

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1008 K

Detaljplan för

FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL – BOSTÄDER VID FRÖSAKULLSSKOLAN

Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 25 februari 2009

ÄRENDESAMMANFATTNING

HISTORIK

Handelsbolaget Tylöbaden ansökte 1993 om att få detaljplanelägga en del av fastigheten Fammarp 3:10 för bostäder. Byggnadsnämnden beslutade då, med stöd av kommunstyrelsens arbetsutskott, att en planläggning av det aktuella området skulle bedömas i en särskild planutredning gällande ett större område. Som en följd av detta gjordes under 1994-95 en planutredning för både en ny skola och viss bebyggelsekomplettering i Frösakull.

Under 1998 inkom ägarna till Fammarp 3:6 med en ansökan om att få planlägga även Fammarp 3:6 för bostäder och kommunstyrelsen beslutade då att en detaljplan gällande Fammarp 3:10 och 3:6 bör upprättas gemensamt och att principerna i den framtagna planutredningen skulle fungera vägledande.

Förutom studierna av hur området kan disponeras har de svårigheter som finns med dagvattenhanteringen i delar av Frösakull föranlett en noggrann utredning av områdets avrinning i samband med planarbetet. Under våren och sommaren 2004 utfördes studier av de geotekniska och hydrologiska förhållandena i området och under 2006 tog SWECO fram ett principförslag för vatten-, spillvatten och dagvatten i området. Detta principförslag kommer att vara vägledande vid utbyggnaden av området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att i anslutning till Frösakullsskolan, inom fastigheterna Fammarp 3:6 och 3:10, möjliggöra byggnation av bostäder i en till två våningar. Planen syftar också till att säkra skolans utbyggnadsmöjligheter samt möjliggöra uppförandet en idrottshall inom Fammarp 3:91. Skeabergsvägen kommer att fungera som huvudsaklig tillfartsväg till området. Sigyns väg kommer, förutom att leda trafik till de nya bostäderna, även att vara tillfart till Fritidshusområdet Frösakull Ängar. Dagvattnet inom området avses omhändertas lokalt genom infiltrering inom tomtmark och grönytor varefter det avleds via diken och ett fördröjningsmagasin till befintliga diken.

Enligt upprättad behovsbedömning av miljöbedömning bedöms planen inte medföra betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Detaljplanen har hanterats med normalt planförfarande och föregåtts av ett program. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem under remisserna. Därutöver har planförslaget under remisstiderna varit tillgängligt på byggnadskontoret/i Rådhusets entré samt på kommunens hemsida.

Programsamråd

Programsamråd har enligt Byggnadsnämnden beslut 2005-09-14, § 340, genomförts under tiden 2005-10-20 – 2005-11-21. Berörda sakägare har också inbjudits till programsamrådsmöte på Frösakullsskolan den 3 november 2005. Från sakägare inkom under programsamrådet 13 skrivelser med synpunkter. En av skrivelserna var undertecknad av flera personer.

Nedan följer en sammanfattning av de förändringar som gjorts efter programskedet:

- Trafikmatningen av området har omarbetats så att det inte finns någon körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg.
- Bestämmelserna för skoltomten har utformats så att både en idrottshall och framtida utbyggnad av skolan blir möjlig.
- Även fastigheten Fammarp 3:8 prövas för bostadsändamål.
- En zon med naturmark planeras i den norra och östra delen av Fammarp 3:10 samt den östra delen av Fammarp 3:6 som buffert och för omhändertagande av dagvatten.
- Åtgärder som höjer trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter i korsningen Skeabergsvägen-Sigyns föreslås.
- Hastighetsdämpande åtgärder föreslås längs med Sigyns väg.
- Utökning av befintlig förskoletomt vid Skeabergsvägen föreslås.
- En separat tomt för en gruppbostad föreslås norr om skoltomten.

Samråd

Samråd om planförslaget har enligt Byggnadsnämndens beslut 2008-05-21, § 235, genomförts under tiden 2008-06-18 -- 2008-09-05. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 1 juli 2008. Därutöver hölls 2008-11-11 ett informationsmöte om föreslagen dagvattenhantering för berörda fastighetsägare upp- och nedströms planområdet. Från sakägare inkom under samrådet 7 skrivelser med synpunkter.

Nedan följer en sammanfattning av de förändringar som gjorts efter samrådsskedet:

- Naturmarksremsan alldeles väster om bef. hus inom Fammarp 3:6 har breddats från 5 till 6 meter (pga. VA-ledningar).
- Planbestämmelserna för byggnadsarea och byggnads- och nockhöjder har justerats för flerbostadshusen.
- Bestämmelserna för NATUR-området söder om skolan kompletteras med ”damm”, ”gång” ändras till ”gcm-väg”.
- Vid befintlig förskola har planförslaget kompletteras med en utökning av parkeringen samt en trottoar som förbinder gcm-vägen längs Skeabergsvägen med förskolans parkering.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats med avseende på planförslagets påverkan på de privata fastigheterna.
- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats med avseende på föreslagen dagvattenhantering.

Utställning

Utställning av planförslaget har enligt Byggnadsnämndens beslut 2008-12-10, § 526, genomförts under tiden 2009-01-14 -- 2009-02-11.

Från sakägare inkom under utställningen 3 skrivelser med synpunkter.

Ingen av remissinstanserna har under utställningen uttryckt att de har något att erinra mot planförslaget.

Nedan följer en sammanfattning av de förändringar som gjorts efter utställningsskedet:

- Gräns för kvartersmark justeras vid befintligt garage vid Fammarp 3:89 (sydvästra delen av planområdet) så att ett avstånd om 1 meter erhålls mellan byggnad och fastighetsgräns.
- Planbestämmelse B₁ (mindre flerbostadshus i 2 våningar) justeras gällande högsta tillåtnanockhöjd för huvud- och komplementbyggnader; pga. tekniska skäl höjs högsta tillåtna nockhöjd med 0,5 meter (från 8,5 till 9,0 meter för huvudbyggnader och från 4,5 till 5,0 meter för komplementbyggnader).
- Planbestämmelse B₁ förtydligas gällande hur byggnadshöjd skall mätas för komplementbyggnader som uppförs med pulpettak; ”*när komplementbyggnad uppförs med pulpettak ska byggnadshöjd mätas vid den lägsta sidan*”.
- Planbestämmelse BS justeras likt B₁ med avseende på nockhöjd för komplementbyggnader samt hur byggnadshöjd ska mätas för komplementbyggnader.
- Planbestämmelser B₃ och B₄ (en- resp. tvåvånings grupphus) justeras gällande högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader; pga. tekniska skäl höjs högsta tillåtna nockhöjd med 0,5 meter (för envåningshus från 5,5 till 6,0 meter och för tvåvåningshus från 8,0 till 8,5 meter).

Kvarstående anmärkningar efter utställningen

Efter program-, samråds- och utställningsskedet kvarstår följande synpunkt som helt eller delvis ej har beaktats i planförslaget:

- Ny bebyggelse ska innebära en förbättring av Onsjövägen eller åtminstone att en gång- och cykelväg anläggs som förbinder de befintliga gång- och cykelvägarna vid Kungsvägen och nya Kustvägen.

Kommentar:

Eventuella åtgärder av/vid Onsjövägen kan inte regleras inom rubricerad plan utan bör hanteras i kommunens pågående arbete med en transportplan. Insänd skrivelse har delgivits stadskontorets samhällsbyggnadsenhet som jobbar med både den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn och transportplanen för kommun.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar såsom gator, gångvägar, vegetationsplantering, dagvattenmagasin, diken och liknande på allmän plats. Kommunen ansvarar för att anlägga ledningar för renvatten, spillvatten, dagvatten och husgrundsdräneringsvatten fram till anslutningspunkter vid varje fastighet. Halmstad Energi och Miljö AB, HEM, ansvarar för utbyggnaden av elledningar inom området. Kommunen avser vidare utföra anläggningsåtgärder för dagvattenhanteringen i punkter utanför exploateringsområdet enligt det principförslag som tagits fram av SWECO. Exploateringen ger full kostnadstäckning för VA-utbyggnaden.

Kommunen överlåter till H/B Tylöbaden Wennerholm & Co, med äganderätt det område av fastigheten Fammarp 3:10 som enligt planförslaget skall utgöra mark för ca 30 bostäder i hyresrättsform.

Kommunen överlåter till Derome Mark och Bostad AB, med äganderätt den nordöstra del av Fammarp 3:10 som enligt planförslaget skall utgöra mark för ca 25 bostäder i bostadsrättsform.

För den sydöstra del av Fammarp 3:10 samt den norra del av Fammarp 3:6 som enligt planförslaget skall utgöra område för 15 grupphus samt den del av Fammarp 3:6 som enligt förslaget skall utgöra kvartersmark för 8 friliggande villor genomförs ett markbyte mellan Mark & Försäkringspartner i Halland AB och kommunen.

Planen medger förutom ovan nämnda bostäder en viss utbyggnad av skolan, möjlighet att uppföra en idrottshall i anslutning till skolan, utbyggnad/komplettering av befintlig förskola vid Lokes väg samt möjlighet att uppföra en gruppbostad norr om skolan. Sammantaget medger planen att ca 85 bostäder (inkl. gruppbostad) tillskapas.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Johan Thein

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1008 K

Detaljplan för

FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL – BOSTÄDER VID FRÖSAKULLSSKOLAN

Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 25 februari 2009

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Kvalitetsprogram för miljö och gestaltning
- Utlåtande
- Ärendesammanfattning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Program
- Minnesanteckningar, programsamrådsmöte 051103
- Programsamrådsredogörelse
- Minnesanteckningar; samrådsmöte 080701
- Samrådsredogörelse
- Minnesanteckningar; informationsmöte om dagvattenhantering 081111
- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning
- Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas en illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt ett kvalitetsprogram för miljö och gestaltning. Efter samrådet tillkommer en samrådsredogörelse över de inkomna synpunkterna.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med denna plan är att i anslutning till Frösakullsskolan, inom fastigheterna Fammarp 3:6, 3:8, 3:9 och 3:10, tillåta uppförande av bostäder i en till två våningar. Planen syftar också till att inom skolfastigheten Fammarp 3:91 möjliggöra uppförande av en idrottshall. Med anledning av bristen på förskoleplatser i Frösakull omfattar planen även den befintliga förskolan vid Lokes väg och möjliggör en utbyggnad av denna samt en ändring av infarten till det befintliga bostadsområdet Tylöby.

Bebyggelsen avses i skala och färgsättning anpassas till den bebyggelsekaraktär som finns i det halländska kustlandskapet. Vid utformning av området är det särskilt viktigt att höjdsättningen av gator, tomter och hus ägnas omsorg för att få en väl fungerande dagvattenhantering. Som stöd vid såväl utformning som efterföljande granskning finns ett kvalitetsprogram kopplat till planförslaget.

En grundläggande förutsättning för att kunna bygga ut området är att dagvattnet går att omhänderta på ett tillfredställande sätt. Målsättningen med föreslagen dagvattenhantering är att trots en ökad exploatering inte belasta havet och befintligt dagvattensystem nedströms planområdet mer än idag utan istället utjämna flödena. För att inte onödigtvis belasta det nya bebyggelseområdet med utifrån kommande vatten föreslås det vatten som kommer österifrån ”ledas runt” området. Härmed tillförs inget vatten till området vilket i sin tur förbättrar möjligheterna att infiltrera dagvattnet inom området. Systemet inom området bygger på att gator och diken kan buffra och avleda vatten ner till ett öppet fördröjningsmagasin i områdets nordvästra hörn varefter vattnet leds till havet via det befintliga systemet. För att få en hållbar lösning omfattar exploateringen också åtgärder i befintligt nedströms system som ska medverka till att öka den dikes-/magasinsvolym som kan fungera som buffert för att undvika problem vid höga flöden.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PBL 5 KAP 18 §

Ställningstagande

Ett genomförande av de i planen föreslagna åtgärderna bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Ställningstagandet baseras på genomgången i den behovsbedömning av miljöbedömning som gjordes i planprogrammet dat. 050914 (se nedan).

Beträffande konsekvenserna av omhändertagandet av dagvattnet inom och i anslutning till planområdet redovisas detta i slutet av detta dokument under rubriken *Konsekvenser* samt i utredningen *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, 2006-12-12*.

Miljö

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

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller byggnader berörs ej. Planen tillåter inte heller någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Föreslagen bebyggelse kommer att innebära en ökning av biltrafiken främst på Skeabergsvägen och Sigyns väg men detta bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser avseende buller eller emissioner.

Enligt den översiktliga radonundersökning som gjorts för Halmstads kommun (1989-04-26) är planområdet att betrakta som ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Området ligger inom det halländska kustlandskap som i 4 kap MB är utpekad som riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet, detta riksintresse utgör dock inget hinder för att utveckla befintliga tätorter (MB 4 kap 1 §).

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING



Planområdet är beläget i Frösakull, ca 10 km väster om Halmstads centrala delar, invid Frösakullsskolan. Den totala arealen är ca 8,9 ha varav ca 5 ha sedan tidigare är oexploaterat. Området avgränsas i väster av Lokes väg och Odens väg och i söder av Skeabergsvägen och befintliga fastighetsgränser söder om Fammarp 3:6, 3:8 samt 3:9. I öster utgörs avgränsningen av Fammarp 3:6' fastighetsgräns samt befintlig fastighetsgräns (bitvis stengärdesgård) öster om Fammarp 3:10. I norr avgränsas området av diket som rinner mellan Fammarp 3:10 och fritidshusområdet Frösakull Ängar.

Avgränsningen stämmer överens med det område som i kommunens översiktsplan pekas ut som utbyggnadsområde för bostäder.

Markägoförhållanden

Fammarp 3:10 ägs av kommunen medan Fammarp 3:6, 3:8 och 3:9 är i privat ägo. Fammarp 3:90 och 3:91 (förskole- resp. skolfastigheten) ägs av kommunen.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan pekar ut området i anslutning till Frösakullsskolan som möjligt att bebygga med upp till 90 lägenheter. Översiktsplanen uttrycker vidare att bostadsutvecklingen i Halmstad skall vara sådan att ett varierat utbud av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper tillskapas. Områdena öster om planområdet utpekats i översiktsplanen som en del av stadens övergripande grönstruktur.

Som en komplettering till den kommuntäckande översiktsplanen arbetar kommunen med att ta fram en fördjupning för områdena Tylösand, Frösakull och Sandhamn. I samrådsförslaget vidhålls att det nu aktuella detaljplaneområdet är lämpligt att bebygga med bostäder.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet är endast skolans samt förskolans område detaljplanlagt sedan tidigare. Den obebyggda marken inom Fammarp 3:6 och 3:10 samt bebyggelsen i den östra och sydöstra delen omfattas inte av detaljplaner. Planområdet gränsar i norr, väster och söder till detaljplanlagda områden.

Politiska direktiv och riktlinjer

Handikappolitiskt program

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planerings-sammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet.

Ekohandlingsplan 2004-2007 / Ekohandlingsprogram 2009-2012

Halmstads kommun är en ekokommun och syftet är att driva på utvecklingen av det hållbara samhället. Planläggningen i Frösakull berörs då dokumenten har uttalade mål om att omhändertagande av dagvatten ska ske genom ekologisk hantering, att planering och byggande ska ha ett tydligt energiperspektiv och energianvändningen ska minska och andelen förnyelsebar energi öka. Vidare betonas vikten av att oskyddade trafikanter prioriteras framför biltrafiken.

Utredningar och undersökningar

Geoteknisk undersökning

De geotekniska förhållandena inom planområdet finns beskrivna i *Fammarp 3:10 m fl, Geoteknisk undersökning för detaljplan, Halmstads kommun, SWECO VBB AB 2004-04-16* (se mer nedan under Geotekniska förhållanden).

