

ANTAGANDEHANDLING

*Janet Larsson*  
Janet Larsson

Sid 01 (06)

Detaljplan för  
**MARBÄCK 2:17 m fl**  
Marbäck, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB oktober 1990, rev mars 1991, juni 1991.

---

PLANBESKRIVNING

---

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I  
Halmstad beslut 1997-12-19  
§ 387  
Förslaget

---

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
- illustrationskarta i skala 1:2000
- illustrationskarta över stugby i skala 1:1000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

samt följande bilagor:

- fastighetsförteckning
- översiktlig geoteknisk bedömning
- PM beträffande ny VA-anläggning
- arkeologisk rapport

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra anläggandet av en 9-håls golfbana och en stugby innehållande 80 fritidshus avsedda för uthyrning. Stugbyområdet är planerat att även innehålla servicebyggnader, tennisbanor och pool. Stugbyn är placerad i områdets centrala del med husen fördelade på båda sidor om två vägslingor som utformats efter terrängen. Stugbyn trafikmatas från allmänna vägen 647 norr om planområdet. Golfbanorna är placerade öster, norr och väster om stugbyn med första och sista banorna i direkt anslutning till Bäckavattnets GK:s klubblokaler, vilka i planen givits möjligheter till utbyggnad och ändrad disposition.

## PLANDATA

## Läge

Planområdet är beläget ca 12 km öster om Halmstad mellan riksväg 25 och Fylleån, nordöst om Bäckavattnets golfklubb och väster om Lillån.

## Areal

Området har en areal om ca 43,5 ha.

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet har förvärvats av Morea Invest KB, Gävle, med undantag av Marbäck 2:12, Skärkered 2:29 samt vägmark inom Skärkered 2:7 och 2:8.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I antagen översiktsplan är området redovisat som utredningsområde för ny golfbana. Området berörs i sin helhet av riksintresse för friluftsliv (FN 12 Simlångsdalen-Fylleåns dalgång) samt i sina västra och södra delar även av riksintresse för naturvård (NN18 Simlångsdalen-Tönnersjöheden). Fylleån söder om området är klassad som regionalt och lokalt intresse för fiskreproduktion. Området utgör även regionalt och lokalt intresse för friluftsliv.

### Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanerat.

## KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1989-05-23, § 412 beslutat att inte ha någon erinran mot föreslagen markanvändning.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-08-30, § 571 att, av ARKITEKTHUSET Halmstad AB upprättat, program till detaljplan skall sändas ut på remiss.

Byggnadsnämnden beslöt 1990-03-07, § 128, att den av ARKITEKTHUSET Halmstad AB upprättade programskissen, där remissvaren redovisats och synpunkterna beaktats, godkännes att ligga till underlag för detaljplan.

Byggnadsnämnden beslöt 1990-10-10, § 639, att efter, bearbetning av stugornas läge och placering samt komplettering av plankarta, planbestämmelser och genomförandebeskrivning, kan samråd ske enl 5 kap 20 § plan- och bygglagen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### - Mark och vegetation

Området för golfbanor och stugby har en varierad topografi med bergshöjder, bergbranter och mindre sprickdalar med våtmarker. Äldre löv-, bland- och tallskogar dominerar i stora delar och andelen ädellövskog är

stor. I den centrala delen finns dock ett större område med planterad yngre granskog. I öster finns natursköna f d odlingsmarker (delvis igenplanterade) omgivna av lövskogar. Ädellövskogens utbredning har fastställts i samarbete med länsstyrelsens naturvårdsenhet. Ädellövskog och planerat naturreservat ingår ej i planområdet.

#### - Geotekniska förhållanden

Geokonsult, Rydström - Stjernkvist AB, Helsingborg har utfört översiktlig geoteknisk bedömning. För marken inom stugbyn gäller, med undantag för endast enstaka tomter, att de geotekniska förhållandena är goda med avseende på bärighet och stabilitet.

#### - Fornlämningar

Hallands Läns museer har utfört arkeologisk utredning. Vid provgrävningar framkom inga förhistoriska lämningar. I områdets nordöstra hörn registrerades en, möjligen medeltida, husgrund. Inom gårdsområdet vid husgrunden får inga markarbeten utföras. Området ingår ej i planen.

#### Bebyggelseområden

##### - Bostäder

Stugbyn med 80 fritidshus samt servicebyggnader är placerad i områdets mitt.

##### - Övrig bebyggelse

I planområdets sydvästra del finns Bäckavattnets golfklubb med bl a klubblokaler och restaurang. Planbestämmelserna har utformats så att möjligheter finns till utbyggnad och ändrad disposition.

##### - Kommersiell service

Kommersiell service finns inom 5-10 km från planområdet.

#### Friytor

##### - Lek och rekreation

Inom stugbyn planeras friytor för närlek och uppehåll.

##### - Naturmiljö

Större delen av planområdet utgörs av naturområde som bevaras mellan golfbanorna.

## Gator och trafik

## - Gatunät och gcm-trafik

Stugbyn trafikmatas från allmänna vägen 647 via en planerad ny väg norr om stugbyn. De nya vägarna till och inom stugbyn planeras få en bredd av ca 6 m.

Från den södra delen av stugbyn planeras en gång- och cykelväg med sträckning ner till den sk Hubertusvägen och sedan vidare mot sydväst ut till enskilda vägen N875U. Bäckavattnets golfklubb och befintlig bostadsbebyggelse trafikmatas från allmänna vägen 647 via enskilda vägen N875U.

Enskilda vägen N875U ingår till viss del i planförslaget och klassificeras som lokalgata. Lokalgatan redovisas i sin sträckning från allmänna vägen 647 och ner till Bäckavattnets GK med en bredd av 8 m, vilket medger en eventuell breddning av körbanan och komplettering med gång- och cykelbana från klubblokalerna till allmänna vägen. Vägens standard bestäms av huvudmannen, Fåglasjö-Gröndals Samfällighetsförening.

## - Kollektivtrafik

Marbäck har kollektivtrafikförsörjning genom SJ:s bussförbindelser. På vardagar köres ca 10 turer. På lör- och söndagar köres ca 5 turer per dag.

## - Parkering, angöring och utfart

Parkering och angöring i stugbyn sker i direkt anslutning till respektive stuga.

Vid servicebyggnader i stugbyns centrum finns en parkering för ca 16 bilar och i anslutning till driving-range finns parkeringsplats för ca 25 bilar.

Vid Bäckavattnets golfklubb finns en större parkering.

Utfart från stugbyn sker till allmänna vägen 647 norr om planområdet.

Utfart från Bäckavattnets golfklubb sker via enskilda vägen N875U till allmänna vägen 647 norr om planområdet

## Teknisk försörjning

## - Vatten och avlopp

Kjessler & Mannerstråle AB har upprättat PM beträffande ny VA-anläggning för stugby på fastigheten Marbäck 2:17. Renvatten har hittats i tillräckliga mängder vid provborrningar i områdets sydvästra del norr om Bäckavattnets GK. Vattenverk föreslås placerat i servicebyggnader inom stugbyn. Provpumpning skall genomföras för att klargöra hur uttag påverkar omkringliggande vattenbrunnar. Renvattenanläggningen avses drivas i privat regi. Vatten för brandsläckning finns i damm väster om stugbyn. Under sommartid kommer dessutom en centralt placerad pool att vara fylld med vatten tillgängligt för brandsläckning.

För omhändertagande av spillvatten föreslås en markbäddsanläggning placerad i områdets västra del intill stugbyn. Det i markbäddarna behandlade vattnet avleds via en våtmarksyta till en bevattningsdamm och ut till Fågla-sjön som i sin tur avvattnas till Fylleån via en bäck. Spillvattenanläggningen dimensioneras och utformas så att Bäckavattnets GK och närliggande bebyggelse kan anslutas. Avloppsanläggningen förutsätts inrättas som gemensamhetsanläggning. Omhändertagande av dagvatten förutsättes ske lokalt på tomter och övrig omgivande mark.

- Värme

På grund av att uthyrningen av fritidsstugorna är säsongsbetonad och värmen till varje stuga för sig enkelt bör kunna stängas av, avses dessa att uppvärmas med direktverkande el.

