga åtgärder med avseende 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 planenhet.

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

Kommunstyrelsen beslöt den 15 maj 1977 att föreslå kommunfullmäktige att godkänna utredningen.

### Befintliga förhållanden Terrängförhållanden

Terrängen domineras i den nordvästra delen av ett högre bergsparti - Skallen - som skjuter ut som en udde i havet. Skallberget har en största höjd över havet av 50 meter. Området kring Skallen sluttar relativt brant ner mot havet mot såväl norr, väster som söder. Stranden vid Skallen är bergig och stenig. I sin inre del är bergspartiet bevuxet med huvudsakligen tall. På den yttersta delen av Skallen och på bergets krön och dess nordsida har tidigare stenbrytning ägt rum i stor skala.

Området söder om Haverdalsvägen (Haverdalsstrand) utgörs av ett mot havet i väster svagt sluttande sandjordsområde beläget på nivån 0-12 meter över havet. Terrängen har ursprungligen varit i huvudsak öppen. Strandzonen i denna del består av sandstrand med dyner. Haverdalsreservatet i söder har kraftig tallskog.

### Fornlämningar

Följande kända fasta fornlämningar inom Skallen-Haverdalsstrandsområdet finns registrerade hos landsantikvarien (numreringenl. Hallands Museums register) :

3. Hög; belägen i trädgård (f.d. skolgård) vid fastigheten Haverdal 6:3.
4. Röse; beläget å Skallens Nordberg på allmän platsmark.
5. Hög; belägen å Skallens Nordberg på allmän platsmark.
6. Röse; beläget å Skallen invid Stenhuggarevägen väster om Haverdal 2:41 på allmän platsmark.
7. Röse; beläget vid Haverdal 2:29, 2:43.
8. Röse; beläget på Skallens västsluttning, Haverdal 4:8, inom strandskyddszon.
9. Stabbes hög; bronsåldersgrav vid Haverdalsvägen - Stabbes väg å Haverdal 4:9.
10. Hög; belägen vid Tångvägen, Haverdal 27:1. Dock osäkert om det är en fornlämning.

## Bebyggelse

I början av 1950-talet, när den första byggnadsplanen upprättades fanns det cirka 60 helårs- och 160 fritidsbostäder inom området. Flertalet av helårshusen var belägna på Skallens sydsluttning. Tillkommande bebyggelse på 1950- och 1960-talen har i stort sett utgjorts av fritidshus. Efter utbyggnaden av det gemensamma vatten- och avloppsnätet i början av 1970-talet har ett allt större antal hus kommit att nyttjas som helårsbostäder. Vissa delområden har efter planändring under senare år bebyggts med helårshus.

Inom Skallen- och Haverdalsstrandsdelen finns det för närvarande ca 630 bebyggda och ca 180 obebyggda tomter för friliggande enbostadshus. För närvarande utnyttjas ca 220 som helårsbostäder och drygt 400 som fritidsbostäder. Härtill kommer ca 150 mindre fritidshus inom stugbyområdena Anckerbyn och Haverdalsbyn.

Ur tillgängliga uppgifter hämtade från 1976 års fastighetstaxeringslängd kan vidare konstateras att ungefär 80 % av fritidshusen har en byggnadsyta mindre än 100 kvadratmeter och är uppförda i en våning. Flertalet helårshus har en byggnadsyta som motsvarar ca 120-200 kvadratmeter och är uppförda i en våning med inredd vindsvåning.

Tomterna för den friliggande bostadsbebyggelsen är relativt sett rymliga. Flertalet har en yta om 1000-1500 kvadratmeter.

Haverdals tätort som helhet har idag drygt 1000 invånare och inom det nu berörda området Skallen-Haverdalsstrand bor cirka 650 personer.

## Ledningssystem

Vatten- och spillvattenavloppsledningar anslutna till kommunens allmänna nät byggdes ut i början av 1970-talet. Fastigheterna är till övervägande del anslutna till detta VA-nät, vilket är dimensionerat för området full utbyggt.

## Märkägoförhållanden

All byggnadsmark är i privat ägo, liksom större delen av den allmänna platsmarken. I viss utsträckning omfattas denna av förordnande jämlikt byggnadslagens § 113.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelseområden Bostäder

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

Utförd inventering av befintlig bebyggelse och sammanställning av gällande detaljplaner visar att mer enhetliga byggnadsplanebestämmelser erfordras som underlag för byggnadslovgivningen. 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 godkänkts av byggnadsnämnden i juni 1976. Förslaget innebär att för området som helhet, utom för stugbyområdena Anckerbyn och Haverdalsbyn, kommer friliggande byggnader i en våning och med en maximal byggnadsyta av 250 kvadratmeter att medges. För vissa byggnadsområden i norr och söder nära strandremsan föreslås förbud mot vindsinredning åter bli gällande. Ursprungligen har enligt fastställd plan förbud mot vindsinredning gällt, men på grund av ändring av byggnadsstadgans § 79 upphört att gälla från och med 1 januari 1963. Med hänsyn till landskapsbilden bör hus med dominerande höjd och taklutning undvikas i de strandnära områdena.

Jämfört med de ursprungliga bestämmelserna till gällande detaljplaner föreslås således en ökning av byggnadsrätten och för flertalet tomter också möjlighet att inreda vindsvåning.

Tillåten byggnadshöjd minskas i vissa fall något jämfört med gällande plan.

Den rådande fastighetsindelningen med en genomsnittlig tomtstorlek om 1 000 till 1 500 kvadratmeter förutsättes så långt möjligt bevarad. Med hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön bör delning av tomter medges endast i undantagsfall. Tomter mindre än 900 kvadratmeter bör inte tillskapas.