Dagvattenutredning samt principförslag för hanteringen av dag- och spillvatten för exploateringsområdet

Den nuvarande hanteringen av dag- och grundvattnet inom och omkring planområdet finns detaljerat beskriven i *Dagvattenutredning för Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, SWECO VLAB 2005-08-10*. Utredningen beskriver befintligt dagvattensystem samt visar på förslag till åtgärder för ökad infiltration och flödesutjämning inom det tänkta utbyggnadsområdet. Med utgångspunkt från genomförd dagvattenutredning samt skisser på hur exploateringsområdet kan bebyggas har ett principförslag för hanteringen av dag- och spillvatten tagits fram, *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12*.

Uppdrag samt kommunala beslut i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott anhöll 1993-01-26, § 30, om detaljplanläggning av ett område inom fastigheten Fammarp 3:10. Byggnadsnämnden beslutade 1993-02-17, § 55, att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för området. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1998-09-15, § 331, att en detaljplan för Fammarp 3:6 bör upprättas gemensamt eller parallellt med Fammarp 3:10. Beslutet innebar att principerna i den tidigare framtagna planutredningen skulle beaktas, att utrymme för en idrottshall skall lämnas inom eller i anslutning till skolområdet och att kostnaderna för planläggningen skulle regleras i ett särskilt avtal. Under 2004 upprättades ett avtal mellan kommunen och ägarna till Fammarp 3:6 och 2004-12-21, § 389, beslutade kommunstyrelsen att godkänna avtalet. Byggnadsnämnden beslutade 2005-09-14, § 340, att godkänna upprättat planprogram för samråd. Byggnadskontoret informerade 2006-02-22, § 55, nämnden om inkomna synpunkter från programsamrådet. Byggnadsnämnden noterade informationen. Fastighetsnämnden beslutade 2008-01-30, § 7, att godkänna ett samarbetsavtal mellan kommunen och H/B Tylöbaden Wennerholm & Co, Mark & Försäkringspartner i Halland AB och Derome Mark och Bostad AB. Avtalet omfattar exploatering i Frösakull och Pilagård, Kvibille. Byggnadsnämnden beslutade 2008-05-21, § 235, att godkänna upprättat planförslag för samråd och 2008-12-10, § 526, att godkänna upprättat planförslag för utställning.

Sammanfattning av ändringar efter genomförd utställning

Nedan följer en sammanfattning av de revideringar och kompletteringar som gjorts inför antagandet till följd av synpunkter på utställningsförslaget;

- Gräns för kvarteretsmark justeras vid befintligt garage vid Fammarp 3:89 (sydvästra delen av planområdet) så att ett avstånd om 1 meter erhålls mellan byggnad och fastighetsgräns.
- Planbestämmelse B₁ (mindre flerbostadshus i 2 våningar) justeras gällande högsta tillåtnanockhöjd för huvud- och komplementbyggnader; pga tekniska skäl höjs högsta tillåtnanockhöjd med 0,5 meter (från 8,5 till 9,0 meter för huvudbyggnader och från 4,5 till 5,0 meter för komplementbyggnader).
- Planbestämmelse B₁ förtydligas gällande hur byggnadshöjd skall mätas för komplementbyggnader som uppförs med pulpettak; ”*när komplementbyggnad uppförs med pulpettak ska byggnadshöjd mätas vid den lägsta sidan*”.
- Planbestämmelse BS justeras likt B₁ med avseende på nockhöjd för komplementbyggnader samt hur byggnadshöjd ska mätas för komplementbyggnader.
- Planbestämmelser B₃ och B₄ (en- resp. tvåvånings grupphus) justeras gällande högsta tillåtnanockhöjd för huvudbyggnader; pga tekniska skäl höjs högsta tillåtnanockhöjd med 0,5 meter (för envåningshus från 5,5 till 6,0 meter och för tvåvåningshus från 8,0 till 8,5 meter).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Natur, kulturmiljö och landskapsbild

Riksintressen

Området ligger i det Halländska kustlandskap som omfattas av Miljöbalken 4 kap 2 §, dvs. det område som är av riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet. Detta innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag. Inom planområdet finns i övrigt inga specifika riksintressen.

Planförslaget

Förslaget innebär en utbyggnad av befintlig tätortsbebyggelse men detta utgör enligt Miljöbalken 4 kap 1 § inget hinder så länge utvecklingen sker på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Landskapsbild

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och gränsar i öster till det öppna jordbrukslandskapet. Landskapet väster om Fammarp och Onsjö karakteriseras av en blandning av mindre skogsområden och öppna, flacka jordbruksmarker med vida utblickar över havet. På enstaka ställen i det flacka landskapet finns mindre kullar med hållmarker och små åkerholmar.

Planförslaget

Färgsättning och skala på bebyggelsen föreslås anpassas till omgivningen, detaljplanen reglerar byggnadernas höjd till maximalt 2 våningar (förutom idrottshallen). I det kvalitetsprogram som hör till planen föreslås ett antal fasadfärger som är valda utifrån havets och kustlandskapets färgskala.

Kulturmiljöer & fornlämningar

Inom Fammarp 3:91 har tidigare funnits boplatslämningar men dessa är undersökta och borttagna. Längs med delar av planområdets östra gräns finns en stengärdesgård.

Planförslaget

En arkeologisk utredning har genomförts av Kulturmiljö Halland under oktober 2008 (Kulturmiljö Hallands dnr/projektnr 2005/324). Utredningen har funnit ett 20-tal spridda anläggningar, främst stolphål och kokgropar men även ett mindre område med årderspår. Anläggningstätheten anses dock vara allt för låg för att vidare arkeologisk insats ska vara motiverad. Utifrån utredningens resultat anser kommunen att området går att bebygga enligt planförslaget. De delar av stengärdesgården som finns kvar i den östra gränsen föreslås bevaras, detta ska beaktas vid anläggandet av dagvattenåtgärder.

*Grönstruktur -
mark och vegetation*

Planområdet är beläget precis i övergången mellan befintliga bebyggelseområden och det mer öppna åkerlandskapet. I de södra och sydöstra delarna finns mindre dungar med trädvegetation medan området i nordost öppnar upp sig mot åkerlandskapet. De obebyggda delarna består av ängsmark som åt öster bitvis avgränsas av en stengärdesgård och viss vegetation. Längs den norra avgränsningen rinner ett dike kantat av busk- och trädvegetation. Den norra delen av Frösakullsskolans område är till största delen av naturlig karaktär och här finns också en mindre dagvattendamm. Mellan planområdet och villabebyggelsen i söder finns viss trädvegetation.

Planförslaget

Den övergripande strukturen av planområdet tar sin utgångspunkt i befintliga struktur såsom ägo- och vägar och bebyggelse. Som övergång mellan den nya bebyggelsen och åkermarkerna i öster och fritidshusbebyggelsen i norr ligger zoner med naturmark, dessa zoner fungerar även som områden för dagvattenhantering. Inom området utgör skolans norra del den största sammanhängande delen icke bebyggd mark, i övrigt består områdets grönstruktur till största delen av trädgårdar. Vid utbyggnaden av området bör befintlig vegetation i söder samt den östra kanten sparas i så stor utsträckning som möjligt.

*Geotekniska
förhållanden,
grundvatten och
dagvattenhantering*

Planområdet sluttar svagt åt väster, den östra delens marknivå ligger på ca +30 möh medan den västra delen ligger något lägre, ca +27 möh. Överst består jorden av ett tunt lager med mulljord under vilken det finns fast eller grusig sand ner till berggrunden. I norr finns berggrunden ca 4-5 meter under markytan medan den ligger djupare i övriga delar av området. På vissa håll förekommer tunna skikt siltig eller sandig lera. Inom intilliggande fastigheter har påträffats tunna skikt med torv och gytta. Sammantaget bedöms de geotekniska förutsättningarna för att bebygga Fammarp 3:10 m fl goda och utförd undersökning bedömer inte att markens beskaffenhet medför några problem vid en exploatering med småhus. De geotekniska förhållandena finns mer detaljerat beskrivna i *Fammarp 3:10 m fl, Geoteknisk undersökning för detaljplan, Halmstads kommun, SWECO VBB AB 2004-04-16*.

Enligt kommunens översiktliga radonundersökning, *Markradonutredning för Halmstad kommun* (1989-04-26), är planområdet att betrakta som ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

Vid mätningar av grundvattenförhållandena har man kunnat konstatera att grundvattennivån ligger relativt ytligt. Från planområdet avrinner idag grund- och dagvattnet via diket i områdets norra kant. Till detta dike ansluter, via en utjämningsdamm, även vattnet från fritidshusområdet Frösakull Ängar. Det ytligt liggande grundvattnet inom planområdet tillsammans med det faktum att det befintliga dagvattensystemet i Frösakull har begränsad kapacitet leder tidvis till problem att nedströms planområdet ta hand om avlett vatten. Vid stor tillströmning kan det i vissa punkter uppstå problem då ledningar/kulvertar/bäckar inte klarar av att ta emot det vatten som skall avledas från jordbruksmarkerna och bebyggelseområdena ner till havet.

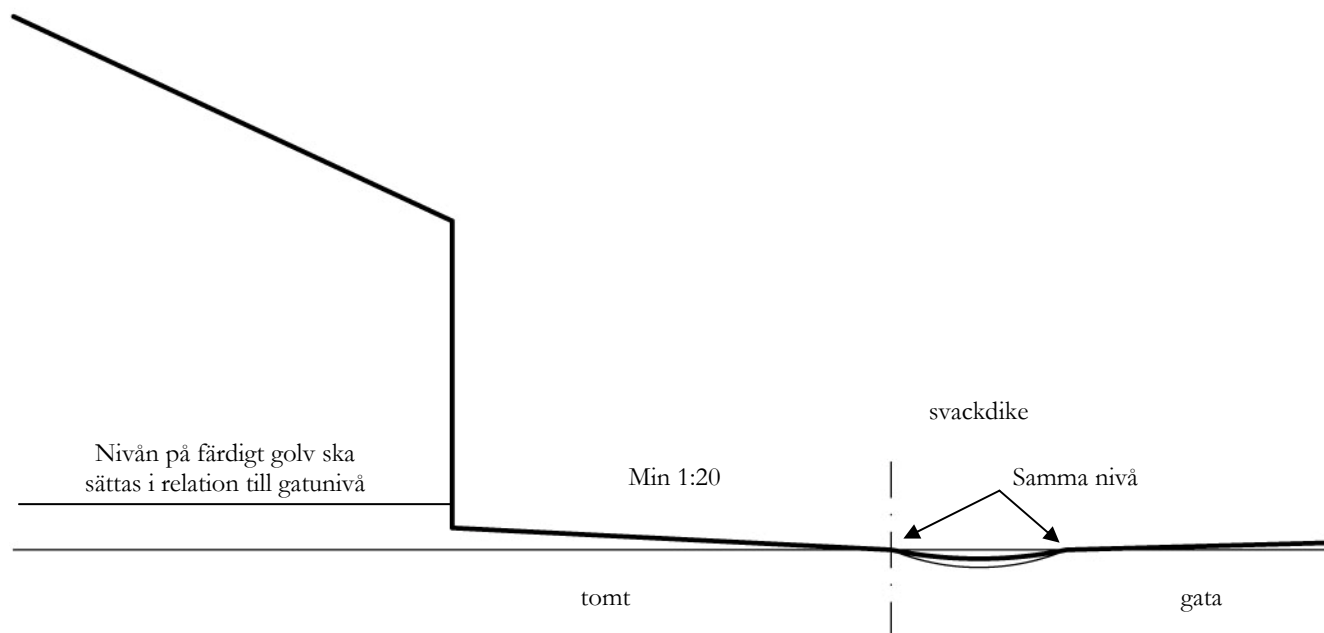
Planförslaget

Målsättningen med den dagvattenhantering som föreslås är att trots en ökad exploatering inte momentant belasta befintligt dagvattensystem nedströms planområdet mer än idag utan istället utjämna flödena i systemet. Genom lokala åtgärder ska dagvattnet inom området fördröjas, och därmed renas, och systemet utformas så att avrinning, vid behov, kan ske ovan mark utan att byggnader eller anläggningar skadas. En viktig förutsättning för att kunna ta hand om dagvattnet lokalt inom området är att leda det vatten som kommer österifrån runt bebyggelseområdet via avskärande dräneringsstråk och diken öster och norr om bebyggelsen (se bild nedan) innan det når havet. Därmed undviks att området belastas med onödigt dag- och grundvatten. Funktionen för dräneringen i åkrarna öster om planområdet ska inte påverkas, dräneringen ansluts till det avskärande diket.

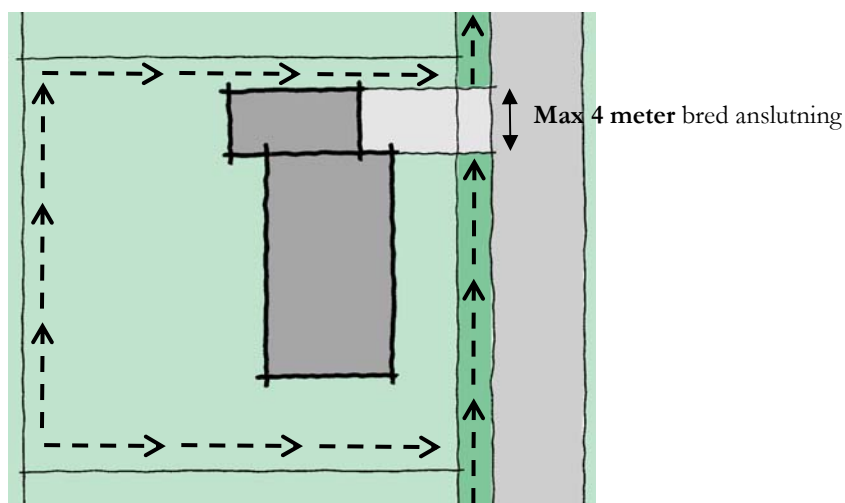
Dagvattnet inom området ska tas omhand lokalt och det vatten som inte kan tas omhand, överskottsvattnet, skall avledas till ett fördröjningsmagasin som föreslås utföras inom den nordvästra delen av området. Det strypta tömningsflödet från magasinet avleds vidare västerut via befintliga diken mot havet. Dagvattensystemet inom området bygger på att ungefär hälften av det dagvatten som genereras skall ges möjlighet att infiltrera i infiltrationsvänliga ytor. Tomtmark, gators sidoområden och diken ska alltså buffra och avleda vatten ner till fördröjningsmagasinet i områdets nordvästra hörn. Magasinet föreslås vara ett i botten dränerat magasin, så kallat ”torrt” magasin, dvs. ett magasin som under normala förhållanden är torrlagt men som vid kraftig nederbörd kan fyllas upp med vatten. Magasinets yta/volym är dimensionerad för ett regn med en återkomsttid om 20 år. Längs med de mindre lokalgatorna i området finns sidoområden som kan buffra och avleda vatten och längs med Sigyns väg löper på västra sidan ett skåldike (se illustrationskarta). För att avledningen av dagvattnet inom området ska fungera och inga instängda punkter ska skapas görs öppningar i planen som hålls fria från bebyggelse samtidigt som gatorna höjdsätts i planen. Bebyggelsen ska placeras utifrån dessa höjder med förutsättningen att tomtmarken ska luta minst 1:20 från hus ut mot gata (se skiss på nästa sida) för att en fungerande avvattning ska ske.



Princip för utformning och avvattnings av tomtmark



- Byggnad ska höjdsättas och tomtmark utformas så att ett fall på minst 1:20 uppnås från byggnad mot anslutande gata.
- Byggnadens sockelvisning bör vara ca 0,2 meter.
- Dagvatten ska infiltreras inom tomten. För att säkerställa att tomtmark avvattnas vid kraftiga flöden ska avledning av vatten kunna ske via dräneringar (se skiss nedan) till ledning i gatans svackdike eller dike. Vatten från parkeringsytor ska kunna infiltreras direkt (genomsläpplig beläggning) alternativt ledas ut över gräsytor till dränerande stråk för fördröjning och rening. Inga instängda punkter får tillskapas utan vatten ska, vid behov, kunna avledas ovan mark mot lägre liggande mark, exempelvis gatumark, utan att byggnader påverkas.
- Husgrundsdränering kopplas till en separat tät avloppsledning i gatan.
- De småhus som har anslutning mot gata över svackdike får anordna en anslutning om maximalt 4 meters bredd (se skiss nedan). Vid ut- och infarter beläggs svackdiket med en genomsläpplig beläggning.