- El

Sydkraft svarar för eldistributionen i området. I planområdets nordvästra del finns en 10 kV luftledning som sammanfaller med golfbanor. Denna luftledning får, i berörda delar, anläggas med ny sträckning nordväst om golfbanorna eller alternativt läggas i mark. Samma 10 kV ledning berör även ny golfbana i områdets sydvästra del, här har banan planerats så att 10 meters skyddszon mellan ledning och bangräns uppnåtts. Elenergin för stugbyn distribueras från nämnda 10 kV ledning via ny mindre transformatorstation.

- Avfall

Avfallshanteringen kommer att lösas i samråd med Renhållningsbolaget så att kraven på källsortering kan tillgodoses.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 10 år.

Övrigt

Då exploatören bekostat detaljplanen utgår ingen planavgift.

Betr fastighetsbildningsåtgärder se genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens tillkomst har från kommunen medverkat Roland Efraimson och Anders Sennerdal, plan- och bygglovskontoret, samt Jerry Blomqvist och Carl- Erik Nilsson, miljö- och hälsoskyddskontoret.

ARKITEKTHUSET Halmstad AB har upprättat detaljplanen.

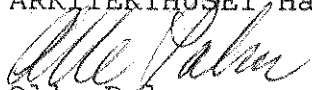
Kjessler & Mannerstråle AB har utfört PM beträffande VA-anläggningar för stugbyn.

Jan Sederholm golfbanearkitekt, Helsingborg, har upprättat ett preliminärt golfbaneförslag, som därefter till vissa delar ändrats pga minskning av planområdet.

Geokonsult, Rydström - Stjernkvist AB, Helsingborg, har utfört översiktlig geoteknisk bedömning.

VBB-VIAK AB, Göteborg har framställt grundkartan.

Halmstad den 27 mars 1991  
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

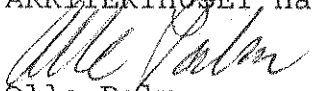


Olle Palm  
Arkitekt SAR

#### Komplettering betr VA-frågor

Som ett alternativ till ovan angiven VA-lösning utredes f n möjligheterna att istället ansluta stugbyn på Marbäck 2:17 och Marbäck Fritidsby till kommunens vatten- och spillvattenledningar i Skedala. En preliminär kostnadsuppskattning har visat att denna lösning eventuellt kan bli ekonomiskt genomförbar. Anläggningen förutsättes bli enskild och kunna inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen om t ex angränsande fastigheter önskar ansluta sig.

Halmstad den 16 april 1991  
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

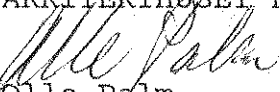


Olle Palm  
Arkitekt SAR

#### Revidering

Planförslaget har enligt byggnadsnämndens beslut 1991-06-05 reviderats så att byggrätten för Skärkered 2:29 (lokaler för Bäckavattnets golfklubb) ökats och del av Marbäck 2:12 har utgått. På illustrationskartan har bana 1 och 9 ändrats och gång- och cykelväg flyttats från Skärkered 2:7 till Marbäck 2:17. Genomförandebeskrivningen har kompletterats beträffande avtal om Sydkafts luftledningar.

Halmstad den 5 juni 1991  
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm  
Arkitekt SAR

*Janet Larsson*  
Janet Larsson

ANTAGANDEHANDLING

Sid 01 (02)

Detaljplan för  
**MARBÄCK 2:17 m fl**  
Marbäck, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB oktober 1990, rev mars 1991, juni 1991.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES  
Mötesprotokoll 1991-12-19  
§ 307

först

*Olle Svanberg*

Tidplan för planprocessen:

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Utställningsbeslut            | mars 1991 |
| Utställning                   | apr 1991  |
| Godkännande för antagande     | juni 1991 |
| Antagande i kommunfullmäktige | aug 1991  |
| Laga kraft                    | sept 1991 |
| Fastighetsbildning            | sept 1991 |

Byggstart kan antagas ske i september 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören av golfbana och stugby bekostar och ansvarar för exploaterings genomförande och detaljplanearbetet som sker i samverkan med kommunala förvaltningar, i första hand plan- och bygglovskontoret. Byggnadsnämnden beslutar om samråd och utställning. Kommunfullmäktige tar ställning i fråga om antagande av detaljplanen. Kommunen är ej huvudman för allmänna platser och VA-anläggningar på kvartersmark. Huvudman för enskilda vägen N875U är Fåglasjö-Gröndals samfällighetsförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Stugbyn med vägar, servicebyggnader, friytor och övriga anläggningar, skall avstyckas från Marbäck 2:17 och utgöra en fastighet. Resterande del av Marbäck 2:17 med golfbanor etc blir en egen fastighet. Renvattenanläggningen betjänar enbart stugbyn. Ledningsrätt eller servitut inrättas där ledningar passerar Skärkered 2:7 och Marbäck 2:17. Avloppsreningsanläggningen skall vara en egen fastighet. Den avses i första hand betjäna stugbyn men kan dimensioneras så att angränsande befintlig bebyggelse kan anslutas om fastighetsägarna så önskar. I detta fall skall en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen inrättas. För ledningar etc till och från reningsanlägg-

ningen inrättas ledningsrätt/servitut i Marbäck 2:17 till förmån för reningsanläggningsfastigheten.

Samfälligheterna inom Marbäck 2:17 avses att borttagas genom förrättning.

Före detaljplanens genomförande skall exploatören träffa avtal med Sydkraft om kostnadsersättning för flyttning av luftledningar samt framtida skötsel av dessa. För luftledningarna bör ledningsrätt/ servitut inrättas.

Exploatören tar initiativ till ovan nämnda förrättningar.

För enskilda vägen N875U bör förrättning om nya fördelningstal genomföras bl a på grund av planförslaget. I samband med denna förrättning bör huvudmannen, Fåglasjö-Gröndals samfällighetsförening, bestämma vägens standard. Förrättningen bör även omfatta fördelning av ev anläggningskostnader.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

##### Planekonomi

Då området har en varierad topografi med bergshöjder, bergsbranter och mindre sprickdalar med våtmarker, blir grundläggningsekostnaderna för fritidsstugor, anläggandet av golfbanor, VA-ledningar och vägar högre än normalt. El-luftledningen i områdets nordvästra del måste antingen flyttas eller läggas i mark vilket medför merkostnader. Sydkraft upprättar kalkyl över elenergiförsörjningen och beräknar anslutningsavgifter. Planen medför inga kommunalekonomiska åtaganden. Då exploatören beskostar planen utgår ingen planavgift.

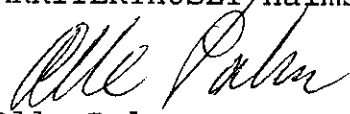
#### TEKNISKA FRÅGOR

Kjessler & Mannerstråle AB, Halmstad har upprättat PM beträffande ny VA-anläggning och förberett provpumpning av grundvattentäkt. Geokonsult, Rydström - Stjernkvist AB, Helsingborg, har utfört översiktlig geoteknisk bedömning. VBB-VIAK AB Göteborg har framställt använda kartor.

#### ÖVRIGT

Avtalsförslag mellan exploatören och Bäckavattnets Golfklubb finns utarbetat. Överläggningar pågår mellan parterna.

Halmstad den 5 juni 1991  
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

  
Olle Palm  
Arkitekt SAR

Detaljplan för  
MARBÄCK 2:17 m fl  
Marbäck, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB mars 1991

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

ARKITEKTHUSET Halmstad AB har med skrivelse 1990-12-11 utsänt förslaget på samrådsremiss till ett antal myndigheter etc. Alla myndigheter har lämnat yttrande.

Sakägarna har med skrivelse 1990-12-11 inbjudits till samrådsmöte 1990-12-18. Samrådstiden förlängdes med skrivelse utsänd 1990-12-19. Sista dag för synpunkter betr planförslaget var 1991-01-14. Under tiden 1990-12-19 -- 1991-01-14 anordnades en samrådsutställning i rådhuset. I samband med inbjudan till samråd översändes även plankarta skala 1:2000, illustrationskarta skala 1:2000 samt sammanfattning över planförslaget.

Kommentarer till samrådsyttranden betr VA-frågor har redovisats av Kjessler & Mannerstråle AB, Bilaga 1.