För fritidshusgrupperna inom Anckerbyn och Haverdalsbyn föreslås ingen förändring av sakinnehållet i byggnadsplanebestämmelserna. Delområden avses som hittills endast utnyttjade för stugbyanläggningar, där varje enhet har en begränsad byggnadsyta om max. 60 eller 30 kvadratmeter. Tomtplatserna får ej avstyckas. Inom Anckerbyn får avståndet mellan husgrupperna inte understiga 12 meter. För Haverdalsbyn gäller att byggnaderna ska vara förlagda i grupper om högst 20 st. Avståndet mellan grupperna får ej vara mindre än 6 meter. Inom varje grupp kan byggnaderna tillåtas förlagda intill 3 meter från varandra. Angivna föreskrifter motiveras av brandsäkerhetskrav.

Förskola, skola, handel  
och övriga tjänster

Vid Havderdalsvägens anslutning till väg 610 -  
kustvägen - föreslås i en kommande plan ett  
centrum utbyggt innehållande livsmedelsbutik,  
postexpedition, förskola (dagem och lekskola)  
samt eventuellt också lågstadieskola. Förskolan  
är under byggnad. Detaljplaneförslag har utar-  
betats för Haverdal centrum men ej varit utställt.  
Området ifråga är beläget utanför gällande detalj-  
planeområde.

Friytor

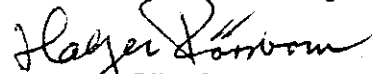
För större delen av Haverdal 4:25 gäller del av  
godkänd avstyckningsplan, som ursprungligen också  
omfattat delar av Havderdal 4:8, 4:26 och 4:27.  
Avstyckningsplanen gäller nu endast öppen mark.  
Med gällande lagstiftning saknar planen betydelse  
och föreslås därför upphävd. Fastigheten omfattas  
av strandskyddsförordnande och avses ej planläggas.

Strandområdet samt vattenområdet från Skallkroken  
ner mot Haverdalsreservatet ingår till större  
delen i område med gällande byggnadsplan och  
omfattas således ej av strandskyddsförordnandet.  
Vissa delar av fastigheterna Haverdal 2:11, 4:8,  
4:23 och 4:24 samt 4:25, som ej ingår i gällande  
detaljplan, omfattas av strandskyddsförordnandet.  
Förordnandet förutsättes gälla i samma omfattning  
som hittills.

SAMRÅD

Samråd om förslagets omfattning och innehåll  
har den 25 augusti 1976 ägt rum med representanter  
för länsstyrelsens planenhet och lantmäterienhet,  
kommunens stadsingenjörskontor och stadsarkitekt-  
kontorets byggnadslovsavdelning. Framförda syn-  
punkter har beaktats.

Halmstad den 11 maj 1977

  
Holger Rössborn  
stadsarkitekt

  
Roland Efraimson  
planingenjör

Förslag till  
ändring av byggnadsplanebestämmelserna för  
HAVERDAL (delen Haverdalsstrand och Skallen)  
Harplinge  
Halmstad  
uppgjort i maj 1977

---

## BYGGNADSPLANEBESTÄMMLER

---

Beteckningarna hänför sig till en fotografiskt sammanställd karta innefattande samtliga gällande byggnadsplaner inom området.

### 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

#### 1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med D betecknat område får användas endast för barnkoloniverksamhet.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med Khb betecknat område får användas endast för konsthantverks- och bostadsändamål.

#### 2 mom Specialområden

- a) Med Lh betecknat område får användas endast för handels- trädgårdsändamål.
- b) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

### 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 eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

### 4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- 2 mom Med Bm, D, Khb och H betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- 3 mom Med BSr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

## 5 § BYGGNADS LÄGE

- 1 mom På med BSr betecknat område får avståndet mellan byggnader tillhörande skilda grupper ej understiga 12 meter.
- 2 mom På med Bm betecknat område skall byggnaderna förläggas i grupper om högst 20. Avståndet mellan byggnader tillhörande skilda grupper får ej understiga 6 meter. Inom varje grupp får byggnader ej läggas på mindre inbördes avstånd än 3 meter.
- 3 mom På med F betecknat område får uthus och andra gårdsbyggnader förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

## 6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Inom med sifra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.
- 2 mom På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 900 kvadratmeter.
- 3 mom Med Bm och BSr betecknat område får icke genom avstyckning indelas i mer än en tomt.

## 7 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med BF eller Khb betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med BF eller Khb betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 250 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter.
- 3 mom På tomt som omfattar med Bm<sub>1</sub>, Bm<sub>2</sub> eller BSr betecknat område får byggnad icke uppta större areal än respektive 30, 60 och 60 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.
- 4 mom På med BF betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

## 8 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning respektive två våningar.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med Bm eller BSr betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Härutöver får vind icke inredas.
- 4 mom På med In, I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,6, 4,0 och 7,2 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.



- 5 mom På med Bm eller BSr betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 2,8 och 3,0 meter.
- 6 mom På med n, Bm eller BSr betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.


9 § UTFARTSFÖRBUD JÄMTE STÄNGSELSKYLDIGHET


I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot väg eller annan allmän plats.

10 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

På tomt, som vid planens fastställande redan är bebyggd, får utan hinder av bestämmelserna i § 2, § 6 mom 2, §§ 7 och 8 till nybyggnad härförlig åtgärd vidtagas inom befintlig byggnads volym.

Halmstad den 11 maj 1977

  
Holger Rössborn  
stadsarkitekt

  
Roland Efraimson  
planingenjör