Höjdsättning av byggnad, avvattnings av tomt och husgrund samt läge för anslutning mot gata ska redovisas vid bygglov.

Dagvattenåtgärder utanför planområdet

För att få en hållbar lösning omfattar exploateringen också åtgärder i befintligt nedströms dagvattensystem, dessa åtgärder ska medverka till att öka den dikesvolym som kan fungera som buffert samt höja flödeskapaciteten för att undvika problem vid höga flöden. Anläggningsåtgärder i nedströms system omfattar rensning och breddning av diken från planområdets nordvästra hörn ner till och invid Odens väg samt ny dagvattenkulvert från Odens väg genom Fammarp 4:1. I utredningen *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12* redovisas övergripande de åtgärder som krävs för att kunna bebygga området.



Bebyggelse och markanvändning

Bostäder

Inom planområdet finns idag tre bostadsfastigheter, Fammarp 3:6, 3:8 och 3:9. Fastigheterna ligger i de östra och sydöstra delarna och är friliggande villor. Till en av dem, Fammarp 3:6, hör en mindre ekonomibyggnad.

Väster om planområdet ligger ett område med radhus och mindre flerbostadshus medan bebyggelsen söder om området utgörs av friliggande villor. Norr om området ligger en Frösakull Ängar, en större grupp fritidshus byggda under 2002-2003.

Planförslaget

Planförslaget innebär att totalt ca 85 bostäder i en till två våningar (hyresrätter, bostadsrätter och hus med äganderätt) tillskapas;

- Del med hyresbostäder väster om Sigyns väg samt del med bostadsrätter öster om Sigyns väg; mindre flerbostadshus om 1-2 våningar, största tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd 7,0 resp. 9,0 meter. Byggnads- och nockhöjd för garage och komplementbyggnader 3,5 resp. 5,0 meter. Största byggnadsarea (BYA) inom hyresrättsdelen 3700 m² och inom bostadsrättsdelen 2200 m² (inkl. garage och bostadskomplement).

- Del med friliggande grupphus omfattande 15 bostäder varav 10 hus i 1 våning och 5 hus i 2 våningar; envåningshus med största tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd om 4 resp. 6,0 meter, största byggnadsarea 175 m² (inkl. garage/carport, förråd och inglasat uterum). För tvåvåningshusen regleras största tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd till 6 resp. 8,5 meter, största byggnadsarea 150 m² (inkl. garage/carport, förråd och inglasat uterum).
- Del med friliggande villor, 10 nya och 3 befintliga bostäder; största tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd om 4 resp. 7,5 meter. För nyplanerade tomter regleras största byggnadsarea till 250 m² (inkl. garage/carport, förråd och inglasat uterum) samt minsta tomtstorlek till 725 m², för de befintliga hus som planläggs regleras största byggnadsarea till 300 m² samt minsta tomtstorlek till 900 m². Om avstyckning sker ska tomtskift för angöring inte räknas in i tomtstorleken.
- I anslutning till Sigyns väg, direkt norr om skolans tomt, föreslås en tomt för en gruppbostad med 5-6 lägenheter. Byggnaden tillåts ha en största byggnadshöjd om 4 meter och en största taklutning om 27°. Byggnads- och nockhöjd för garage och komplementbyggnader 3,5 resp. 5,0 meter. Största byggnadsarea 700 m² (inkl. garage och bostadskomplement).

*Offentlig, social och
kommersiell service
samt verksamheter*

Den offentliga servicen i direkt anslutning till planområdet omfattas av Frösakullsskolan, F-5 (idag ca 150 elever, kapacitet upp till 180 barn) och den kommunala förskolan Lokes förskola (2 avdelningar). Väster om planområdet finns även en privat förskola. Den kommunala förskolan är idag fullt utnyttjad och vid tillskapande av fler bostäder behövs ytterligare förskoleavdelningar i anslutning till området. Det finns också ett behov av att tillskapa gruppbostad inom eller i anslutning till det utpekade planområdet.

Centralt i Frösakull, längs med Kungsvägen, finns ett mindre stadsdelscentrum. Här finns bland annat en mataffär, restaurang, frisör, fastighetsmäklare samt ett kontor för hemtjänsten. Avståndet mellan planområdet och stadsdelscentrum är knappt 1 km.

På marken öster om planområdet bedrivs jordbruksverksamhet omfattande odling av bl a vall och spannmål. Bruket av marken innebär att gödsel vid vissa tidpunkter sprids och att det vid skörd kan damma. Nordost om planområdet, öster om Frösakull Ängar, finns en hage där det under vissa tider går kor.

Planförslaget

Planförslaget medger en viss utbyggnad av Frösakullsskolan samt möjlighet att inom den sydöstra delen av skolans område uppföra en idrottshall.

För att kunna ta emot fler barn på den kommunala förskolan föreslås Fammarp 3:90 utökas så att en komplettering med två avdelningar kan ske.

*Bebyggelse-
utformning*

Planförslaget

Bebyggelsen avses i skala och färgsättning anpassas till den bebyggelsekaraktär som finns i det halländska kustlandskapet. Planen reglerar detta genom det kvalitetsprogram, *Kvalitetsprogram för miljö och gestaltning*, som hör till planen. Programmet är rådgivande och innehåller gestaltungsprinciper och miljöaspekter att beakta vid planering och utformning av såväl utemiljöer som bebyggelse. Programmets syfte är både att inspirera exploatörer och underlätta efterföljande hantering av bygglov- och bygganmälan.

*Friluftsliv,
närrecreation och
fritor*

Planområdet är beläget med närhet till havet och med god tillgång till skogs- och strandområden. Inom området utgör den norra delen av skolans tomt en grön friyta som under vissa tider även är tillgänglig för boende i området.

Planförslaget

I planområdets östra och norra del finns smala naturmarksområden avsedda primärt för hantering av dagvatten. I den nordvästra delen föreslås marken i anslutning till fördröjningsdammen utformas med sittmöjligheter, belysning och vegetation så att det blir en tillgång för boende i området. En gångväg anläggs inom naturmarksområdet i planområdets norra del, mellan Sigyns väg och Lokes. Denna kopplas samman med befintliga gångvägar norrut inom Frösakull Ängars område. I samband med åtgärderna i befintligt dagvattensystem avser kommunen anlägga en gångväg mellan Lokes och Odens väg enligt gällande detaljplan (se illustrationskarta). Gångvägarna förses med belysning.

Skötsel av grönytor

Fördröjningsmagasinet i områdets nordvästra hörn avses vara ett ”torrt” magasin. Detta innebär att det är gräsbevuxet och endast fylls upp vid kraftig nederbörd. Kommunen sköter anslutande naturmark med klippning av gräsytor ca 1 gång/år. Högre skötselkrav får tillgodoses av intilliggande fastighetsägare och regleras i överenskommelse mellan kommunen och berörd(a) part(er).

Trafik

Gator och parkering

Tillfarten till planområdet sker idag från sydväst, från Kungsvägen via Skeabergsvägen. Skeabergsvägen, som är hastighetsreglerad till 30 km/h och försedd med farthinder i form av gupp, har god framkomlighet. På båda sidor om vägen finns breda zoner med naturmark. För biltrafiken inom planområdet löper idag en smal grusväg (Sigyns väg) i nord-sydlig riktning. Vägen anlades till halva sin bredd i samband med utbyggnaden av fritidshusområdet Frösakull Ängar. Mitt på Sigyns väg ansluter en grusväg från öster, denna väg fungerar bland annat som tillfart till fastigheten Fammarp 3:7 (utanför planområdet). Den södra delen av Sigyns väg fungerar även som tillfart till fastigheterna Fammarp 3:6, 3:8 och 3:9.

När det gäller de övergripande förbindelserna för biltrafiken mellan Frösakull och centrala Halmstad bedöms dessa i dagsläget vara tillräckliga. Som en lösning på en eventuell framtida kapacitetsbrist på sträckan Kungsvägen-Frösakullsvägen-Nya Tylösandsvägen har kommunen tidigare översiktligt utrett möjligheterna att skapa en förbindelse mellan Kungsvägen och Kustvägen. Enligt det nu pågående arbetet med en fördjupning av

översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn skulle detta kunna ske genom att ansluta antingen via Skeabergsvägen, Kronolundsvägen eller Fammarpsvägen.

Planförslaget

Bebyggelsen inom planområdet trafikmatas huvudsakligen ifrån Sigyns väg. Vägen breddas åt öster och på västra sidan om den kommer en naturmarkszon innehållande ett skåldike för omhändertagande av dagvatten finnas. I planområdets sydöstra del försörjer en mindre återvändsgata de friliggande villorna. I den mellersta, östra delen av området försörjer en lokalgata delen med grupphusbebyggelse.

Föreslagen utökning av förskolan fordrar att in- och utfarten till Fammarp 3:89 läggs om. Infarten placeras närmare Odens väg men innebär att befintligt antal parkeringsplatser behålls. Förskolans parkering mot Lokes väg utökas inom befintlig tomt.

Den övergripande trafikstrukturen omfattande en eventuell förbindelse mellan Frösakull och Kustvägen i Skeabergsvägens förlängning kommer inte att behandlas i denna plan. Planförslaget är dock utformat så att en eventuell framtida anslutning till Skeabergsvägen inte hindras.

Tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet

Gång- och cykelvägar

Från planområdets sydvästligaste del ner till Kungsvägen löper längs Skeabergsvägens norra sida en separat, asfalterad gångväg. Gångvägen ansluter vid Kungsvägen till stadens övergripande nät av gång- och cykelvägar. I planområdets sydvästra del övergår den asfalterade gång- och cykelvägen i en grusad gångstig som sträcker sig fram till Sigyns väg

Planförslaget

Förutom under *Friluftsliv* beskrivna åtgärder föreslås den grusade gångstigen mellan Lokes och Sigyns väg, söder om skolan, flyttas något närmare Skeabergsvägen samt asfalteras så att den kan fungera som gång- och cykelväg.

Att prioritera upp oskyddade trafikanter gentemot biltrafiken och åstadkomma en trafiksäker miljö vid skolan är mycket viktigt. Korsningen Skeabergsvägen - Sigyns väg - Evas väg utformas så att framkomlighet och trafiksäkerhet höjs för oskyddade trafikanter och för att förbättra kopplingen mellan gång- och cykelvägen längs med Skeabergsvägen och Lokes förskola anläggs en trottoar mellan befintlig förskoletomt och Lokes väg.

Kollektivtrafik

Området är försörjt med kollektivtrafik, Kungsvägen trafikeras av busslinjer som förbinder Gullbrandstorp och Villshärad med Halmstads centrala delar. Restiden till centrum är 20-25 minuter och bussar avgår från en hållplats vid korsningen Kungsvägen-Skeabergsvägen omkring var trettionde minut. Avståndet mellan planområdet och hållplatsen är ca 500 meter. Turtätheten behöver sannolikt utökas för att kollektivtrafiken ska bli ett attraktivt färdmedel för fler.

Biltrafik

Avståndet till centrala Halmstad är ca 10 km, tillgängligheten är god men framkomligheten på Nya Tylösandsvägen är begränsad vid vissa tidpunkter (morgon och eftermiddag). För att konstatera trafikbelastningen på gatorna i anslutning till planområdet har trafikräkningar genomförts. Vid räkningar utförda i september 2005 konstaterades i snitt ca 1140 fordonsrörelser/dag i Skeabergsvägens västra del (mellan Kungsvägen och Friggs gränd). Vid denna tidpunkt bedöms trafikrörelserna förutom permanentboende i området omfatta viss hämtning/lämning vid skola och förskolor samt ett mindre antal resor till/från Frösakull Ängar. Vid mätningar i vägens östra del (mellan Lokes väg och Evas väg) uppmättes i november 2006 i snitt ca 180 fordonsrörelser/dag. Denna siffra bedöms vara representativ för de ca 30 permanentbostäder som idag ligger vid Skeabergsvägens östra ände. Utöver ovan nämnda siffror tillkommer under vår-sommar-höst resor till och från det 60-tal hus som ligger inom Frösakull Ängar.

Planförslaget

Den föreslagna exploateringen medför en ökad trafikbelastning på Skeabergsvägen och Sigyns väg samt indirekt också på Onsjövägen och Kungsvägen-Nya Tylösandsvägen. Trafiken på Skeabergsvägen bedöms med föreslagen utbyggnad (ca 80 bostäder samt utökning av förskola) öka med ca 4-500 fordonsrörelser/dygn. Trafikökningen beräknas dock inte ge upphov till störningar som innebär att riktvärden för buller vid permanentbostäder riskerar att överskridas. Den låga hastighetsregleringen på Skeabergsvägen tillsammans med det faktum att huvuddelen av befintlig bebyggelse inte ligger i direkt anslutning till gatan gör att trafikökningen bedöms ge liten påverkan på intilliggande bebyggelse.

Teknisk försörjning*Anfallsshantering*

Hushållsavfall hämtas av HEM AB. Närmaste återvinningsstation är belägen vid Kungsvägen, ca 750 m väster om planområdet. Närmaste återvinningscentral är belägen vid Kristineberg, alldeles intill Kustvägen.

Planförslaget

Avfallshantering avses ske på samma sätt som för befintlig bebyggelse. Vid flerbostadshusen är det viktigt att god bärighet, och helst asfalt, finns på transportvägarna fram till där avfall ska hämtas, där ska även finnas plats att vända. För att återvinning ska kunna ske måste det i soprum eller på gård finnas plats för flera kärl.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns utbyggda i Lokes och Sigyns väg och kapacitet finns att ansluta ytterligare abonnenter.

Planförslaget

Nya vatten- och spillvattenledningar ansluts till befintliga ledningar i Lokes väg. Dag- och dräneringsvattnet ansluts till befintligt dikessystem som är beläget nordväst om området. Utbyggnaden föreslås ske huvudsakligen enligt det principförslag som tagits fram, *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad*, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12.

För att minimera vatten- och energiförbrukningen bör lösningar som minskar vattenflödet och varmvattenförbrukningen utföras (föreslagen

dagvattenhantering beskrivs under rubriken *Geotekniska förhållanden och dagvattenhantering* samt i studien *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12*.

Uppvärmning

Bebyggelsen i Frösakull har till stor del individuella uppvärmningslösningar, fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Planförslaget

Om ny bebyggelse förses med uppvärmningssystem förordas vattenburna system som medger användning av olika energiskällor. Förnyelsebara energilag bör eftersträvas, användning av el för uppvärmning bör undvikas.

*El, tele och
bredband*

För områdets elförsörjning finns en transformator vid Lokes väg (HEM AB), transformatorn bedöms ha tillräcklig kapacitet för planerad utbyggnad. Telenät med god prestanda, och därmed möjlighet till bredbandsuppkoppling, finns utbyggt i Frösakull. I Frösakull finns också kabel TV utbyggt, Tylö Kabel TV. Fiber finns utbyggt fram till Frösakullsskolan.

Planförslaget

Elförsörjningen av exploateringsområdet avses ske via befintlig transformator vid Lokes väg. Området avses anslutas till befintligt telenät. Möjlighet finns att bygga ut kabel TV-nätet så att det även omfattar exploateringsområdet. Fiberanslutning av bostäderna är möjlig.

För att minimera energianvändningen i byggnader bör belysningsutrustning och hushållsmaskiner vara energieffektiva och elinstallationerna vara av sådan typ att de minimerar elektriska fält och magnetisk strålning.

KONSEKVENSER AV FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Ekologiska konsekvenser

Yt- och grundvatten Föreslagen dagvattenhantering berör såväl marken inom som upp- och nedströms planområdet, effekterna av de föreslagna åtgärderna bedöms dock inte medföra någon negativ miljöpåverkan på vare sig allmänna eller enskilda intressen.