### MYNDIGHETER ETC

Socialnämnden, fritidsnämnden, polismyndigheten, fiskenämnden, televerket och parkkontoret på tekniska nämndens vägnar har ingen erinran mot förslaget.

Gatukontoret framför på tekniska nämndens vägnar att man ej har någon planteknisk erinran mot förslaget men förutsätter att stugbyns anslutning till väg 647 och gång- och cykelvägens anslutning till väg N 875 U utföres trafiksäkert.

Kommentar:

De nämnda väganslutningarna kommer att utföras trafiksäkert. Se även kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Gatukontoret framför även synpunkter betr VA-frågor.

Kommentar:

Se bilaga 1, utlåtande från Kjessler & Mannerstråle AB.

Renhållningsbolaget har ingen erinran mot förslaget men påpekar att kraven på utökad sortering av hushållsavfall kommer att ställa större krav på ytor och tillgänglighet betr sophantering än vad som är fallet idag.

Kommentar:

Sophantering kommer att planeras i samråd med renhållningsbolaget i samband med bygglovprövning.

Sydkraft har ingen erinran mot förslaget men framför synpunkter betr skydd resp flyttning av bef 10 kV-ledningar samt önskar att bestämmelsen för område B 1 kompletteras med rätt för Sydkraft att anlägga transformatorstation.

Kommentar:

Ekonomiska och praktiska frågor betr flyttning resp skydd av bef luftledningar löses i samråd med Sydkraft. Flyttad luftledning alt kabel säkerställs genom ledningsrätt. Bestämmelserna för område B 1 innehåller rätt att bygga servicebyggnader vilket även innefattar transformatorstation.

Räddningsnämnden tillstyrker förslaget men förutsätter att vatten för brandsläckning ordnas.

Kommentar:

Se bilaga 1.

Landsantikvarien påpekar att en gårdstomt, som kan ha medeltida anor, i planområdets nordöstra del bör betecknas som fornminne på plankartan.

Kommentar:

Planområdet kommer att minskas. Gårdstomten kommer då att ligga utanför planområdet.

Fastighetsbildningsmyndigheten påpekar att bygglov för i planen utlagda byggrätter förutsätter fastighetsbildning, inlösen av förekommande samfälligheter och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Kommentar:

Exploatören kommer snarast möjligt att ta initiativ till de fastighetsbildningsåtgärder som ovan påpekats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget med synpunkter om radonundersökning, sophantering samt provning av avloppsanläggning och vattenverk.

Kommentar:

Markradonundersökning kommer att utföras. Sophanteringen löses enligt renhållningsbolagets synpunkter. Avloppsanläggning och vattenverk kommer att underkastas den provning som nämnts.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker förslaget men föreslår att följande punkter beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet:

- \* Entomtsbestämmelse för stygbyn.
- \* Dricks- och bevattningsvatten bör ej tas från Fylleån eller Fåglasjö.
- \* För Lillån gäller strandskydd om 100 m. Bana 6 bör om möjligt revideras efter samråd med länsstyrelsen.

Kommentar:

Exploatören kan acceptera entomtsbestämmelsen eftersom stugorna skall hyras ut. Med tanke på att beskattnings- och finansieringsregler etc för fastigheter ofta ändras kan det emellertid vara kortsynt att genom svårändrade planbestämmelser binda fastighetsbildningen.

Bevattning av golfbanorna är ej en planfråga. Golfbanorna kan fungera även utan bevattning. Vattendom för bevattning avses att sökas av exploatören. Dricksvatten avses att tas från grundvattentäkt vilket också kräver vattendom.

Golfbanornas sträckningar har omstuderats så att strand-skyddet ej berörs. Planområdet föreslås därför att minskas. I samband härmed justeras avgränsningen av skyddsplantering (befintlig vegetation).

Länstyrelsen påpekar i sitt yttrande att:

- \* bana 6 berörs av Lillåns strandskydd om 100 m. Förhandskontakt med naturvårdsverket rekommenderas.
- \* stugbyns anslutning till väg 647 bör regleras med öppning i utfartsförbud och skyddsplantering och anordnas enligt vägverkets synpunkter
- \* fastigheterna Skärkered 2:18 och 2:30 bör ej ingå i planområdet
- \* stugbyn bör ha entomtsbestämmelse
- \* avloppsanläggningen är tillståndspliktig enligt miljöskyddsförordningen och hälsoskyddslagen
- \* principutredningen om VA-anläggningen bör kompletteras med särskild utredning om risk för åverkan av vattentäkt på Skärkered 2:21 samt risk för luktolägenheter från avloppsanläggningen
- \* genomförandebeskrivningen bör kompletteras med standard på vägar som berörs av förrättningar.

Kommentar:

Betr strandskyddet vid bana 6 se ovan.

Stugbyns anslutning till väg 687 regleras och utförs enligt vägverkets synpunkter. Skärkered 2:18 och 2:30 föreslås utgå ur planen. Entomtsbestämmelse införes.

Genomförandebeskrivningen kompletteras. Om VA-frågor se bilaga 1.

SAKÄGARE

Samrådsmöte hölls 1990-12-18 i klubblokalerna hos Bäckavattnets Golfklubb, Marbäck. Närvarolista upprättades. Vid mötet bestämdes att samrådstiden förlängdes till 1991-01-14 samt att samrådsutställning anordnas i rådhuset under tiden 1990-12-19 - 1991-01-14. Vid mötet ställdes ett stort antal frågor om stugbyns omfattning, golfbanornas påverkan på miljön, VA-anläggningens utformning och reningsgrad, dess påverkan på miljön, avloppskrav på befintliga fastigheter, trafikökning på befintliga vägar m m. De frågor som ställdes (se Minnesanteckningar från samrådsmötet) besvarades, kommande utredningar beskrevs (t ex vattendom, provpumpning m m).

Under samrådstiden har 7 skrivelser inkommit från sakägare enligt följande:

1. Fåglasjö-Gröndals samfällighetsförening
2. Bäckavattnets golfklubb, Skärkered 2:29
3. Sture och Erna Jönsson, Skärkered 2:21
4. Bo Nilsson och Kristina Erlandsson, Skärkered 2:9
5. Yngve och Gunni Hindgren, Stig och Inga Andersson, Skärkered 2:23 och 2:25
6. Göran Josefsson, Skärkered 2:11.
7. Bengt Hyléen, m fl, Skärkered 2:26

samt 6 skrivelser från föreningar och personer som ej kan anses vara sakägare

8. Simlångsdalens naturvårdsförening
9. Simlångsdalens ryttarförening
10. Bengt och Marianne Svalander, Tofta 1:118
11. Åsa Håkansson, Tofta 1:51
12. Eskil och Rose-Marie Heimler, Skärkered 2:15
13. Mats och Eva Johansson, Marbäck 2:14

I de inkomna anmärkningsskrivelserna tas följande frågor upp:

- A. Trafiken på både allmänna vägen 647 och enskilda vägen N 875 U påstås öka dramatiskt varför exploatören skall bekosta att den enskilda vägen breddas och förses med gång- och cykelbana och allmänna vägen förses med ridbana.

Kommentar:

Trafikökning pga planerad anläggning torde bli marginell jämfört med rådande förhållande. Trafiken till stugbyn bör genom skyltning ledas från riksväg 25:s norra anslutning med väg 647. Eventuellt behov av ridväg kan ej anses uppstå pga planerad anläggning. Planförslaget medger att enskilda vägen N 875 U utföres med t ex 5,5 m körbana 1,0 m skiljeremsa och 1,5 m gång- och cykelbana. Då det emellertid finns en samfällighetsförening för vägen bör det vara föreningen som bestämmer vägens standard. Detta kan ske i samband med förrättningen om ändrande andelstal vilket torde vara aktuellt med hänsyn både till redan ändrade förhållanden och den aktuella detaljplanen.

- B. Golfbanorna anses strida mot riksintresset för rörligt friluftsliv.

Kommentar:

Såväl länsstyrelsen som kommunen anser att riksintressena är tillgodosedda.

- C. Strandskyddet utmed Lillån vid bana 6 skall respekteras.

Kommentar:

Strandskyddsmark kommer ej att ingå i planområdet.