På grund av den planerade dagvattenhanterings omfattning och påverkan på ett flertal fastigheter har kommunen tillfrågat Länsstyrelsen huruvida åtgärderna är tillståndspliktiga eller inte. I brev daterat 051128 svarar Länsstyrelsen att för föreslagen vattenverksamhet krävs enligt huvudregeln i Miljöbalken 11 kap 9 § tillstånd. Tillstånd behövs dock inte enligt 11 kap 12 § om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Kommunen har bedömt att verksamheten inte innebär negativ påverkan på allmänna intressen. För att kunna bedöma dagvattenhanterings påverkan på enskilda intressen har kommunen i samband med planens samrådstid genomfört ett separat informationsmöte (2008-11-11) med berörda fastighetsägare upp- och nedströms planområdet. Utifrån de synpunkter som framkommit bedömer kommunen att föreslagna åtgärder inte medför någon negativ påverkan på enskilda intressen (en sammanfattning av de synpunkter som framfördes vid informationsmötet 081111 om föreslagen dagvattenhantering finns i slutet av samrådsredogörelsen).

Växt- och djurliv De i planen föreslagna förändringarna bedöms inte påverka växt- eller djurliv på ett negativt sätt.

Lokalklimat och emissioner Utbyggnaden bidrar till att generera mer biltrafik i närområdet. Planen medger dock inte några verksamheter som bidrar till att några miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Ny bebyggelse kommer att ligga i anslutning till befintlig jordbruksverksamhet, förhärskande vindriktning är väst-sydväst vilket bedöms innebära att eventuell påverkan från verksamheten begränsas.

Ekonomiska konsekvenser

Plan- och exploaterings-ekonomi Mellan kommunen och H/B Tylöbaden Wennerholm & Co, Mark & Försäkringspartner i Halland AB och Derome Mark och Bostad AB har ett samarbetsavtal upprättats som reglerar kostnaden för planläggningen av och villkoren för utbyggnaden av området.

Exploateringen regleras i separata markanvisningsavtal. Exploateringen ger full kostnadstäckning för VA-utbyggnaden.

Sociala konsekvenser - folkhälsa

Sociala aspekter – trygghet och hälsa Blandade upplåtelseformer och bostadstyper främjar den socioekonomiska sammansättningen av de boende (avseende ålder, kön och inkomst) och skapar förutsättningar för såväl kvarboende för äldre som möjligheter för unga att skaffa bostad. Områdets funktioner såsom belysning vid gator och gångvägar, dränering av gator och placering av hus är utformade med avsikten att fungera brottsförebyggande. Detta tillsammans med det faktum att antalet åretruntboende ger förutsättningar för liv och aktivitet under flera tider på dygnet och främjar därmed trygghet och trivsel. Områdets läge med närhet till hav och natur ger också goda möjligheter till rekreation som kan inverka positivt på människors hälsa.

Trafiksäkerhet Utbyggnaden bidrar till att generera mer biltrafik i närområdet men innebär samtidigt förbättringar för oskyddade trafikanter genom säkrare korsningar och bättre gång- och cykelförbindelser. Tillgängligheten till skolan och förskolorna för gående och cyklister bedöms bli bättre med föreslagna åtgärder.

Friluftsliv, närrekreation och friitor Området erbjuder både möjligheter till viss närrekreation i anslutning till områdets fördröjningsdamm och närhet till större skogs- och strandområden.

Buller och störningar Planen medger inte några verksamheter som kan verka störande på omgivningen. Den ökade trafiken som utbyggnaden bedöms generera medför inte att bullernivåerna ökar på ett sätt som innebär störningar för omkringboende. Av riksdagen angivna riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder överskrids inte.

Övriga konsekvenser

Kulturmiljö och fornlämningar De i planen föreslagna förändringarna bedöms inte påverka kulturmiljöer eller fornlämningar.

Bebyggelse och landskapsbild En utbyggnad enligt förslaget innebär en begränsad påverkan på landskapsbilden. Bebyggelsen kommer att synas när man befinner sig på Onsjövägen öster om området men kommer inte att inkräkta på vyn ut över havet. Bostadsbebyggelsen föreslås i planförslaget hållas relativt låg och utformas och färgsättas på ett ur landskapssynpunkt respektfullt sätt.

ÖVRIGT

Geologi och geotekniska undersökningar

Det åvilar varje enskild fastighetsägare att genomföra noggrannare geotekniska undersökningar innan byggnation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonas Orring
Evert Winnberg
Leif Eriksson
Barbro Johansson
Eva-Lena Torudd
Carl-Åke Agne

Fastighetskontoret
Stadskontoret, samhällsplanering
Tekniska kontoret, gata
Tekniska kontoret, park
Tekniska kontoret, park
Tekniska kontoret, VA

KÄLLOR

- Dagvattenutredning för Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, SWECO VIAK 2005-08-10
- Fammarp 3:10 m fl, Geoteknisk undersökning för detaljplan, Halmstads kommun, SWECO VBB AB 2004-04-16
- Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Johan Thein

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1008 K

Detaljplan för

FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL – BOSTÄDER VID FRÖSAKULLSSKOLAN

Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 25 februari 2009

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter har förelegat i program-, samråds- och utställningsskede.

En programhandling upprättades under 2005 och var föremål för samråd under tiden 2005-10-20--2005-11-21. Ett planförslag samråddes under tiden 2008-06-18--2008-09-05 samt ställdes ut under tiden 2009-01-14—2009-02-11.

Enligt upprättad behovsbedömning av miljöbedömning bedöms planen inte medföra betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	2005-09-14
Samrådsbeslut i BN	2008-05-21
Utställningsbeslut i BN	2008-12-10
Godkännande av BN	2009-02-25
<i>Antagande i KF</i>	<i>April -09</i>
<i>Laga kraft (tidigast)</i>	<i>Maj -09</i>

BN – byggnadsnämnden
KF - kommunfullmäktige

Genomförande

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet i huvudsak att utgöras av kvartersmark för bostäder samt förskole-, skol- och idrottsändamål. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark samt att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Kommunens åtagande

Kommunen ansvarar för utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar såsom gator, gångvägar, vegetationsplantering, dagvattenmagasin, diken och liknande på allmän plats. Kommunen ansvarar för att anlägga ledningar för renvatten, spillvatten, dagvatten och husgrundsdräneringsvatten fram till anslutningspunkter vid varje fastighet. Halmstad Energi och Miljö AB, HEM, ansvarar för utbyggnaden av elledningar inom området.

Kommunen ansvarar för omläggning av den södra tillfarten till bostadsområdet Tylöby, Fammarp 3:89. Åtgärderna ska i huvudsak ske enligt planens illustrationskarta. Kommunen skall se till att angöring till garage och parkeringsplatser i den södra delen av området kan ske kontinuerligt och med ett minimum av störningar för de boende. Kommunen skall svara för att befintligt antal parkeringsplatser för de boende återskapas. Alla erforderliga åtgärder med anledning av nybyggnad av förskoleavdelningar och omläggning av utfart bekostas av kommunen.

Kommunen avser vidare utföra anläggningsåtgärder för dagvattenhanteringen i punkter utanför exploateringsområdet enligt det förslag som redovisats i *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12*. Anläggningsåtgärder i dagvattenssystemet utom planområdet berör Fammarp 4:1, Frösakull By ekonomisk förening. I samband med åtgärderna i befintligt dagvattenssystem avser kommunen anlägga en gångväg mellan Lokes och Odens väg med utgångspunkt från gällande detaljplan (plan 808).

Målsättningen är att anläggningsarbeten för dagvattenhanteringen skall samordnas med övrig utbyggnad inom exploateringsområdet. Kommunen svarar för och bekostar ovan nämnda åtgärder utanför exploateringsområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen föreslås vara huvudman för gator samt övrig allmän platsmark inom planområdet.

Tillståndsfrågor

Föreslagen dagvattenhantering berör såväl marken inom som upp- och nedströms planområdet men effekterna av de föreslagna åtgärderna bedöms inte medföra någon negativ miljöpåverkan på vare sig allmänna eller enskilda intressen.

På grund av den planerade dagvattenhanterings omfattning och påverkan på ett flertal fastigheter har kommunen tillfrågat Länsstyrelsen huruvida åtgärderna är tillståndspliktiga eller inte. I brev daterat 051128 svarar Länsstyrelsen att för föreslagen vattenverksamhet krävs enligt huvudregeln i Miljöbalken 11 kap 9 § tillstånd. Tillstånd behövs dock inte enligt 11 kap 12 § om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Kommunen har bedömt att verksamheten inte innebär negativ påverkan på allmänna intressen. För att kunna bedöma dagvattenhanterings påverkan på enskilda intressen har kommunen i samband med planens samrådstid genomfört ett separat informationsmöte (2008-11-11) till vilket berörda fastighetsägare upp- och nedströms dagvattenanläggningen bjöds in (en sammanfattning av de synpunkter som framfördes vid mötet finns i slutet av samrådsredogörelsen).

Avtal

Mellan kommunen och H/B Tylöbaden Wennerholm & Co, Mark & Försäkringspartner i Halland AB och Derome Mark och Bostad AB har ett samarbetsavtal upprättats som reglerar kostnaden för planläggningen av och villkoren för utbyggnaden av området. Exploateringen regleras i separata markanvisningsavtal mellan kommunen och ovan nämnda parter.

Mellan kommunen och Fammarp 3:8 har ett avtal upprättats som reglerar ersättning för gatukostnader.

I samband med tecknande av avtal/markköp skall en informationsskrift knytas till detsamma. I skriften framgår vad som gäller för den berörda fastigheten beträffande bl a höjdsättning, hantering av dagvatten, anläggande av dränerings- och dagvattenstråk samt upprättade förbindelsepunkter.

Efter det att fastighetsägaren har upprättat ett förslag till bl a höjdsättning, hantering av renvatten, spillvatten, dag- och dräneringsvatten skall ett tidigt samrådsmöte hållas med Halmstads kommun. Samrådsmötet skall hållas innan fastighetsägaren lämnar in bygglovsansökan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och markregleringar

Planförslaget berör fastigheterna Fammarp 3:10, Fammarp 3:90 (förskola) och 3:91 (skola) samt de privata fastigheterna Fammarp 3:6, 3:8 och 3:9.

Kommunen överlåter till H/B Tylöbaden Wennerholm & Co, med äganderätt det område av fastigheten Fammarp 3:10 som enligt planförslaget skall utgöra mark för bostäder i hyresrättsform. Den nya marken för bostäder avses om möjligt genom fastighetsreglering fogas till bolagets intilliggande fastighet Fammarp 3:89.

Kommunen överlåter till Derome Mark och Bostad AB, med äganderätt den nordöstra del av Fammarp 3:10 som enligt planförslaget skall utgöra mark för bostäder i bostadsrättsform.

För den sydöstra del av Fammarp 3:10 samt den norra del av Fammarp 3:6 som enligt planförslaget skall utgöra område för 15 grupphus samt den del av Fammarp 3:6 som enligt förslaget skall utgöra kvartersmark för friliggande villor genomförs ett markbyte mellan Mark & Försäkringspartner i Halland AB och kommunen.

För att kunna utöka befintlig förskola vid Lokes väg avses Fammarp 3:90 utökas västerut genom att en del av den intilliggande naturmarken tillhörande Fammarp 3:10 tas i anspråk och läggs till fastigheten. För att lägga om in- och utfarten till Fammarp 3:89 föreslås en del av naturmarken regleras över till Fammarp 3:89.

De ovan beskrivna fastighetsöverlåtelse/ markregleringarna regleras i ovan nämnda markanvisningsavtal mellan berörda parter.

Utöver ovanstående bostadsbebyggelse möjliggör detaljplanen att en grupp bostad uppförs alldeles norr om Frösakullsskolan, inom Fammarp 3:10. Denna tomt föreslås i planförslaget styckas av till en egen fastighet. För befintligt bostadshus inom Fammarp 3:6 tillskapas en tomt om ca 1000m². För Fammarp 3:8 medges avstyckning av en tomt, fastigheten kommer även att få avstå mark för hörnavskärning i det nordvästra hörnet samt berörs av samfällt vägområde i det sydvästra hörnet. För Fammarp 3:9 medges avstyckning av en tomt genom skaftlösning.

Ledningsrätt och servitut

För att säkerställa allmänna ledningar för vatten, avlopp, el, tele mm. mellan Lokes väg och Sigyns väg föreslås ett u-område genom Fammarp 3:10. För ledningar inom detta område avses en ledningsrätt tillskapas.

Inom Fammarp 3:6, alldeles norr om Fammarp 3:8 och 3:9 finns ett servitut som syftar till att säkerställa tillfarten till 3:8 och 3:9. Detta servitut kan upphävas när planen vinner laga kraft då planen redovisar en lokal gata i samma läge.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för planarbetet regleras i ovan nämnt samarbetsavtal. Exploateringskostnaderna skall belasta projektet och fördelningen regleras i ovan nämnda markanvisningsavtal. Exploateringen ger full kostnadstäckning för VA-utbyggnaden.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vatten- och avloppssystemet samt erforderliga anläggningar för hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området avses i huvudsak utföras enligt *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB i Växjö 2006-12-12*. Noggrannare studier kommer att krävas under projekteringsskedet.

De geotekniska förhållandena finns översiktligt beskrivna i *Fammarp 3:10 m fl, Geoteknisk undersökning för detaljplan, Halmstads kommun, SWECO VBB AB 2004-04-16*.

Dokumentation och kontroll

För att tillse att föreslagen lösning för dagvattenhantering fungerar på avsett vis och inte ger upphov till negativa konsekvenser i befintligt system avser kommunen genomföra uppföljning av åtgärderna efter utbyggnad. Om åtgärder som krävs för att bli hanteringen av dag- och dräneringsvattnet skall fungera inte utförts eller om avsteg har gjorts från bestämda överenskommelser kan fastighetsägaren åläggas att åtgärda avsteget så att avsedd funktion erhålls.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonas Orring
Carl-Åke Agne
Arne Hansson

Fastighetskontoret
Tekniska kontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Johan Thein

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1008 K

Detaljplan för

FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL – BOSTÄDER VID FRÖSAKULLSSKOLAN

Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 25 februari 2009

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter har förelegat i program-, samråds- och utställningsskede.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-12-10, § 526, genomförts under tiden 2009-01-14 till och med 2009-02-11. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt i Rådhuset under utställningstiden. Planen har även varit utlagd på Halmstads kommuns webbsida under tiden 2009-01-14 till och med 2009-02-11.

13 yttranden har inkommit från de berörda remissinstanserna.

Följande 2 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Barn- och ungdomsförvaltningen Halmstads Energi och Miljö AB

Från berörda sakägare har 3 skrivelser inkommit med synpunkter.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslag och därefter inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar av planförslaget inför antagande. Justeringarna bedöms inte innebära någon negativ påverkan för boende intill/intilliggande fastigheter.

- Gräns för kvartersmark justeras vid befintligt garage vid Fammarp 3:89 (sydvästra delen av planområdet) så att ett avstånd om 1 meter erhålls mellan byggnad och fastighetsgräns.
- Planbestämmelse B₁ (mindre flerbostadshus i 2 våningar) justeras gällande högsta tillåtna nockhöjd för huvud- och komplementbyggnader; pga tekniska skäl höjs högsta tillåtna nockhöjd med 0,5 meter (från 8,5 till 9,0 meter för huvudbyggnader och från 4,5 till 5,0 meter för komplementbyggnader).
- Planbestämmelse B₁ förtydligas gällande hur byggnadshöjd skall mätas för komplementbyggnader som uppförs med pulpettak; ”*när komplementbyggnad uppförs med pulpettak ska byggnadshöjd mätas vid den lägsta sidan*”.
- Planbestämmelse BS justeras likt B₁ med avseende på nockhöjd för komplementbyggnader samt hur byggnadshöjd ska mätas för komplementbyggnader.
- Planbestämmelser B₃ och B₄ (en- resp. tvåvånings grupphus) justeras gällande högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader; pga tekniska skäl höjs högsta tillåtna nockhöjd med 0,5 meter (för envåningshus från 5,5 till 6,0 meter och för tvåvåningshus från 8,0 till 8,5 meter).