D. Antalet fritidshus anses vara för stort.

Kommentar:

Antalet stugor, 80 st, är litet i jämförelse med liknande aktuella anläggningar i landet. Antalet är nödvändigt och borde helst ökas med hänsyn till kostnader för bl a vägar, avloppsanläggning, vattenförsörjning, flyttning av luftledning m m.

E. Avståndet mellan bana 2 och Skärkered 2:21 skall ökas och slagriktningen vridas från fastigheten.

Kommentar:

Utslaget från bana 2 flyttas 15-20 m österut. Vegetations-skyddet vid utslaget ökas. Om en boll skulle slås så snett i från utslaget att den går mot Skärkered 2:21 blir den effektiva tjockleken på skyddsvegetationen 75-80 m vilket är mycket mer än nödvändigt.

F. Konstgödning av golfbanorna anses skada miljön.

Kommentar:

Konstgödning av golfbanor utförs, av många skäl, med ett minimum av gödningsämnen, bråkdelen av vad som används per ytenhet i trädgårdar och inom jordbruket. Både kostnader för gödningsmedel och klippning samt att banorna blir sämre talar emot överdriven gödning. Gödningsmedlet absorberas snabbt av gräset varför endast mycket små mängder kan föras till sjöar och vattendrag.

G. Ägarna till Skärkered 2:18, 2:21, 2:23-26, 2:30 och 2:31 vill ej att de skall ingå i detaljplanen.

Kommentar:

De ovan nämnda fastigheterna föreslås utgå ur detaljplanen.

H. Marbäcks Fritidsby, norr om riksväg 25, skall byggas ut innan beslut tas om planen för Marbäck 2:17.

Kommentar:

De båda projekten är inte jämförbara. Marbäcks Fritidsby har andra förutsättningar än Marbäck 2:17 med sin anknytning till golfspel. Marbäcks Fritidsby ägs av Huddinge Fastighets AB medan Marbäck 2:17 ägs av ett annat bolag, Morea Invest KB.

I. Vatten- och avloppsfrågor.

Kommentar:

Se bilaga 1.

# STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget föreslås att inför utställningen ändras i följande avseenden:

1. Entomtsbestämmelse för stugbyn införes
2. Stugbyns anslutning till väg 647 regleras enligt vägverkets anvisningar.
3. Skärkered 2:18, 2:21, 2:23-26, 2:30 och 2:31 utgår ur planförslaget.
4. Genomförandebeskrivningen kompletteras med gemensamhetsanläggningar, förrättningar, samfälligheter etc.
5. Planområdet minskas så att strandskydd ej ingår.
6. Skyddet mot Skärkered 2:21 ökas.

Halmstad den 19 mars 1991  
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm  
Arkitekt SAR

Bilaga 1:  
Kommentarer till samrådsyttranden 1991-02-21 Kjessler & Mannerstråle AB, Halmstad.

Detaljplan för  
**MARBÄCK 2:17**  
Marbäck, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB juni 1991

---

#### UTLÅTANDE

---

Byggnadsnämnden beslöt 1991-03-27, § 171, att planförslaget skall ställas ut till granskning och översändas på erforderlig remiss.

#### YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER

Planförslaget har remitterats till länsstyrelsen, vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten, kommunstyrelsen, tekniska nämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, landsantikvarien, Sydkraft samt Fåglasjö-Gröndals samfällighetsförening.

Samtliga yttranden utom kommunstyrelsens har inkommit.

Länsstyrelsen, vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten och landsantikvarien har ingen erinran mot förslaget.

Tekniska nämnden har ingen erinran mot förslaget ur gatu-, trafik- samt parksynpunkt.

Ur Va-synpunkt anser tekniska nämnden:

att detaljplaneförslaget för Marbäck 2:17 m fl tillstyrkes med lokal Va-anläggning inrättad som gemensamhetsanläggning

att Va-anslutning till Skedala ej aktualiseras utan att en fullvärdig utredning redovisas före plangenomförandet

att tekniska nämnden får ta ställning till nämnda utredning när den färdigställts och redovisats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beslutat att inte avge något yttrande.

#### Kommentar:

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut innebär att man ej har någon erinran mot planförslaget.

Sydkraft har ingen erinran mot planförslaget men hemställer att det inskrives: Före detaljplanens genomförande skall överenskommelse med exploatören träffas angående kostnadsersättning för flyttning av luftledning samt framtida skötsel av luftledningarna.

#### Kommentar:

Skyldigheten att träffa den ovannämnda överenskommelse inskrives i Genomförandebeskrivningen.

Fåglasjö-Gröndals samfällighetsförening framför utöver vad som angavs i skrivelse 1991-01-09 (samrådsyttrande) följande synpunkter:

Enligt vår uppfattning krävs att exploatören anlägger gång- och cykelbanor utmed hela vägsträckningen. Naturligtvis skall denna anläggningskostnad helt bekostas av exploatören varför någon fördelning av anläggningskostnader ej blir aktuell. Förrättning om nya fördelningstal i övrigt pga planförslaget bör dock ske.

Kommentar:

Den enskilda vägen N875U är inrättad som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen vilken genom delaktighetsavtal fördelar kostnaderna mellan delaktiga fastigheter i förhållande till fastigheternas nytta och användning av vägen. Vid förbättring av vägens standard åsätts särskilda delaktighetstal för anläggningskostnader och särskilda delaktighetstal för drifts- och underhållskostnader. Vägstandarden bestäms i samband med förrättning om delaktighetstal.

Då alla frågor om den enskilda vägen regleras i särskild ordning genom speciallagstiftning skall planförslaget ej föregripa denna prövning och reglering utan endast ge ett planmässigt stöd som underlättar beslut enligt lagstiftningen.

INKOMNA SKRIVELSER

Planförslaget har hållits utställt till granskning under tiden 18 april - 17 maj 1991.

Under utställningstiden har totalt 17 skrivelser inkommit med synpunkter mot planförslaget.

Från sakägare har inkommit 9 likalydande skrivelser, varav 1 med ett särskilt tillägg.

1. Henrik Larsson, Skärkered 2:24, samt Inga och Stig Andersson, Skärkered 2:25
2. Lennart Björling och Erika Hertz, Skärkered 2:31
3. Carl Johan Pahne, Skärkered 2:30
4. Göran Josefsson, Skärkered 2:11
5. Yngve och Gunni Hindgren, Skärkered 2:23
6. Bengt och Christina Hyléen, Skärkered 2:26
7. Hans Pahne, Skärkered 2:17
8. Bo Nilsson och Kristina Erlandsson, Skärkered 2:9
9. Margareta Lundström (med särskilt tillägg), Skärkered 2:18

samt:

10. Stig och Inga Andersson, Skärkered 2:25
11. Sture och Erna Jönsson, Skärkered 2:8 och 2:21
12. Bäckavattnets golfklubb, Skärkered 2:29

Skrivelserna 1-9 innehåller synpunkter mot planförslaget på följande punkter:

**Stugby:**

Man anser att stugbyn med 80 fritidshus om 100 kvm innebär en för hård exploatering med hänsyn till tillgången på grönområden och rörelsefrihet inom en stugby.

**Kommentar:**

Stugornas storlek har missuppfattats.

Planbestämmelserna medger endast 65 kvm byggnadsyta per stuga. Tillgången till grönområden och rörelsefrihet är mycket stor om man ser till helheten.

I ett särskilt tillägg från Margareta Lundström utökas synpunkten om tillgång på grönområden med följande:

..... speciellt om tanken är 80 parhus, alltså 4 gånger fler lägenheter än vad som planerats från början.

**Kommentar:**

Planbestämmelserna medger högst 80 st fritidslägenheter med högst 65 kvm byggnadsyta.

**Vägar och trafik:**

Man anser att trafiken på enskilda vägen kommer att öka med 30-40 procent, att en gång- och cykelbana bör anläggas mellan Fågglasjö och Bäckavattnets klubbhus. Man accepterar inte att vägens standard och kostnadsfördelning sker genom lantmäteriförrättning samt anser att vägstandard och kostnadsansvar skall framgå av detaljplanen.

**Kommentar:**

Trafikmängden kommer med all sannolikhet att öka men hur mycket beror på många omständigheter och kan knappast bedömmas för närvarande. Betr kostnadsfördelning och ansvar hänvisas till kommentaren till samfällighetsföreningens yttrande.