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Efter program-, samråds- och utställningsskedet kvarstår följande synpunkter som helt eller delvis ej har beaktats i planförslaget:

- Widén: Ny bebyggelse ska innebära en förbättring av Onsjövägen eller åtminstone att en gång- och cykelväg anläggs som förbinder de befintliga gång- och cykelvägarna vid Kungsvägen och nya Kustvägen (se vidare kommentar till Widéns yttrande nedan).

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

*Länsstyrelsens
bedömning*

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE M.FL.

Barn- och ungdomsförvaltningen

Har inget att erinra men vidhåller sina synpunkter från samrådsskedet;

Barn- och ungdomsförvaltningen är positiv till att det inte längre är en körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg samt att skoltomten utformas så att både en utbyggnad av skolan och uppförande av en idrottsbana är möjligt. Trafiksäkerhet och kommunikationerna till skolan bör få stor vikt i planen, hastighetsdämpande åtgärder behövs både på Sigyns väg och Skeabergsvägen och 30 km/h bör skyltas vid skolan och förskolan. Trafiksituationen för varutransporter samt fordon som hämtar och lämnar barn vid skolan och förskolan bör ses över så att en trafiksäker miljö erbjuds. I samband med byggnation av en ny förskoleledel bör även parkeringsbehovet för förskoleverksamheten studeras. För skolans del bör en framtida förbindelse med Trottabergsområdet komma till så att Frösakullsskolan kan samverka med en ny skola i detta område.

En utökning av befintlig förskoletomt är en förutsättning för fler avdelningar. Trots utökningen kommer inte behovet av förskoleplatser i Frösakull att täckas. När ytterligare bostadsområden planeras i södra Frösakull eller Trottaberg bör mark avsättas för förskoleändamål.

I samrådsförslaget föreslås skoltomten avgränsas med ett 4-5 meter brett dike mot Sigyns väg. Denna lösning innebär att värdefull mark tas i anspråk och en annan tydlig och säker lösning önskas.

Korsningen Kungsvägen-Skeabergsvägen bedöms med nuvarande utformning vara trafikfarlig och bör ses över snarast möjligt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till stadskontoret och fastighetskontoret. För kommentar till tidigare framförda synpunkter se samrådsredogörelse daterad 081210.

Halmstads Energi och Miljö AB

Det är viktigt att god bärighet och även asfalt finns på transportvägarna fram till där avfall ska hämtas, där ska även finnas plats att vända. En viktig punkt att tänka på är det finns bra utrymme så att flera kärl får plats i antingen soprum eller på gård, vilket kan innebära 12-15 kärl för flerbostadshusen om full återvinning ska finnas. God bärighet ska även finnas om containrar för wellpapp och brännbart önskas.

Halmstad IT-Nät AB, Hitnet, har fiber fram till Frösakullsskolan vilket gör fiberanslutning till bostäderna möjlig. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och inarbetas i planhandlingarna.

YTTRANDE UTAN ERINRINGAR

Räddningstjänsten
Kulturmiljö Halland
Polismyndigheten
Tekniska nämnden
Skanova

E.ON Gas Sverige AB
E.ON Elnät Sverige AB
Socialnämnden
Miljö- och hälsoskyddskontoret

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Anders Widén, Tors gränd 15 (del av Fammarp 4:20)

Widén anser att byggnadskontoret bagatelliserat trafikfarorna i norra Frösakull och att planen minst ska medföra att en gång- och cykelförbindelse utefter Onsjövägen anläggs. Trafiken på Onsjövägen färdas till stor del över de reglerade hastigheterna 50 och 70 km/h, vägen trafikeras också av mycket tung trafik till och från Ringenäs skjutfält. Detta gör att det inte på ett trafiksäkert sätt går att gå eller cykla längs vägen.

Den dagvattendamm som byggdes i sydvästra hörnet av Frösakull Ängar för att omhänderta dagvatten från bebyggelseområdet har visat sig otillräcklig och på frågan om vem som ansvarar för skötsel saknas svar. Åtgärder måste vidtas för dammen i samband med utvecklingen av föreslagen plan.

Kommentar:

Trafiksäkerheten på Onsjövägen är bitvis dålig och vägen bör, som kommenteras i samrådsredogörelsen, hanteras i kommunens pågående arbete med en transportplan. Inom ramen för den fördjupade översiktsplanen föreslås två reservat för en ny vägförbindelse mellan Frösakull och nya Kustvägen. En förbindelse skulle sannolikt ge trafikavlastande effekt på Onsjövägen och Nya Tylösandsvägen. Eventuella åtgärder av/vid Onsjövägen kan dock inte regleras inom rubricerad plan. Av Widén insänd skrivelse har delgivits stadskontorets samhällsbyggnadsenhet som jobbar med både den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn och transportplanen för kommun.

Befintlig dagvattendamm sydväst om Frösakull Ängar ligger inom kommunal mark planlagd som ”Park eller plantering”, det innebär att kommunen genom tekniska kontoret ansvarar för drift och underhåll av dammen (tekniska kontoret Vatten/avlopp ansvarar för vattendelens funktion och Park/natur ansvarar för kringtytor). Tekniska kontoret har delgivits inkommen skrivelse och som kommenterats i samrådsredogörelsen avses dammens funktion och eventuella behov av förbättringar studeras i samband med föreslagna åtgärder i dagvattensystemet utanför planområdet.

(Anm. Tekniska kontoret jobbar för närvarande med ett skötselprogram för kommunens alla dagvattendammar, detta program avser behandla hur och när alla dammar ska skötas.)

Frösakull Ängar Ekonomisk förening (Fammarp 4:21)

Vid informationsmöte om dagvattenhantering 081111 konstaterade SWECO VBB muntligen och med bilder att befintligt dagvattenmagasin väster om Frösakull Ängar inte fungerar tillfredställande samt att detta borde åtgärdas på samma sätt som för nytt dagvattenmagasin i de västra delarna av Fammarp 3:10. Frösakull Ängar vill att detta arbete utförs på kommunens befintliga damm väster om föreningens område och att detta klart framgår i dokument kring detaljplanen. Arbetet ska utföras utan kostnad för Frösakull Ängars vidkommande.

Kommentar:

Befintlig dagvattendamm sydväst om Frösakull Ängar ligger inom kommunal mark planlagd som ”Park eller plantering”, det innebär att kommunen genom tekniska kontoret ansvarar för drift och underhåll av dammen (tekniska kontoret Vatten/avlopp ansvarar för vattendelens funktion och Park/natur ansvarar för kringtytor). Tekniska kontoret har delgivits inkommen skrivelse och som kommenterats i samrådsredogörelsen avses dammens funktion och eventuella behov av förbättringar studeras i samband med föreslagna åtgärder i dagvattensystemet utanför planområdet. Eventuella åtgärder i befintlig damm är dock inte en fråga som kan regleras i rubricerad plan.

(Anm. Tekniska kontoret jobbar för närvarande med ett skötselprogram för kommunens alla dagvattendammar, detta program avser behandla hur och när alla dammar ska skötas.)

Maria Bengtsson, Mikael Gustafsson, Annas gränd 1 (Fammarp 2:15)

Med tanke på att det ligger en skola och ett dagis i nära anslutning till det område som kommer att bebyggas bör en anslutande väg byggas från Onsjövägen för att minska den ökande trafiken. Vägen skulle kunna vara enbart för boende och besökare till området och inte för genomfartstrafik. Många barn bor i området söder om Skeabergsvägen och kommer gående och cyklande via Evas väg. En ökad trafik kommer att innebära en risk för dessa barn och att enbart göra en åtgärd vid korsningen Skeabergsvägen-Evas väg-Sigyns väg kommer inte att öka säkerheten nog. Om det i framtiden blir så att Skeabergsvägen förbinds med nya Kustvägen kommer det att bli en mycket allvarlig trafiksäkerhetsfråga. Varför inte bygga ut den befintliga Onsjövägen samt ansluta den nya bebyggelsen därifrån?

Kommentar:

En anslutning till Onsjövägen har för denna planläggning inte bedömts vara ett möjligt alternativ. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter säkerställs genom en separat gång- och cykelväg längs hela Skeabergsvägen samt åtgärder vid korsningspunkter med bilar som innebär att oskyddade trafikanter prioriteras.

Inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn föreslås två reservat som alternativ för en ny vägförbindelse mellan Frösakull och nya Kustvägen; Kronolundsvägen samt en ny vägsträckning i skogsområdet från Fammarpsvägen i sydöstra Frösakull.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftligen inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

FÖRTECKNING AV BOENDE/SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRNINGAR UNDER PROGRAM- OCH/ELLER SAMRÅDS-/UTSTÄLLNINGSSKEDE

Med besvärsmätt

<i>Namn:</i>	<i>Fastighet:</i>	<i>Adress:</i>	<i>Postnr:</i>
HB Tylöbaden Wennerholm & Co	Fammarp 3:89	Tylöcenter Frösakull	302 70 Halmstad
Gun och Sjunne Olsson	Fammarp 3:9	Skeabergsvägen 37	302 70 Halmstad
Anders Widén	Fammarp 4:20	Tors gränd 15	302 70 Halmstad
Yvonne och Ove Sjödel	Fammarp 4:21 (stuga nr 49)	Hornarydsvägen 53	331 53 Värnamo
Frösakulls By Ekonomiska Förening	Fammarp 4:1 och Fammarp 4:20	Unnaryds Hälghult 102	310 83 Unnaryd
Frösakull Ängar Ekonomisk Förening	Fammarp 4:21	c/o Jonas Svensson Frösakull Ängar 60	302 70 Halmstad
Hans Werner	Fammarp 4:21 (stuga nr 48)	Lärkg. 3	240 17 Södra Sandby
Per-Magnus Krahner	Fammarp 4:21 (stuga nr 40)	Oxelv. 9	280 22 Vittsjö
Berit Kullin	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 A	302 70 Halmstad
Sigbritt Lindell	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 B	302 70 Halmstad
Ingvar Bjärehäll	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 C	302 70 Halmstad
Henry Wiklund	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 D	302 70 Halmstad
Bruno Kruse	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 E	302 70 Halmstad
Viveka Lagerström	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 F	302 70 Halmstad
Sven-Arne Bjärehäll	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 B	302 70 Halmstad
Jan Johansson	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 C	302 70 Halmstad
Evert Avehed	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 D	302 70 Halmstad
Stig Jingblad	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 A	302 70 Halmstad
Agne Tillberg	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 B	302 70 Halmstad
Gurti Persson	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 C	302 70 Halmstad
Bertil Nilsson	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 D	302 70 Halmstad
Reinhold Liljenqvist	Fammarp 3:8	Wetterskamp 41	DE-49078 Osnabrück, Tyskland
Ulf Axelsson	Fammarp 4:21 (stuga nr 45)	Infanterig. 2 A	260 70 Ljungbyhed
Mats Kvarnsäter	Fammarp 4:21 (stuga nr 46)	Frösakull Ängar 46	302 70 Halmstad
Maria Bengtsson, Mikael Gustafsson	Fammarp 2:15	Annas gräns 1	302 70 Halmstad

Utan besvärsmätt

<i>Namn:</i>	<i>Fastighet:</i>	<i>Adress:</i>	<i>Postnr:</i>
Henrik Hembjer	Fammarp 3:6	Skeabergsvägen 39	302 70 Halmstad
Bo Green	Fammarp 4:21 (stuga nr 42)	Pärönv. 31	333 33 Smålandsstenar
Kristina & Jan Söderström	Frösakull 1:37	Klitterv. 33	302 70 Halmstad

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Johan Thein

Detaljplan för

Fammarp 3:6 och 3:10 m fl
Bostäder vid Frösakullsskolan

Halmstads kommun



Kvalitetsprogram för miljö och gestaltning

Antagandehandling 2009-02-25

PROGRAMMETS SYFTE OCH STATUS

Syftet med kvalitetsprogrammet är att nybyggnationen inom Fammarp 3:6 och 3:10 m fl ska hålla en hög nivå både när det gäller miljöanpassning och gestaltning. Programmet ska ge vägledning vid utformning av gator, allmänna platser, tomter och byggnader och belysa viktiga aspekter gällande materialval, energiförsörjning och avfalls- och dagvattenhantering. Programmet ska förtydliga och komplettera detaljplanens målsättning om att skapa sunda och miljöriktiga bostäder som är långsiktigt hållbara men också utgöra underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Kvalitetsprogrammet anger inte bindande krav utan visar på en önskad utveckling av området och ska ses som en gemensam vision för de olika parter som deltar i utvecklingen av området. Detaljplanen för området reglerar vissa delar av det som behandlas i kvalitetsprogrammet och hänvisar i övrigt till det.

OMRÅDETS IDENTITET OCH KARAKTÄR

Området norr och öster om Frösakullsskolan avses genom detaljpaneläggning bli möjligt att bebygga med bostäder i 1-2 våningar, en gruppbostad om 5-6 lgh samt, i direkt anslutning till skolan, en idrottshall. För att tillgodose önskemål från olika målgrupper ska området kunna innehålla bostäder med olika karaktär och upplåtelseform. Bebyggelsen kommer att utgöras av små flerbostadshus, grupphus och friliggande enbostadshus. Utformningen av bebyggelsen tillåts vara modern i sitt uttryck men ska ta sin utgångspunkt dels i den bebyggelse som traditionellt finns i kustlandskapet och dels i den omgivande naturens kvalitéer. Områdets utbyggnad ska ske med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna och husen skall uppföras så att det blir sunda boendemiljöer. Totalt beräknas området innehålla ca 85 bostäder (se bilaga 1, Illustrationsplan).

För att kunna bebygga området i den omfattning som beskrivits är det av stor vikt att det dagvatten som genereras från hustak, tomter och gator i så stor utsträckning som möjligt tas om hand lokalt och på ett miljöriktigt sätt. En utredning av de hydrologiska förhållandena i området (SWECO VBB i Växjö, 2006-12-12) har mynnat ut i ett principförslag till hantering. Detta principförslag ska vara vägledande vid utformningen av vatten-, avlopps- och dagvattensystemet i området. Genom att sträva efter att begränsa mängden dagvatten inom området och med hjälp av genomsläppliga markbeläggningar möjliggöra lokal infiltration underlättas den vidare hanteringen. Det vatten som trots allt måste avledas ska i så stor utsträckning som möjligt fördröjas i diken och i områdets fördröjningsmagasin innan det avleds från området. För att denna hantering ska fungera måste utformning och höjdsättning av gator och tomter ägnas stor omsorg. De ytor som längs med gator, gångvägar och inom naturområden är avsedda att ta hand om dagvatten skall ges en medveten utformning och genom sin funktion bidra till områdets karaktär.

GATOR OCH ALLMÄNNA YTOR

Utformningen av gatorna i området har stor betydelse för framkomlighet, trafiksäkerhet, orienterbarhet och områdets identitet men fyller också en viktig funktion när det gäller omhändertagande och avledning av dagvatten. För att få trivsamma och varierade gator i området är gatornas sträckning och detaljutformning av stor vikt. Utformningen av de allmänna gatorna inom planområdet ska medverka till att trafikens hastighet blir låg, t ex genom markerade korsningar, begränsad körbanebredd och trädplanteringar, men också fungera som en del i dagvattensystemet och kunna avleda vatten vid extrema flöden. Med tanke på funktionen som avledare av dagvatten skapar gatornas sträckningar inte några ”instängda” lågpunkter.

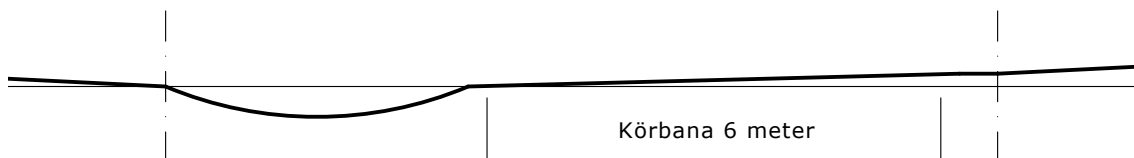
Sigyns väg

Gatan (se bilaga 1) ska genom medveten utformning med central hastighetsdämpande åtgärd och områden för hantering av dagvatten ges en tydlig karaktär. Sigyns väg är områdets största gata och fungerar förutom som tillfart till bostäderna även som tillfart till fritidshusområdet Frösakull Ängar.