**Vatten och avlopp:**

Man förutsätter att VA-frågan löses med anslutning till det kommunala nätet i Skedala. Om det åter skulle bli aktuellt att ta vattentäkten i anspråk anser man att exploatören åsidosatt sin förpliktelse om en provpumpning.

**Kommentar:**

Exploatören har under senare tid koncentrerat utredningsinsatserna till en VA-anslutning i Skedala. Provpumpningen har därför icke påbörjats. Om en lokal VA-lösning åter blir aktuell kommer provpumpning att utföras enligt gällande regler för ansökan om vattendom, bl a kommer alla brunnar etc i omgivningen att mätas före, under och efter provpumpning.

Fåglasjö-Bevattning:

Man framför att golfbana kräver detaljplan och fråga om bevattning av golfbanor skall ingå som ett beslut i detaljplanen samt att ytterligare reglering och uttag skulle skada Fåglasjön och Fylleån sommartid.

Kommentar:

Detaljplan krävs inte automatiskt för golfbanor. Alla nya golfbanor i Halmstads kommun har tillkommit utan detaljplan. I detta fall har detaljplan ansetts nödvändig pga sambandet med stugbyn.

Om golfbanorna i aktuell detaljplan skall få utnyttja vatten från Fylleån som förts över till Fåglasjön avgörs exklusivt av vattendomstolen som kommer att i detalj besluta om den nivå i Fylleån som ej får underskridas samt regleringsnivåer för Fåglasjön. Vattendom som innebär tillstånd till bevattning kommer ej att meddelas om vattendomstolen anser att Fylleån eller Fåglasjön kan komma att skadas.

Golfbanor:

Man anser att utslaget för bana 2 av säkerhetsskäl bör flyttas fram ett 80-tal meter vilket också skulle förbättra landskapsmiljön för grannfastigheten. Man anser också att utslaget för bana 9 kommer att störa landskapsbilden.

Kommentar:

På illustrationsplanen har redovisats ett avstånd och en skyddsvegetation som av tillfrågad expertis ansetts mer än tillräckligt. I det fortsatta arbetet kommer justeringar av bansträckningen att bedömas på platsen till grund för de marklovsriktningar byggnadsnämnden skall ta ställning till. Säkerheten kommer då att ytterligare övervägas och vid behov ökas.

Utslaget till bana 9 kommer att flyttas till en lägre punkt i terrängen.

Övrigt:

Man anser att Marbäcks Fritidsby norr om väg 25 först skall byggas ut innan området på Marbäck 2:17 tas i anspråk samt påpekar att en gångväg från planerad stugby på Marbäck 2:17 till enskilda vägen felaktigt inritats på en del av Skärkered 2:7 för vilken gäller ett långtidsarrende.

Kommentar:

Marken till de båda stugbyarna har så olika förutsättningar att den ena inte kan ersätta den andra, t.ex. betr planbestämmelser, läge och samband med golfspel.

Gångvägen har redovisats i ett terrängmässigt bra läge som kan göra det lättare för golfspelare att till fots ta sig fram till klubblokalerna.

Den aktuella marken ingår ej i detaljplanen men illustrationen ändras dock så att gångvägen inritas på Marbäck 2:17.

10. Inga och Stig Andersson framför dels allmänt hållna negativa synpunkter betr planförslagets konsekvenser samt en hänvisning till de synpunkter som redovisats ovan.

Kommentar:

Se kommentarer till skrivelserna 1-9.

11. Sture och Erna Jönsson, Skärkered 2:21, framförs att tidigare anmärkningar kvarstår. De anser att deras vattentäkt riskerar att bli förorenad, att det finns risk för luktolägenheter från markbädd och våtmarksyta pga att avståndet till deras hus är 50 m. De kräver att avloppet ansluts i Skedala. De anser att avståndet mellan deras tomtgräns och utslaget för bana 2 skall ökas samt meddelar att de inte frivilligt kommer att släppa till mark för breddning av vägen och för gång- och cykelbana.

Kommentar:

Den lokala VA-lösningen har principgodkänts av länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden och tekniska nämnden. Den skall dessutom tillståndsprövas före anläggning enligt miljöskyddslagen. Någon risk för föroreningar eller luktolägenheter för Skärkered 2:21 finns ej. Det angivna avståndet 50 m är en missuppfattning, Rätt avstånd är ca 200 m. Om det är ekonomiskt genomförbart kommer VA-anslutning att ske i Skedala. Avståndet mellan utslaget för bana 2 till närmaste tomtgräns för Skärkered 2:21 är ca 75 m, till huset är avståndet ca 140 m med ett tjockt vegetationsskydd däremellan, vilket av expertis anses mer än betryggande. Justeringar för ännu mer ökad säkerhet kan emellertid ske inom ramen för planförslaget, se kommentar till skrivelser 1-9 (golfbanor). Där enskilda vägen passerar Skärkered 2:21 förefaller körbanebreddens vara tillräcklig, varför ökningen av vägområdet här främst föreslagits för att ge skolbarn en trafiksäker gång- och cykelbana för deras väg till och från skolskjutsen. Gång- och cykelbanan läggs lämpligen direkt väster om vägen, på Skärkered 2:8 som utgör betesmark och ej torde lida nämnvärd skada av detta. Se i övrigt kommentaren till samfällighetsföreningens yttrande.

12. Bäckavattnets golfklubb, Skärkered 2:29, hänvisar till tidigare lämnade synpunkter samt framför i övrigt att den del av Marbäck 2:12 som ingår i planförslaget skall utgå, att även Skärkered 2:19 skall ingå i planen tillsammans med Skärkered 2:29 med byggrätt i 2 våningar, att syftet med entomtsbestämmelse och uthyrning klarläggs, att exploatören av Marbäck 2:17 skall ingå i samfällighetsföreningen och skall bekosta breddning av enskilda vägen samt gång- och cykelbana samt att planerad renvattenanläggning förutsätts ej få negativa effekter för deras brunn eller dammar vid hål 9 och 18.

Kommentar:

Berörd del av Marbäck 2:12 föreslås utgå ur planen, syftet med entomtsbestämmelsen och uthyrningen är att stugbyn skall utgöra en fungerande enhet med förvaltning av gemensamma anläggningar.

Betr brunn och dammar se kommentar till skrivelserna 1-9 betr vatten-avlopp. Betr vägfrågor se kommentar till samfällighetsföreningens yttrande. Golfklubbens önskemål om utökning av planområdet med fastigheten Skärkered 2:19 och ökad bygg rätt till 2 våningar för både Skärkered 2:29 och 2:19 har framförts för sent för att kunna tillgodoses i detta planärende. Klubbens behov av utbyggnad och omdisponering av sina lokaler får lösas genom ett särskilt planärende som klubben får ansöka hos byggnadsnämnden om.

Från fastighetsägare och föreningar utanför sakägarkretsen har följande 5 skrivelser inkommit:

13. Eskil och Rose-Marie Heimler, Skärkered 2:15
14. Bengt och Marianne Svalander, Tofta 1:118 och Åsa Håkansson, Tofta 1:54
15. Maths och Eva Johansson, Marbäck 2:14
16. Marbäck's samfällighetsförening
17. Simlångsdalens Naturvårdsförening

13. Eskil och Rose-Marie Heimler vidhåller tidigare lämnade synpunkter samt framför att en reglering av nivån på Fåglasjön för golfbanebevattning är negativ och skulle resultera i för hög nivå vid magasinering och att sjön töms vid torka.

Kommentar:

Se kommentar till skrivelser 1-9, Fåglasjö - bevattning.

14. Bengt och Marianne Svalander samt Åsa Håkansson framför synpunkter på trafiken på allmänna vägen 647 genom Marbäck, förslag till hastighetsbegränsning och skyltning till golfbanan, att golfbanor inte kan förenas med annat friluftsliv, att planerad golfbana och stugby lägger beslag på i stort sett den sista orörda naturen i anslutning till Marbäck's by, att gödning av golfbanor och avlopp från stugbyn kan skada Fylleån samt att golfbana och stugby istället bör placeras norr om väg 25.

Kommentar:

Trafikproblemen, som avser rådande förhållanden, förefaller att vara allvarliga, varför skrivelsen översänds till vägverket för beaktande. Skyltning till golfbanor och stugby bör enbart göras vid den norra anslutningen för att minska trafiken genom Marbäck.

Golfspel utgör en del av friluftslivet och banorna kan utnyttjas av annat friluftsliv när golfspel inte pågår. Planerad golfbana och stugby tar inte i anspråk hela Marbäck 2:17. Utmed Fylleån lämnas 250-300 bredd och utmed Lillån 100 m bredd till allemansrättsligt nyttjande. I anslutning till Marbäck's by finns flera

naturområden som t ex Skedala skog och markerna väster och söder om byn.

Gödning av golfbanor förekommer mycket sparsamt och anses ej kunna skada Fylleån. Avloppet från stugbyn utgör ingen risk för Fylleån. Avloppsanläggningen har tillstyrkts av länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden och tekniska nämnden.

15. Mats och Eva Johansson, Marbäck 2:14, framför synpunkter på trafiken genom Marbäck med en utförlig kartbilaga samt anser att naturen utmed Fylleån inte tål ännu en golfbana med tillhörande stugby samt undrar hur avloppsfrågan skall lösas.

Kommentar:

Synpunkterna om trafikproblemen sammanfaller med innehållet i föregående skrivelse. Skrivelseen med kartbilaga översändes till vägverket. Naturvårdsfrågorna har bedömts av både länsstyrelsen och kommunen, vilka båda har godkänt lokaliseringen av golfbanor och stugby. Avloppslösningen har redovisats under planärendets gång och godkänts av berörda myndigheter.

16. Marbäckssamfällighetsförening meddelar genom sin styrelse att man ställer sig bakom vad Eva och Maths Johansson framför angående trafiksäkerheten i Marbäck by.

Kommentar:

Skrivelsen innehåller inga synpunkter betr planförslaget.

17. Simlångsdalens naturvårdsförening framför att förfarandet strider mot PBL 5:18 genom att ramarna för planeringen överskridits betr utsläpp av fosfor i Fylleån och att antalet stugor ökats från 50-60 till planförslagets 80 stugor.

Kommentar:

De s k ramarna har varit utgångspunkter i det första inledande skedet av planeringen dvs förarbetet till planprogrammet.

Betr utsläppen i Fylleån från stugbyn har en principutredning för VA-anläggningen presenterats för länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden och tekniska nämnden. Dessa myndigheter har bl a beaktat fosforutsläppet, som är mycket litet, och inte haft något att erinra mot den föreslagna VA-anläggningen.

Under tiden ett utkast till planprogram remissbehandlades gjordes kostnadskalkyler för VA-anläggning, vägar m m för stugbyn. Kostnadsberäkningarna påvisade att antalet fritidsbostäder måste ökas till ca 80 st för att få någorlunda rimliga kostnader per fritidsbostad. Detta presenterades för byggnadsnämnden i en Kommentar till planprogram och en programskiss som nämnden 1990-03-07 beslöt skulle ligga som underlag till detaljplan. Såväl samrådshandlingar som utställningshandlingar har därefter innehållit 80 st fritidsbostäder. Ingen myndighet har haft några erinringar mot antalet stugor.

Förfarandet strider således inte mot PBL 5:18.

Naturvårdsföreningen framför vidare att ett brott mot PBL 5:21 skulle begåtts då samrådsredogörelsen inte redovisar samtliga yttranden som framkommit.

Kommentar:

Samrådsredogörelsen förtecknar alla inkomna yttranden och anmärkningsskrivelser. Alla skrivelser har dessutom utsänts till ledamöterna i byggnadsnämnden. I en bilaga till samrådsredogörelsen kommenteras synpunkter på VA-anläggningen och bevattningsanläggningen. Relevanta synpunkter har kommenterats - bl a nämns att reningseffekten med avseende på bl a fosfor är mycket hög. Då denna fråga i första hand bevakas av ansvariga myndigheter som länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden och dessa ej haft några synpunkter på fosforutsläppet har denna synpunkt ej behövts tas upp till ytterligare kommentar. Det bör dock nämnas att naturvårdsföreningen fick ett mycket utförligt svar på sin fråga om fosforutsläppet vid samrådsmötet.

Samrådsredogörelsen striden således ej mot PBL 5:21.

Naturvårdsföreningen anser att kommentarerna till inkomna synpunkter är bristfälliga eller inte utformade på ett seriöst sätt.

Kommentar:

Bakgrunden till den citerade kommentaren har redovisats ovan.

Naturvårdsföreningen framför slutligen att anläggningarna enligt detaljplaneförslaget inte är tillåtliga enligt NRL 2:6 samt kräver att förslaget till detaljplan underkännes och att projektet läggs ned.

Kommentar:

Riksintressena för rörligt friluftsliv, naturvård och fiske bevakas av länsstyrelsen som ej haft något att erinra mot planförslaget.

#### STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget föreslås ändras enligt följande:

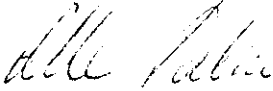
Plankartan: del av Marbäck 2:12 utgår ur förslaget.

Illustrationskartan: gångväg på Skärkered 2:7 flyttas till Marbäck 2:17, golfbanorna 1 och 9 ges en justerad sträckning.

Genomförandebeskrivningen: Skyldighet till avtal med Sydkraft före planens genomförande inskrives.

Byggnadsnämnden föreslås att med ovan nämnda ändringar översända planförslaget till kommunfullmäktige med hemställan om antagande av detsamma.

Halmstad den 29 maj 1991  
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

  
Olle Palm  
Arkitekt SAR

#### REVIDERING

Förslaget har reviderats 1991-06-05 enligt byggnadsnämndens beslut. Det reviderade förslaget har utsänts på remiss till länsstyrelsen, kommunstyrelsen och berörda fastighetsägare.

Sista dag för att lämna synpunkter på det reviderade förslaget var 1991-06-21.

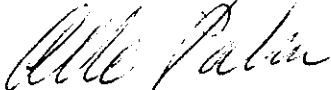
Länsstyrelsen, kommunstyrelsen och Bäckavattnets Golfklubb har inte haft någon erinran mot det reviderade förslaget.

Några ytterligare skrivelser med anledning av revideringen har ej inkommit.

#### STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna det reviderade förslaget och översända det till kommunfullmäktige med hemställan om antagande av detsamma samt att hos länsstyrelsen ansöka om upphävande av strandskydd för berörd del av detaljplaneområdet (Skärkered 2:29, Bäckavattnets Golfklubb).

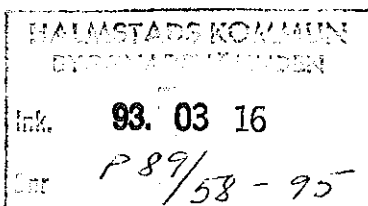
Halmstad den 26 juni 1991  
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

  
Olle Palm  
Arkitekt SAR

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter har under samråds- och utställningsskedet lämnats av följande:

Fåglasjö-Gröndals samfällighetsförening  
Bäckavattnets Golfklubb  
Sture och Erna Jönsson  
Bo Nilsson och Kristina Erlandsson  
Yngve och Gunni Hindgren  
Stig och Inga Andersson  
Göran Josefsson  
Bengt och Christina Hyléen  
Carl-Johan Pahne  
Henrik Larsson  
Per och Margareta Lundström  
Lennart Björling och Erika Hertz  
Bo Henriksson och Susanne Dahlberg  
Hans Pahne  
Simlångsdalens Naturvårdsförening  
Simlångsdalens Ryttarförening  
Bengt och Marianne Svalander  
Eskil och Rose-Marie Heimler  
Åsa Håkansson  
Mats och Eva Johansson  
Marbäcks Samfällighetsförening



Simlångsdalens Naturvårdsförening  
c/o Nils Östen Nilsson  
Timrilt  
310 38 SIMLÅNGSDALEN

Överklagande i fråga om detaljplan för Marbäck 2:17  
m.fl., Marbäck i Halmstads kommun

Länsstyrelsen i Hallands län fattade den 12  
februari 1992 det beslut som framgår av bilagan.