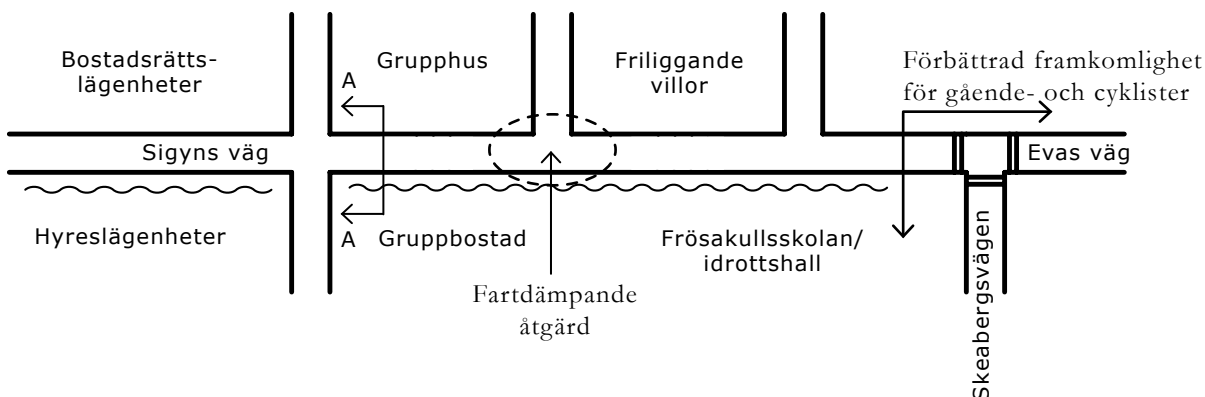
Gatan utformas med en körbana om 6 meter och väster om denna en ca 4 m bred zon innehållande skäldike och naturlig vegetation. Då gatans sträckning är lång och rak föreslås en hastighetsdämpande åtgärd vid en central punkt (se principskiss nedan). Vid korsningen mellan Sigyns väg, Skeabergsvägen och Evas väg föreslås körbanan höjas upp för att dämpa bilars hastighet och höja säkerheten och förenkla för gående och cyklister att passera.

Nya bostadsgator

Sigyns väg - principsektion AA skala 1:100



Sigyns väg - princip för gatutformning



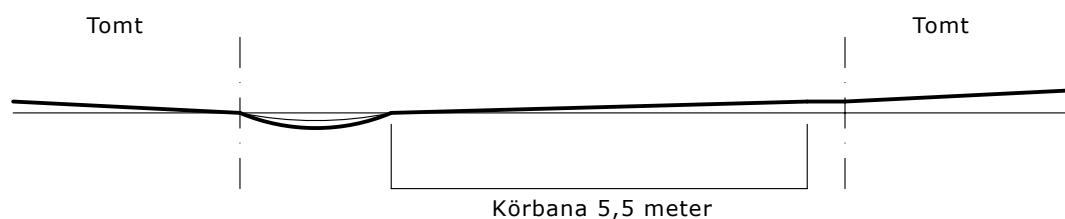
De mindre gatorna inom området utformas med en körbana om 5,5 meter med en 2 meter bred dräneringszon på ena sidan. Dräneringszonen ska fungera som dike och omhänderta vattnet från körytor och sidoområden och både kunna fördröja vattnet och, vid kraftiga flöden, avleda det direkt på ytan. In-/utfarter till fastigheter över dräneringszonen får utföras med en maximal bredd om 4 meter. Vid in-/utfarter förses zonen med en överkörningsbar beläggning (se exempelbild nedan), i övrigt får den inte planteras eller beläggas.

Gatorna höjdsätts i detaljplanen så att dagvattnet skall kunna avledas på det sätt som beskrivits ovan. Placeringen av byggnader på tomterna sker sedan utifrån gatornas nivå för att tomterna skall kunna avvattas på avsett vis (se mer under *Tomtmark*). För att få fungerande möten mellan gatumarken och enskilda fastigheters infarter måste nivån på dessa vara densamma.



Exempel på beläggning av dräneringszon vid infart till fastighet.

Principsektion bostadsgator - skala 1:100



Parkeringsytor

För att minska mängden dagvatten som måste avledas bör endast ytor avsedda för biltrafik beläggas med asfalt. Parkeringsytor samt uppfarter/infarter till garage och carportar samt gångvägar bör beläggas med grus eller andra genomsläppliga beläggningar så att vattnet kan infiltreras direkt på platsen alternativt ledas ut över ytor som medger infiltration. Stora sammanhängande asfaltytor, t ex vid vändplatser och parkeringar bör undvikas eller beläggas med andra, mer genomsläppliga material såsom olika typer av plattor och grus.



Parkeringsytor med genomsläppliga plattor istället för täckande beläggning underlättar lokal infiltration av dagvattnet.

Allmänna ytor

Vegetation i olika former bidrar till att skapa ett gott lokalklimat och öka trivselen i bostadsområdet. Längs med diket/bäcken norr om området, mot fritidshusområdet Frösakull Ängar, liksom mot åkermarkerna i öster föreslås befintlig busk- och trädvegetation så långt det är möjligt bevaras. På detta sätt skapas också en viss avgränsning som på sikt kan förstärkas.

De allmänna naturområdena norr och öster om bebyggelsen har även en viktig funktion vid omhändertagandet av dagvatten. Dessa stråk kommer att försees med diken som tar hand om och fördröjer det vatten som kommer österifrån och leda det till det befintliga diket väster om området. Dagvattnet som genereras inom området kommer däremot att via skåldikena ledas till fördröjningsmagasinet i områdets nordvästra del. Området runt magasinet föreslås utformas med belysning och bänkar så att platsen blir en tillgång för de boende i området. Inom naturstråket mellan Sigyns och Lokes väg föreslås en grusstig som ansluter till stigarna norr om planområdet samt vidare ner till Odens väg.

Längs med Sigyns väg föreslås vegetation i båda ändarna samt vid den centrala korsningen. Vegetationen ska förutom att skapa skydd bidra till att skapa karaktär åt gatan. Se bilaga 1, illustrationsplan.



Dagvattendammen utformas så att den blir en tillgång för de boende i området.



Grusbelagda gångvägar länkar samman befintliga områden med de nya bostäderna.

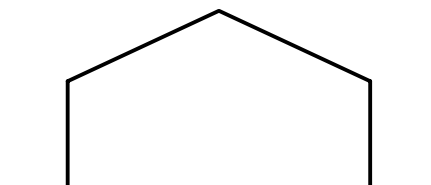
Belysning

För att skapa en känsla av trygghet och säkerhet och åstadkomma en tilltalande miljö även under mörka perioder är belysningen i området betydelsefull, särskilt ska stråk och platser som används frekvent av barn (eg. skolvägar) belysas. Längs med Sigyns väg samt längs med bostadsgatorna och gång- och cykelvägen söder om skolan föreslås det finnas belysning. Även vid dagvattendammen och längs gångvägen förbi densamma föreslås belysning för att skapa en trygg och trivsamt miljö.

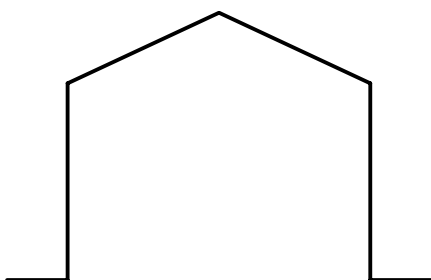
BEBYGGELSE OCH TOMTMARK

Bostadsbebyggelsen inom området ska hålla samma skala som den närliggande bebyggelsen, dvs. vara i 1-2 våningar. Arkitekturen tillåts ha ett modernt uttryck när det gäller fönstersättning, materialmöten och detaljutformning men ska i volym och färgskala anpassa sig till den bebyggelse och det landskap som finns intill. Variation i material och höjder ses som positivt, dock bör variationen begränsas till ett mindre antal material respektive höjder. Enkla volymer med nätta detaljer ger ett trivsamt och varierat intryck och omsorgsfullt utformade detaljer såsom smäckra fönsterkarmar och lätta takfotskonstruktioner kan bidra till känslan av kvalitet.

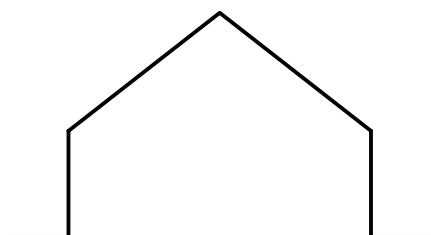
Exempel på taktyper och takvinklar för bostadsbebyggelse skala 1:250



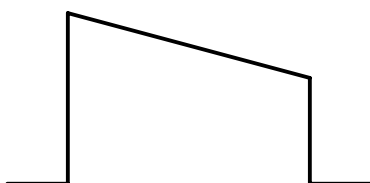
Flerbostadshus/grupphus i 1 våning



Flerbostadshus/grupphus i 2 våningar



Friliggande villa i 1 våning m inredd vind



Flerbostadshus i 1 våning, komplementbyggnader

Byggnadshöjder och takutformning

För hela området föreslås taken variera i ett par olika kombinationer (exv sadeltak och pulpettak/motstående pulpettak - se illustration), material och färg. Taktyperna bör grupperas för att inte intrycket ska bli för brokigt. Som takmaterial kan till exempel användas plåt, papp, lertegel eller sedum och färgerna kan vara grå, svart eller röd. Blanka takmaterial bör undvikas. Tak av sedumtyp är mycket fördelaktigt då det medverkar till att minska mängden dagvatten som måste omhändertas och kan med fördel användas på flacka tak såsom exempelvis garage-, carports- och förrådsktak.

Utformningen av idrottshall, skola och förskola omfattas av samma ambition som den övriga bebyggelsen i området vad det gäller färger och material. Då en idrottshallens takyta är särskilt stor bör takmaterialet på denna vara någon form av fördröjande material för att minska och fördröja den större mängd regnvatten som annars måste avledas.



Sedumtak, som här på Frösakullsskolans förråd, fördröjer regnvattnets avrinning och minskar belastningen på dagvattenssystemet (Arkitekt: Creacon HKAB, Christine Rohde).

Fasader - utformning, material och färgsättning

Intrycket av en god byggnad och goda miljöer ligger ofta i detaljernas utformning, materialens kvalitet och beständighet och hur materialen möts. Trä är traditionsenligt det fasadmaterial som använts mest i kustlandskapet. Det finns dock idag ett flertal andra material som bedöms kunna passa väl i området, såsom puts och olika typer av platt-/skivmaterial.

Nedan visas några inspirationsbilder på miljöer, detaljer och lösningar som är viktiga att ägna uppmärksamhet för att uppnå goda boendemiljöer.



Ljus och rymd. Skyttepaviljongen/Amhult, Pyramiden Arkitekter



Enkla och "lätta" konstruktioner



Skillnad mellan byggnadskroppar/funktioner



Natur och bebyggelse, dränerande stråk intill husen. Tre gudor/Viken, Tegnestuen Vandkunsten



Öppet men ändå skyddat

Den viktigaste aspekten för att områdets bebyggelse ska passa väl i landskapet är färgsättningen. Bebyggelsens färgskala föreslås därför anpassas till naturen och den lokala bebyggelsetraditionen.

Nedan följer ett antal exempel på färger som bedöms passa väl i området.

Observera att de exakta färgerna är svåra att återge, istället bör NCS-numren användas som riktvärden vid val av färger.

Fasadfärger i harmoni med ett föränderligt landskap



6005 - Y20R

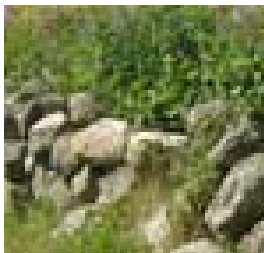


7005 - Y20R



8005 - Y20R

Fasadfärger i harmoni med vägar, stenmurar och vatten



6005 - Y20R

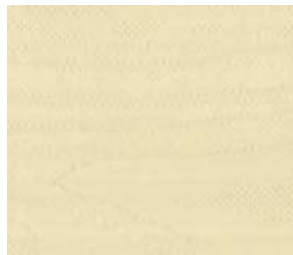


8005 - Y20R



8005 - R80B

Fasadfärger inspirerade av åkrar och ängsmarker



0510 - Y30R



1010 - Y30R



2010 - Y30R

Accentfärger (till exempelvis dörrar, fönster och detaljer) inspirerade av kusten och stranden



6030 - Y80R



7020-R90B



5040 - Y80R



2030-Y20R

Tomtmark

Byggnader bör placeras i ett fast förhållande till gator/gårdar för att få tydliga gaturum och utemiljöer. Om avgränsning av tomten ut mot gatan eller granne önskas bör det ske med häckar eller planteringar. För alla bostäder bör strävan vara att lokalisera entrén mot den offentliga sidan, dvs mot gata eller gångväg. På detta sätt ökas också kontakten mellan inne och ute och tryggheten utomhus främjas (se bild nedan).



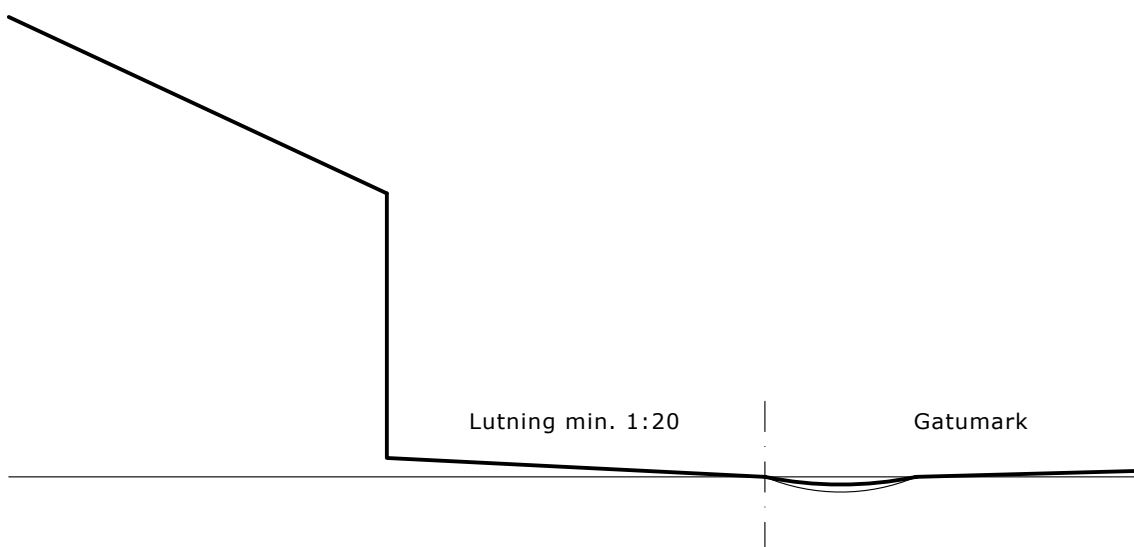
Entréer mot gatan skapar inbjudande gaturum och främjar känslan av trygghet.



Avgränsning av tomter med vegetation ger ett mjukt intryck samtidigt som det skapar skydd.

För att marken intill byggnader skall avvattnas på ett riktigt sätt är höjdsättningen av byggnaderna mycket viktig (se skiss nedan). Byggnad skall höjdsättas utifrån anslutande gatunivå och tomtmark utformas så att ett fall på minst 1:20 uppnås från byggnad (mot anslutande gata) för att tomter ska kunna avvattnas och beskriven dagvattenhantering fungera (se även under *Gator och allmänna ytor*). Höjdsättning av byggnad, avvattning av tomt och husgrund samt anslutning av körbar in- och utfart skall utföras enligt principer beskrivna i planbeskrivningen och redovisas vid samråd innan bygglov. Dagvatten skall ges möjlighet att infiltrera inom tomt och dagvatten som inte kan infiltrera tas omhand via dagvatten-/dräneringsvattenstråk.

Principsektion för anordnande av tomtmark - skala 1:100



MILJÖ

Målsättningen för alla byggnader i området är att de ska uppföras med miljöriktiga material och erbjuda sunda miljöer för de som bor och vistas i dem. Sättet de byggs på ska främja en miljöanpassad och långsiktigt resurssnål förvaltning och de restprodukter som uppkommer skall kunna omhändertas på ett medvetet sätt. Miljöriktig utformning kommer att bevakas i bygglovhanteringen.

Energianvändning

För att begränsa energiförbrukningen ska husen förses med effektiv isolering och värmas upp av långsiktigt kostnadseffektiva och miljövänliga system. Husen bör så långt det är möjligt placeras så att öppna fasader med mer glasytor vänder sig mot söder och sydväst medan norrfasader bör hållas mer slutna. Användningen av el för uppvärmning bör undvikas. Belysningsutrustning samt de hushållsmaskiner som installeras skall vara energieffektiva och elinstallationerna som utförs skall vara av sådan typ att de minimerar elektriska fält och magnetisk strålning. För att minimera vatten- och energiförbrukningen bör lösningar som minskar vattenflödet och varmvattenförbrukningen utföras.

Materialval

De material som används inomhus, exv. golv, färg, skivmaterial, lim och fogmassor skall vara av sådan typ att de avger små mängder emissioner till inomhusluften. Sunda material såsom trä- och klinkergolv och färger som rekommenderas av astma och allergiförbunder bör eftersträvas. Utvändiga material skall väljas med hänsyn till lågt underhåll och lång hållbarhet.

Inomhusmiljö

För att erhålla en god inomhusmiljö bör ventilationen vara möjlig att anpassa till årstid och särskilda behov. ”Tunga” material i konstruktionen (tegel, betong eller sten) bör inte kapslas in då förmågan att lagra värme/kyla och utjämna temperaturvariationerna i inomhusluften därmed minskar.

Avfall

Sopsorteringsplatser ska vara omsorgsfullt och pedagogiskt utformade och strategiskt placerade både för de boende och de som ombesörjer hämtning. Inom området med hyresbostäder ska det finnas möjlighet för hyresgästerna att sortera sitt avfall.

Bild- och illustrationsmaterial

Byggnadskontoret utom där annat anges.

Medverkande tjänstemän

Jonas Orring	Fastighetskontoret
Marie Ganslandt	Byggnadskontoret
Barbro Johansson	Tekniska kontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Johan Thein

SAMRÅDSHANDLING

Plan 1008 K
Detaljplan för
FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL
Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 21 maj 2008

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl programsamrådsskedet som i efterföljande samråds- och utställningsskeden.

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-09-14, § 340, genomförts under tiden 2005-10-20 till och med 2005-11-21. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Frösakullsskolan den 3 november 2005. Därutöver har programmet varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit utlagd på Halmstads kommuns webbsida under tiden 2005-10-20 till och med 2005-11-21.

Samtliga yttranden har inkommit från de 20 berörda remissinstanserna.

Följande 12 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen	Handikapprådet
Polismyndigheten	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Barn- och ungdomsnämnden	Socialnämnden
Räddningstjänsten	Frösakulls vägförening
Fastighetsnämnden	Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden	Lantmäterimyndigheten

Från berörda sakägare har 13 skrivelser med synpunkter inkommit. En av skrivelserna är undertecknad av flera personer.

STÄLLNINGSTAGANDE

Efter genomfört programsamråd har ett planförslag utformats. Planförslaget föreslås samrådass.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen är i sin helhetsbedömning positiv till programförslaget och ser tillskapandet av hyreslägenheter och rad- och kedjehus, som i programförslagets alternativ B, som positivt. Planerna på att etablera en idrottshall i området ses också som värdefullt då detta skulle kunna bli en aktivitetslokal i ungdomars närmiljö. Dock menar Länsstyrelsen att utformningen av en eventuell idrottshall måste ägnas stor omsorg för att den skall passa in i den omgivande miljön.

Framtida system för dagvattenhanteringen bör beakta de klimatförändringar som SMHI förutspår, t ex ökad nederbörd och mer intensiva regnfall. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att de föreslagna åtgärderna inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Beträffande anpassningen av idrottshallen omfattas den av samma utformningskrav som den övriga bebyggelsen i området. Förutom det som direkt regleras av plankartan biläggs planen ett kvalitetsprogram som beskriver riktlinjer för miljöanpassning och gestaltning.

Den dagvattenutredning tillsammans med kompletterande konsekvensbeskrivning som utförts av SWEKO VBB i Växjö, daterad 2006-12-12, ger en utförlig bild av dagvattensituationen i området. Utredningen rekommenderar att fördröjningsmagasinet inom utbyggnadsområdet dimensioneras för regn med en återkomsttid om 20 år. Förslaget till omhändertagande av dagvattnet kommer att vara vägledande då dagvattensystemet utformas.

Byggnadskontoret avser i samband med plansamrådet informera berörda i Frösakull om föreslagen utformning av dagvattensystemet inom planområdet och förbättringarna i nedströms system. Övriga synpunkter noteras.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Angående dag- och dräneringsvatten:

Om erforderliga anläggningsåtgärder både inom och utanför planområdet utförs och bekostas av exploatörerna (i samförstånd med berörda sakägare upp- och nedströms planområdet) samt att kommunen därefter tar hand om framtida drift och underhåll av anläggningarna så har lantmäterimyndigheten inga synpunkter.

Är avsikten att andra markägare skall delta i ansvarsfrågorna måste detta tydliggöras i ett tidigt skede. Ärende om markavvattningsföretag hanteras av Miljödomstolen och markavvattning får påbörjas först när domstolens dom vunnit laga kraft. Även organisationsform med bildande av eventuell samfällighetsförening skall då vara klar.

Allmänplats:

Huvudmannaskapet för allmänplats (vägar och parkmark) bör redan nu klarläggas. Berörs Frösakulls Vägförenings verksamhetsområde av den nya detaljplanen? För gemensamhetsanläggningen Frösakulls Vägförening har ännu ej någon omprövningsförrättning skett.

Kommentar:

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för såväl genomförandet som för framtida drift och underhåll av de anläggningar för dag- och dräneringsvatten som ligger inom allmänplatsmark. Kostnaderna för erforderliga åtgärder för att omhänderta dag- och dräneringsvatten inom planområdet belastar exploateringen.

En förutsättning för att kunna genomföra exploateringen och minska risken för framtida problem i intilliggande och nedströms dagvattensystem är att exploateringen även bidrar till upprustning och kapacitetshöjande åtgärder i punkter nedströms planområdet.

Polismyndigheten

Polismyndigheten anser att programmet på ett bra sätt beskriver huvudpunkterna för situationellt brottsförebyggande arbete. Dock påpekas att skolor och idrottshallar är de mest brottsutsatta objekten i Halmstads kommun och strävan bör vara att placera dessa byggnader mer centralt i bebyggelsen. Vidare framförs vikten av god belysning längs med gång- och cykelvägar.

En skillnad på de båda förslagen är att A innehåller ett flertal återvändsgator medan B tillåter rundkörning i samtliga delområden. Båda förslagen har styrkor och svagheter, cirkulation främjar rörelse och orienterbarhet samtidigt som återvändsgator ökar de boendes uppmärksamhet och främjar tillhörigheten och kontrollen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och inarbetas i planhandlingarna. Beträffande trafiklösningen i området så har den delvis omarbetats till samrådsskedet, bl a finns inte längre någon körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg, den nya bebyggelsen matas nu uteslutande från Sigyns väg.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M.FL.

Barn- och ungdomsnämnden

I planprogrammet skisserad exploatering tillsammans med det faktum att allt fler sommarhus i Frösakull blir permanentbostäder gör att behovet av förskole- och skolplatser ökar. Barn- och ungdomsnämnden anser att det vore bra om Byggnadskontoret kunde belysa med hur många permanentbostäder Frösakull avses utökas.

Vidare bör i planen reserveras plats för tre förskoleavdelningar. Ytterligare trafik bör ej ledas in på Lokes väg, tillfart till nya bostäder bör istället ske via Sigyns väg. Av denna anledning bör också en säker avgränsning av skolområdet göras mot Sigyns väg. Plats för en eventuell idrottshall bör reserveras enligt förslag A, öster om skolan. Vidare bör planen redovisa möjlig framtida utbyggnad av skolan.

Kommentar:

Parallellt med rubricerad detaljplan tar kommunen fram en fördjupad översiktsplan för Tylösand, Frösakull och Sandhamn och i den diskuteras bland annat Frösakulls framtida utvecklingsmöjligheter. I fördjupningen bedöms utöver denna plans ca 75 lägenheter kunna tillskapas totalt ca 250 lägenheter i områden vid Kronolund samt vid Fammarpsvägen.

För att utöka antalet förskoleplatser föreslås en komplettering av befintlig förskola vid Lokes väg. Genom att ändra infarten till bostäderna intill kan förskolans tomt utökas så att en komplettering med 2 avdelningar kan ske.

Beträffande utformningen av detaljplanen har trafikmatningen i området delvis omarbetats till samrådsskedet, bl a finns inte längre någon körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg, den nya bebyggelsen matas nu uteslutande från Sigyns väg.

Beträffande utnyttjandet av skolans nuvarande tomt utformas planen så att det finns möjlighet att uppföra både en idrottshall och bygga ut skolan. För att få en säkerhets- och gestaltningsmässigt bra avgränsning av skoltomten i öster är planen utformad så att skolans uteytor skiljs från Sigyns väg av en 4-5 meter bred grönremsa med skåldike.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför att deras insatstid för att nå det planerade området i dagsläget överstiger 10 minuter.

I den vidare planeringen bör beaktas att brandvatten skall finnas enligt gällande VAV norm. Framkomligheten för tunga fordon måste ägnas omsorg och det måste finnas en tydlig och logisk skyltning av området.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och inarbetas i planhandlingarna.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ser alternativ B som huvudalternativ med tillägget att man om möjligt gör plats för en idrottshall. Behovet av idrottshall och förskola förutsätts klarläggas i det vidare planarbetet. I annat fall föreslås planbestämmelserna inom skoltomten bli flexibla för att kunna inrymma både utbyggnad av skolan, idrottshall och byggnation av förskola.

För byggnation av flerbostadsområdet och eventuellt grupphusområde kommer Fastighetskontoret utse exploatör efter planprogramskedet.

För att möjliggöra en byggnation av fastigheterna Fammarp 3:6 och 3:10 krävs att dagvattnet till stor del tas om hand lokalt. En utredning av dagvattensituationen i området har gjorts och ytterligare konsekvensbeskrivningar kommer att göras. Om den vidare utredningen visar att en exploatering kräver åtgärder i befintligt system skall kostnaden för åtgärderna till viss del belasta exploateringsprojektet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och inarbetas i planhandlingarna.

Handikapprådet

Har ingen erinran mot föreslagen åtgärd. Rådet vill dock understryka vikten av att gångvägarna görs tillgängliga för funktionshindrade, grusbeläggning bör undvikas och gångarna bör istället beläggas med plattor eller asfalt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen förordar för det fortsatta planarbetet utformningsförslag B gällande området öster om Sigyns väg. För området väster om Sigyns väg förordas utformningsförslag A inrymmande mindre flerbostadshus i två våningar samt möjlighet till ett gruppboende, en tomt för förskola och bibehållen byggrätt för en idrottshall på skoltomten.

Kommentar:

Efter genomfört programsamråd har disponeringen av området till viss del omarbetats och i samrådsförslaget avses den nordvästra delen av området bebyggas med mindre flerbostadshus i hyresrättsform. Även den nordöstra delen avses bebyggas med mindre flerbostadshus men istället upplåtas med bostadsrätt. Den mellersta östra delen avses bebyggas med 15 grupphus och den sydöstra delen med 8 friliggande villor. På detta sätt erhålls en bra fördelning mellan olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer.

Inom den befintliga skoltomten möjliggör planen en komplettering med idrottshall samt en viss utbyggnad av skolan. Planförslaget möjliggör en komplettering av Lokes förskola med ytterligare 2 avdelningar genom utökning av befintlig tomt. Norr om skoltomten, intill Sigyns väg, möjliggör planen ett gruppboende om ca 5 lägenheter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Anser att planförslaget kan innebära att ytterligare jordbruksmark kommer att omfattas av de lokala hälsoskyddsföreskrifterna om tillstånd för spridning av flytgödsel och slam. Vidare menar kontoret att den ökade trafikmängden bör medföra att det i en kommande plan finns med bullerberäkningar för såväl planerad som befintlig bebyggelse. Ny bostadsbebyggelse bör placeras så att några skyddsåtgärder inte behöver göras.

Beträffande uppvärmningen av bostäderna förordas att detta bör ske med vattenburna system för att på så sätt medge olika uppvärmningssätt. Eftersom området inte kan anslutas till fjärrvärmenätet bör det i en kommande plan finnas med ett alternativ om en gemensamhetsanläggning för uppvärmning av husen.

Dagvattenhanteringen föreslås primärt lösas inom tomtmark. Om vatten skall avledas till det befintliga dagvattensystemet måste hänsyn tas till att vattnet mynnar på stranden rakt nedanför planområdet och därmed kan påverka vattenkvaliteten i området.

Under förutsättning att hänsyn tas till ovanstående punkter kan båda utformningsalternativen vara acceptabla.

Kommentar:

Ny bebyggelse kommer att ligga i anslutning till befintlig jordbruksverksamhet, förhärskande vindriktning är W-SW vilket bedöms innebära att eventuell påverkan från verksamheten begränsas. Vidare studier bör göras under det fortsatta planarbetet.

Bullerberäkningar har genomförts för såväl befintlig bebyggelse intill Skeabergsvägen som nyttillkommen bebyggelse vid Sigyns väg gjorts. Med utgångspunkt från den reglerade hastigheten (30 km/h) och tillkommande trafik bedöms inte riktvärdena för buller vid permanentbostäder överskridas.

Beträffande uppvärmningen av husen förordas i planbeskrivningen vattenburna system.

Dagvattenhanteringen har under planarbetet utretts ingående och föreslaget system bygger på att i så stor utsträckning som möjligt fördröja och omhänderta vattnet lokalt. För att minska risken för framtida problem i nedströms system skall exploateringen bidra till upprustning och kapacitetshöjande åtgärder även i punkter nedströms planområdet. Övriga synpunkter noteras.

Socialnämnden

Socialnämnden ser det som önskvärt att planen, förutom vad som nämns i programmet om att ett gruppboende kan inrymmas i området med flerbostadshus, även medger tomtmark för en friliggande gruppboende i ett plan. Vidare anser socialnämnden det svårt att bedöma behovet av en idrottshall. Med hänsyn till det attraktiva läget anser nämnden dock att det är angeläget att planen medger ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar, hustyper och upplåtelseformer i syfte att motverka en ökad segregering.

Kommentar:

Norr om skoltomten, intill Sigyns väg, reglerar planen en tomt för ett gruppboende om ca 5 lägenheter. Övriga synpunkter noteras.

Tekniska nämnden

Gata/Trafik:

Konsekvenser för Skeabergsvägen och eventuellt behov av åtgärder med hänsyn till den fördubblade trafikmängden får studeras närmare i det fortsatta planarbetet. De "skaftgator" som leder till några tomter i området förutsätts, om de inte arbetas bort, ligga inom tomtmark. Gräsarmering eller grus som enligt programförslaget bör användas på infarter och p-platser är positivt med hänsyn till dagvattenavrinningen men svårt att realisera. Kapaciteten på dagvattensystemen måste utgå från att även dessa ytor är hårdgjorda. Grus är generellt en olämplig lösning med hänsyn till underhåll, vinterväghållning etc. I programmet nämns möjligheten att förlänga Skeabergsvägen alternativt Kronolundsvägen vid framtida kapacitetsproblem på Kungsvägen och Nya Tylösandsvägen. Detta får som nämns i programmet ingå i den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn. Dock bör det i detta sammanhang framföras att Skeabergsvägens utformning och närhet till Frösakullsskolan gör den olämplig att bygga om från nuvarande funktion som matargata till huvudgata för genomfartstrafik. Planeringen kan således i nuläget inte utgå från att Skeabergsvägen blir genomfartsgata.