Simlångsdalens Naturvårdsförening, Erna och Sture  
Jönsson, Kristina Erlandsson och Bo Nilsson, Göran  
Josefsson, Inga och Stig Andersson, Christina och  
Bengt Hyléen samt Gunni och Yngve Hindgren har  
överklagat beslutet. Naturvårdsföreningen samt  
Gunni och Yngve Hindgren har även begärt planföre-  
läggande avseende upphävande av detaljplanen.

Kammarrätten i Göteborg har genom beslut meddelat  
den 20 maj 1992 överlämnat en skrivelse från natur-  
vårdsföreningen till regeringen.

Boverket har efter inhämtande av yttrande den 9  
juli 1992 från Naturvårdsverket avgivit yttrande i  
ärendet den 22 september 1992.

Halmstads kommun, Simlångsdalens Naturvårdsförening  
och Bengt Hyléen har kommit in med skrivelser i  
ärendet.

Regeringen tar först upp frågan om Simlångsdalens  
Naturvårdsförening har rätt att överklaga kommun-  
fullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Därvid  
bör bl.a. beaktas den bedömning som Regeringsrätten  
genom beslut den 28 november 1991 gjort i ett  
ärende avseende en detaljplan i Skövde kommun (mål  
nr 2218-1990).

Regeringsrätten framhöll i beslutet bl.a. att den som enligt 5 kap. 30 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, fått underrättelse om ett beslut att anta en detaljplan och besvärshänvisning också har rätt att överklaga beslutet med stöd av 13 kap. 5 § PBL.

I ärendet är klarlagt att Simlångsdalens Naturvårdsförening under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda samt att föreningen erhållit beslutet om antagande av detaljplanen jämte besvärshänvisning. På grund härav och med hänsyn till vad som ovan anförts får föreningen anses berättigad att överklaga kommunfullmäktiges beslut om antagande av planen. Naturvårdsföreningens synpunkter överensstämmer i huvudsak med vad som anförts i överklagandet av Gunni och Yngve Hindgren och prövats av länsstyrelsen. Regeringen tar därför nu också upp naturvårdsföreningens överklagande till sakprövning.

Klagandena har framhållit bl.a. att detaljplanen innebär en sådan exploatering att påtaglig skada förorsakas på riksintressena för naturvård och rörligt friluftsliv, att boendemiljön försämras genom ökad trafik och minskad tillgång till strövområden samt att risk finns att den planerade grundvattentäkten kommer att påverka den befintliga bebyggelsens vattentäkter.

Boverket anför bl.a. att verket anser att detaljplanen inte förorsakar påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv och att avgränsningen av detaljplanen inte påtagligt skadar naturvärdena kring Fylleån. När det gäller eventuell risk för påtaglig skada på riksintresset för naturvård, vad avser värden knutna till vattenkvaliteten i ån, anser Boverket att tillräckligt underlag för ett ställningstagande saknas. Vad avser enskilda intressen hänvisar Boverket till att exploatören kommer att ansöka om vattendom för lösning av behovet av vatten till anläggningen. I denna prövning kommer risken för påverkan på enskilda och allmänna intressen att bedömas och regleras.

Naturvårdsverket anför när det gäller avloppsfrågorna att det i handlingarna inte framkommer uppgifter om sådana förhållanden som är av avgörande betydelse för att kunna bedöma en lokal avloppsanläggnings miljöpåverkan, förutom att den lokala lösningen omnämns som en markbädd. Naturvårdsverket anser en överledning av avloppsvattnet till kommunens vatten- och avloppsnät i Skedala och vidare till Västra strandens reningsverk i Halmstad vara det ur miljösynpunkt bästa alternativet. I den mån

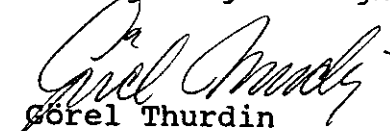
infiltration går att anordna ser Naturvårdsverket detta som bästa lokala reningsteknik. Verket betraktar markbädd som ett tredjehandsalternativ, men endast under förutsättning att den utförs på ett sådant sätt att fosfor i allt väsentligt förhindras från vidaretransport i vattensystemet. När det gäller vattenfrågorna anser Naturvårdsverket att det är viktigt att bl.a. frågan om bevattning prövats av vattendomstol innan byggnadsarbetena påbörjas. Det krävs tillstånd för vattenuttag från vattendomstol, utom när det är uppenbart att varken enskilda eller allmänna intressen skadas, vilket, enligt verket, knappast är fallet i det aktuella ärendet.

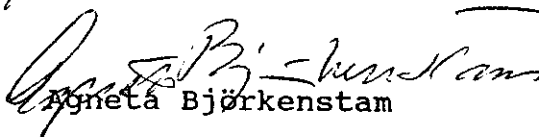
Regeringen konstaterar att Naturvårdsverket och Boverket anser att vatten- och avloppsfrågorna inte är tillräckligt klarlagda. Naturvårdsverket ifrågasätter de lösningar som redovisats i planhandlingarna när det gäller såväl vatten- som avloppsfrågorna. Regeringen konstaterar samtidigt att slutlig ställning till hur dessa frågor närmare kan lösas får ske vid prövning enligt vattenlagen (1983:291) och miljöskyddslagen (1969:387). För att detaljplanen nu skall kunna godtas bör det emellertid vara tillräckligt utrett att vatten- och avloppsfrågorna på något sätt kan lösas utan betydande olägenheter för omgivningen. Regeringen konstaterar därvid att det från planintressenternas sida uppgivits att vatten- och avloppsfrågorna avses lösas genom anslutning till kommunalt nät. Kommunen har inte motsatt sig en sådan lösning.

Med hänsyn till vad som sålunda framkommit finner regeringen att vatten- och avloppsfrågorna inte bör utgöra hinder mot att beslutet att anta planen fastställs. Regeringen finner inte heller i övrigt att de omständigheter som klagandena åberopat utgör skäl att upphäva beslutet att anta planen. Inte heller föreligger skäl för regeringen att besluta om planföreläggande.

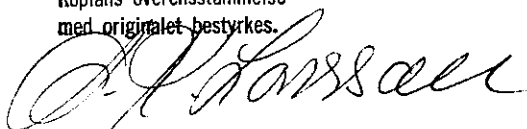
Regeringen avslår överklagandena och lämnar yrkandet om planföreläggande utan åtgärd.

På regeringens vägnar

  
Görel Thurdin

  
Agneta Björkenstam

Kopians överensstämmelse  
med originalet bestyrkes.



HALMSTADS KOMMUN

Kopia till

Kammarrätten i Göteborg (Mål nr 1835-1992)  
Boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten  
Erna och Sture Jönsson, Pl 505, 305 94 HALMSTAD  
Kristina Erlandsson och Bo Nilsson,  
Marbäck, Solbacka, Pl 500, 305 94 HALMSTAD  
Göran Josefsson, Skerkered 513, 305 94 HALMSTAD  
Inga och Stig Andersson, Marbäck 565,  
305 94 HALMSTAD  
Christina och Bengt Hyléen, Marbäck 564,  
305 94 HALMSTAD  
Gunni och Yngve Hindgren, Marbäck 567,  
305 94 HALMSTAD

Mottagningskvitto

Sändlista

MILJÖ- OCH NATUR-  
RESURSDEPARTEMENTET

Ink. 1992-03-23

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta  
förslag till detaljplan för Marbäck 2:17 m fl,  
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 december 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Marbäck 2:17 m fl. Beslutet har tillkännagivits genom anslag den 23 december 1991.

Syftet med planförslaget är att anlägga en golfbana samt uppföra en stugby för uthyrning om ca 80 fritids-  
hus.

Det antecknas att länsstyrelsen den 8 januari 1992 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) beslutat att inte överpröva kommunens beslut att antaga planen.

#### Överklagande

Kommunens antagandebeslut har - med yrkande om upphävande - överklagats av:

1. Simlångsdalens naturvårdsförening genom  
Nils Östen Nilsson
2. Yngve och Gunni Hindgren ägare till Skerkered 2:23.

Naturvårdsföreningen och makarna Hindgren har i lika-  
lydande skrivelser yrkat att antagandebeslutet skall  
upphävas på följande grunder:

- a) Exploateringsgraden är för hög och hyresgästerna i 80 fritidshus kommer att medföra störningar på fågel- och djurliv och störningar på strandområdena vid Fylleån,
- b) Golfporten omöjliggör rörligt friluftsliv i området som också ingår i ett större område av riksintresse för rörligt friluftsliv,
- c) Planerad markinfiltrationsanläggning kommer efter 15-20 år att sakna reningseffekt vilket då kan påverka fosforkoncentrationen i Fågelsjö. Exploateringen medför också ökning av utsläppen i Fylleån och biflöden vilket är ett hot mot laxstammen i Fylleån och riksintresset för fritidsfiske.

I skrivelsen framhålls också att "exploateringen inte är tillåten enligt Naturresurslagen 2 kap 6 §."

3. Bengt och Christina Hyléen ägare till Skerkered 2:26, Stig och Inga Andersson, ägare till Skerkered 2:25 samt Yngve och Gunni Hindgren i gemensam skrivelse i vilken åberopas sammanfattningsvis följande: Samma som under a) och b) under punkterna 1-2 ovan angående exploateringsgrad och golfsport i förhållande till rörligt friluftsliv.

Vidare åberopas att det inte är klarlagt vilka eventuella skador som kan uppkomma på den befintliga bebyggelsens brunnar om fritidshusens planerade grundvattentäkt avses ligga 150 m därifrån och att utlovad provpumpning har inte gjorts.

Vidare har inte synpunkterna från enskilda vägens samfällighetsförening om gång- och cykelbanor samt fördelning av kostnader beaktats.

Slutligen hävdas att vissa genomförandefrågor som markförvärv av del av Skerkered 2:7 och avtal med Bäckavattnets golfklubb inte redovisats.

4. Sture och Erna Jönsson, ägare till Skerkered 2:8 och 2:21, Bo Nilsson och Kristina Erlandsson ägare till Skerkered 2:9 samt Göran Josefsson ägare till Skerkered 2:11 i gemensam skrivelse i vilken de hävdar att planerad golfbana och stugby kommer att medföra både skador och olägenheter för deras fastigheter. I skrivelsen hänvisas slutligen till de yttranden som inlämnats till byggnadsnämnden vari redovisas befarade olägenheter av bl a ökad biltrafik.

att risk för skador på egna brunnen och eventuellt lukt från planerad damm öster om Skerkered 2:21 kan finnas.

att avståndet mellan utslaget på bana 2 och Skerkered 2:21 är för kort samt

att risk för skador på fisket i Fåglasjö kan uppstå

#### Länsstyrelsens utredning och bedömning

Länsstyrelsen behandlar först frågan om behörighet att klaga och konstaterar då att samtliga personer under punkt 2-4 ovan har sådan rätt enligt plan och bygglagen (PBL) 13 kap 5 §. Vad gäller Simlångsdalens naturvårdsförening är den inte att betrakta som sådan sakägare som avses i nämnda lagrum (se förarbetena till PBL, prop 1985/86:1 sid 822) och är därmed inte berättigad att klaga.

Besvären från Simlångsdalens naturvårdsförening skall därför avvisas.

Länsstyrelsen konstaterar att flera av de framförda erinringarna i punkterna 1-4 ovan berör sådana allmänna intressen som kommunen har att beakta vid planläggningen. När det gäller avvägningen mellan de motstående allmänna intressena gör länsstyrelsen i allt väsentligt ingen annan bedömning än den kommunen gjort. Länsstyrelsen har mot bakgrund härav också beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut enligt reglerna i 12 kap PBL.

I förarbetena till PBL (prop sid 365) anges närmare att sådana omständigheter som t ex hänsyn till naturmiljön och rörligt friluftsliv, exploateringsgrad trafiknätets standard samt andra kvalitetsfrågor normalt inte kan anses hänförliga till sådana enskilda intressen som är av betydelse för en enskild sakägare. Invändningar i dessa hänseenden skall därför lämnas utan beaktande.

Flera frågor i besvären berör planerad vattenanläggning och befarade effekter på egna brunnar utsläpp av fiskerislag i såväl Fåglasjö som Fylleån med biflöden. I samtliga dessa fall hänvisar länsstyrelsen till kommunens utlåtande den 29 maj 1991, reviderat den 26 juni 1991, där utförliga kommentarer redovisas som svar. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning. Exploatören måste och skall söka vattendom för projektet och vattendomstolen bedömer då om Fylleån, Fåglasjö eller de enskilda brunnarna kommer att skadas. Länsstyrelsen får inte i en besvärspövning enligt PBL ta upp frågor som skall avgöras med stöd av vattenlagen exklusivt.

Vad gäller befarade olägenheter av ökad trafik och kostnader för förbättring av den enskilda vägen N 875 U regleras också dessa frågor genom särskild förrättning enligt speciallagstiftningen och har också kommenterats i kommunens ovannämnda utlåtande. Länsstyrelsen ansluter sig härtill.

Ifrågasättande av marförförvärf och avtal med Bäckavattnets golfklubb är inte planfrågor som kan komma under bedömning i detta sammanhang.

Beträffande de av makarna Jönsson befarade olägenheterna av att avståndet mellan deras fastighet och utslaget på bana 2 anses för kort och bör flyttas norrut kan nämnas att illustrationsplanen anger ungefärligt läge av banor och utslag. Innan bygglov ges för bansträckningarna finns det möjligheter att justera läget för utslagsplatsen så att de befarade olägenheterna undanröjs.

Länsstyrelsen - som har att beakta de begränsningar av besvärsprövningen som gäller enligt PBL - finner sammantaget att några sådana enskilda intressen som skall beaktas enligt PBL inte kan anses ha kränkts genom fullmäktiges antagandebeslut. Detta skall därför inte upphävas.

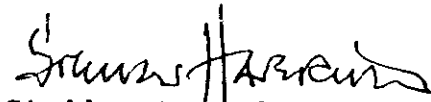
Länsstyrelsens beslut

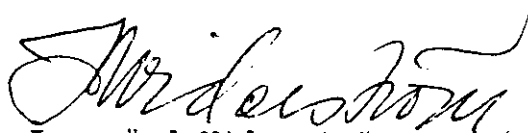
Länsstyrelsen avvisar överklagandet från Simlångsdalens naturvårdsförening.

Länsstyrelsen avslår övriga besvär och fastställer antagandebeslutet.

./.  
Detta beslut kan överklagas hos regeringen (miljö- och naturresursdepartementet) se bilaga.

I den slutliga handläggningen har även deltagit länsassessor Per Widell.

  
Stellan Haverling

  
Ingegård Widerström

Sändlista

Simlångsdalens Naturvårdsförening, Nils Östen  
Nilsson, Timrilt, 310 38 Simlångsdalen  
Sture och Erna Jönsson, Marbäck 505, 305 94 Halmstad  
Bo Nilsson och Kristina Erlandsson, Marbäck, Solbacka,  
Pl 500, 305 94 Halmstad  
Yngve och Gunni Hindgren, Marbäck 567, 305 94 Halmstad  
Stig och Inga Andersson, Marbäck 565, 305 94 Halmstad  
Göran Josefsson, Skärkered 513, 305 94 Halmstad  
✓ Bengt och Christina Hyléen, Marbäck 564,  
305 94 Halmstad

Kopia

Bn i Halmstads kommun  
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun  
FRM lantmäterienheten  
Kansliet  
Planenheten 2 ex  
Rättsenheten  
Länsrådet f k

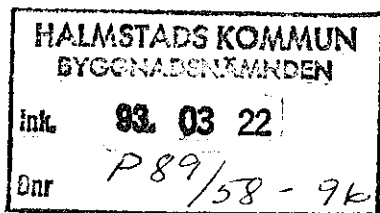
10/

Postadress  
301 86 HALMSTAD

Telefon  
035-13 20 00

Telefax  
035-10 75 48

Postgiro  
3 51 83-3



Byggnadsnämnden  
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 december 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Marbäck 2:17 m fl.

Genom regeringens beslut har detaljplanen vunnit laga kraft den 25 februari 1993.

*Barbro Toftgård*  
Barbro Toftgård

Kopia  
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun  
FRM, Lantmäteriet  
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad  
Kansliet  
Planmappen  
Planarkivet

HALMSTADS KOMMUN