Park/Natur:

Det är i den fortsatta planeringen viktigt att ange att befintlig vegetation inom området skall sparas. De trädplanteringar, med karaktär av gamla ägogränser som föreslås planteras utmed Lokes väg och Sigyns väg bör vara i form av mindre dungar eller enstaka träd med tanke på trygghet och säkerhet.

VA:

Genomförd dagvattenutredning kommer att kompletteras med en "konsekvensbeskrivning" som belyser olika frågeställningar som framkommit. En viktig fråga att besvara är bl. a om den föreslagna dagvattenhanteringen är tillståndspliktig eller inte. Den kompletterade konsekvensbeskrivningen bör även redovisa konsekvenserna för avvattning vid nederbörd som överskrider dimensionerande nederbörd för ledningar, fördröjningsmagasin och nedanför liggande dagvattensystem. Enligt tekniska kontorets mening är det viktigt att utredningen genomförs och kan visa på genomförbara tekniska lösningar, som ligger inom ramen för planens ekonomiska möjligheter. Den kompletterande konsekvensutredningen bör därför vara färdigställd senast när detaljplanen sänds ut på samråd. I samband med samrådsförfarandet bör kostnader och förväntade intäkter redovisas för föreslagna VA-utbyggnader. I detta skede måste också omfattning och kostnad för eventuella ombyggnader av det befintliga dagvattensystemet utanför planområdet klarläggas.

Under förutsättning att ovan framförda synpunkter beaktas och att kompletterande utredningar slutförs och godkänns anser tekniska kontoret att de utarbetade programhandlingarna kan ligga till grund för den fortsatta planläggningen. Alternativ B föreslås som underlag för fortsatt planarbete.

Kommentar:

Gata/Trafik:

Trafiken på Skeabergsvägen bedöms med föreslagen utbyggnad (ca 75 nya bostäder) öka med ca 400 fordonsrörelser/dygn. Gatan är idag försedd med farthinder och hastigheten begränsad till 30km/h. I korsningen Skeabergsvägen-Sigyns väg föreslås i samrådsförslaget åtgärder som höjer trafiksäkerheten och ökar framkomligheten för de oskyddade trafikanterna. Ökningen av trafiken bedöms i övrigt inte ge upphov till några störningar som föranleder särskilda åtgärder. Övriga synpunkter noteras.

Park/Natur:

Synpunkterna noteras.

VA:

I en skrivelse till Länsstyrelsen ställde Fastighetskontoret 2005-09-26 en fråga om den föreslagna dagvattenhanteringen är tillståndspliktig. Enligt Länsstyrelsens svar 2005-11-28 bedöms den beskrivna hanteringen, utifrån allmänna intressen, inte kräva särskilt tillstånd. Länsstyrelsen påpekar dock att Miljöbalken 11 kap 12 § inte ger utrymme för förhandsbesked och att tillstånd därför bör inhämtas från Miljödomstolen. Kommunen avser med utgångspunkt från detta och planförslaget diskutera frågan vidare med Länsstyrelsen. Förutom hänsyn till de allmänna intressena anser Länsstyrelsen att kommunen även måste utreda dagvattenhanterings påverkan på de enskilda intressena noggrant. Med anledning av detta avser kommunen i samband med samrådstiden hålla ett särskilt informationsmöte för upp- och nedströms berörda fastighetsägare. Vi detta möte skall information ges om den planerade dagvattenhanteringen.

Påtalad utredning och konsekvensbeskrivning är genomförd och utbyggnaden är avsedd att ske i huvudsak enligt det förslag som redovisas i *Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad*. SWECO VBB i Växjö 2006-12-12. Exploateringskostnaderna skall belasta projektet och fördelningen kommer att regleras i separata genomförande-/exploateringsavtal. De åtgärder i dagvattensystemet utanför planområdet som skall genomföras till följd av föreslagen dagvattenhantering bekostas av fastighetskontoret.

Frösakulls Vägförening, via ordf. Anders Ilstam

Har i princip inget att erinra mot föreslagen planering men anser att följande bör beaktas:

- För att avlasta trafiken på Skeabergsvägen bör Sigyns väg sluta före fritidshusområdet Frösakull Ängar. En ny tillfart till fritidshuset bör istället tillskapas västerut då man kan anta att trafiken till området i framtiden kommer att öka. Sigyns väg bör också förses med farthinder.
- För att undvika att tung trafik passerar förbi skolan bör en eventuell förbindelse med nya Kustvägen gå via Fammarpsvägen.
- För att minska förtätningen av bebyggelsen föreslås en kombination av de båda förslagen; förslag B med en förskola enligt alternativ A samt endast villor öster om Sigyns väg.

Kommentar:

En ny tillfart till Frösakull Ängar kan inte behandlas i denna detaljplan då det är en fråga av översiktlig karaktär. Byggandskontoret har förmedlat synpunkten till stadskontorets samhällsbyggnadsenhet som arbetar med en fördjupning av översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn. Även frågan om en ny vägförbindelse mellan Frösakull och nya Kustvägen är av översiktlig karaktär. I kommunens arbete med fördjupningen av översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn diskuteras tänkbara vägdragningar. Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kulturnämnden
Energiwerken
E.on Gas Sverige AB
E.on Elnät Sverige AB

Hallandstrafiken AB
Landsantikvarien
TeliaSonera
Renhållningsbolaget

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Hans Werner, Frösakull Ängar stuga nr 48 (Fammarp 4:21)

Framför att området intill den bäck som avgränsar området i norr bör användas för rekreatiönsändamål. Längs bäcken kan ett gångstråk anläggas och bänkar placeras ut för att skapa mötesplatser. Vidare framförs vikten av att ha en god miljö intill bostäder då detta påverkar människors hälsa positivt. Samspelet mellan människor är betydelsefullt och avskärmningar bör undvikas, gång- och cykelleder bör göras händelserika med exempelvis bänkar, lekytor och vegetation. Garage, förråd och friggebodar bör inte placeras så att de avskärmar bäcken, bebyggelsen bör istället vända sig mot bäcken. Bäcken är också viktig för dagvattenhanteringen.

Kommentar:

Planen är utformad så att en 10 meter bred zon med naturmark lämnas i den norra delen av Fammarp 3:10, närmast bäcken. Inom delen mellan Sigyns väg och Lokes väg föreslås en gångväg anläggas. Övriga synpunkter noteras.

Tom Barkström, ordförande Frösakull Ängar Ekonomisk förening (Fammarp 4:21)

Framför att man inom föreningens fastighet (Fammarp 4:21) haft problem med dagvattenavrinningen och de lägst belägna stugorna har vid ett flertal tillfällen stått i vatten. Dock har man inom stugområdet anlagt egna infiltrationsdiken. Den inom planområdet nyplanerade utjämningsdammen synes hamna på ca 27 möh. Sedan Frösakull Ängars lägst belägna stuga ligger på +25,5 möh anser man detta mycket olämpligt, risken finns att vatten kommer avrinna in till stugområdet. Vidare anser föreningen att bäcken som löper mellan planområdet och Fammarp 4:21 bör tas fram som en del av gestaltningen av området. Bäcken bör friläggas och längs med bör en promenadväg med bänkar anläggas. Dammen som planeras bör också den göras attraktiv.

Beträffande trafiksituationen anser föreningen att ytterligare en utfart bör finnas från området. I de trafikräkningar som presenteras i planprogrammet beräknas trafikmängden på Skeabergsvägen, utanför semestertider, uppgå till ca 2200 bilar/dygn. Under sommaren blir detta väsentligt mycket mer.

Föreningen befarar också att Sigyns väg under byggnadstiden kommer vara hårt belastad. Eftersom vägen är den enda tillfarten till stugområdet och redan idag i dåligt skick är det viktigt att kommunen sörjer för att hålla vägen i bra skick under arbetets gång. Detta är visserligen ingen planfråga men ändå viktig för att projektet skall bli lyckat.

Kommentar:

Planen utformas så att en 10 meter bred zon med naturmark lämnas i den norra delen av Fammarp 3:10, närmast bäcken. Inom delen mellan Sigyns väg och Lokes väg föreslås en gångväg anläggas. Den planerade dagvattendammen avses vara en del av detta naturmarksområde och på ett sätt som gör att den tillför området kvaliteter. Den föreslagna dammens höjder är i samrådsförslaget satta till +24,60 möh (botten) och +25,40 möh (vattenyta), enligt utredningen finns ingen risk att vatten från denna damm ska påverka de lägst belägna stugorna inom Frösakull Ängar.

En ny tillfart till Frösakull Ängar kan inte behandlas i denna detaljplan då det är en fråga av översiktlig karaktär. Bygghandkontoret förmedlar synpunkten till stadskontorets samhällsbyggnadsenhet som arbetar med en fördjupning av översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn. Gällande den i planprogrammet redovisade trafikmängden på Skeabergsvägen så uppgår antalet fordonsrörelser till 1144 fordonsrörelser/dygn (snitt), denna mängd uppmättes mellan den 12-15 september 2005. Till denna mängd ska sedan, som påtalas, fogas den eventuella ökning av fordon som ska till och från Frösakull Ängar under sommarhalvåret samt de som kommer att bebo de nya bostäderna. Trafiken på Skeabergsvägen bedöms med föreslagen utbyggnad (ca 80 bostäder) öka med ca 400 fordonsrörelser/dygn.

I samband med en utbyggnad av Fammarp 3:6 och 3:10 avses standarden på Sigyns väg höjas. Utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsledningar kommer i så stor utsträckning som möjligt att genomföras innan byggnationen av hus påbörjas. Övriga synpunkter noteras.

Per-Magnus Krahner, Frösakull Ängar stuga nr 40 (Fammarp 4:21)

Anser att planerade aktiviteter kommer att belasta den redan nu hårt slitna Sigyns väg ännu mer. Som en lösning på trafikproblematiken föreslås att en vägförbindelse skapas från Frösakull Ängar mot väster eller sydväst. Om detta inte är möjligt skulle en enkelriktad väg, till viss del, kunna reducera trafikmängden på både Sigyns väg och Skeabergsvägen. Om det inte finns förutsättningar för presenterat förslag borde dock Sigyns väg breddas och asfalteras och anslutningen till Skeabergsvägen förbättras.

Kommentar:

En ny tillfart till Frösakull Ängar inte kan behandlas i denna detaljplan då det är en fråga av översiktlig karaktär. Bygghandkontoret förmedlar synpunkten till stadskontorets samhällsbyggnadsenhet som arbetar med en fördjupning av översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn. I samband med en utbyggnad av Fammarp 3:6 och 3:10 avses standarden på Sigyns väg höjas. I korsningen Skeabergsvägen-Sigyns väg föreslås i samrådsförslaget åtgärder som höjer trafiksäkerheten och ökar framkomligheten för de oskyddade trafikanterna.

Boende längs med Lokes väg (Lokes väg 9 A-F, 11 B-D och 15 A-D)

Anser att en gata som förbinder Lokes väg och Sigyns väg är direkt olämpligt. Trafiken, och därmed också olycksrisken, kommer att öka på Lokes väg. Gatan skulle istället kunna utformas som en återvändsgata med infart från Sigyns väg. De boende påtalar vidare att när fritidsbyn med 66 stugor byggdes var Lokes väg tänkt som matargata. Efter protester från de boende, skolan och förskolan ändrades dock trafikmatningen och Sigyns väg anlades.

Beträffande bebyggelsen i det planerade området anser de boende att låghus bör placeras närmast öster om Lokes väg och att tvåvåningshus istället bör placeras högre upp i området, närmare ytterkanterna.

Parkering sker idag i stor utsträckning längs med Lokes väg och detta måste kunna ska även i fortsättningen.

Kommentar:

Beträffande utformningen av detaljplanen har trafikmatningen i området delvis omarbetats till samrådsskedet, bl a finns inte längre någon körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg. Övriga synpunkter noteras.

Reinhold Liljenqvist, Fammarp 3:8

Föreslår att den egna fastigheten (Fammarp 3:8), i samband med detaljplaneläggningen av Fammarp 3:6 och 3:10, prövas för bostadsändamål.

Kommentar:

Fastigheten Fammarp 3:8 tas med i detaljplaneläggningen och prövas för bostadsändamål.

Ove Sjödel, Frösakull Ängar stuga nr 49 (Fammarp 4:21)

Anser att en planläggning av området är positiv eftersom det är ett fint område att bo och vistas i. Beträffande gång- och cykelförbindelser verkar området bli väl försörjt med sådana, dock skulle man kunna komplettera med en enkel grusad stig från områdets nordvästra spets ner mot Odens väg. En stig längs med diket skulle underlätta att ta sig till och från bostäder, affär, busshållplats, kiosk och havet. Anser att föreslagen hantering av dagvattnet är både rätt och nödvändig. Trots att området är flackt och jorden genomsläpplig uppstår ibland svårigheter att ta om hand regnvatten. Den befintliga utjämningsdammen intill fritidshusområdet fungerar dock bra, även om utformningen inte är så tilltalande. Förhoppningen är att en utjämningsdamm i det nya området utformas omsorgsfullt och integreras i områdets grönsstruktur, detta är viktigt att behandla i kommande plan- och genomförandebeskrivning.

Kommentar:

Planen utformas så att en 10 meter bred zon med naturmark lämnas i den norra delen av Fammarp 3:10, närmast bäcken. Inom delen mellan Sigyns väg och Lokes väg föreslås en gångväg anläggas, gångvägen föreslås anslutas dels till befintliga gångvägar inom Frösakull Ängars område och Lokes väg och dels vidare ner mot Odens väg.

Den planerade dagvattendammen avses vara en del av detta naturmarksområde och utformas på ett sätt som gör att den tillför området kvaliteter. Övriga synpunkter noteras.

Ulf Axelsson, Frösakull Ängar stuga nr 45 (Fammarp 4:21) *Ej på kommunens hemsida*

Anser att områdets karaktär med små hus och ett öppet landskap kommer att försvinna om planläggning sker enligt förslaget. Tvåvåningshus i nära anslutning till fritidshuset kommer att ge väldigt stora kontraster mellan de olika bebyggelsetyperna. Området bör endast bebyggas med enplanshus, tvåvåningshus kommer att utgöra ett allt för dominerande inslag. Föreslår att man utnyttjar utformningsförslag B men tar bort en del av bebyggelsen som ligger närmast fritidshuset. Alternativt kan bebyggelsen förskjutas mot skolan för att få en mer naturlig övergång mellan fritids- och permanentusbebyggelsen.

Att uppföra en idrottshall enligt programförslaget är fullständigt oacceptabelt då en sådan byggnad kraftigt skulle avvika från övrig bebyggelse. Vidare måste tillfarten för biltrafiken till området lösas bättre än i förslaget då trafikmängden på den planerade matargatan bedöms fördubblas.

Kommentar:

För att få en mer naturlig övergång mellan fritids- och permanentusbebyggelsen utformas planen så att 10 meter bred zon med naturmark lämnas i den norra delen av Fammarp 3:10, närmast bäcken. Beträffande anpassningen av en eventuell idrottshall kommer den att omfattas av samma höga krav som bebyggelsen i övrigt. Övriga synpunkter noteras.

Anders Widén, Tors gränd 15 (Fammarp 4:20)

Är orolig över ökande trafik i området, främst sommartid. Detta problem har av boende påpekats under lång tid men kommunen har ändå tillåtit ny bebyggelse, senast fritidshusområdet Frösakull Ängar. Om ny bebyggelse nu skall tillåtas måste trafiksituationen lösas först. Föreslår att Onsjövägen, som redan idag i stor utsträckning används för att nå Kustvägen, förbättras. Onsjövägen har idag låg standard och är ej heller framkomlig för gångtrafikanter och cyklister.

Kommentar:

Synpunkter på trafiksituationen noteras. Byggnadskontoret har varit i kontakt med Vägverket (som är väghållare för Onsjövägen) och framfört behovet av en bättre förbindelse mellan Frösakull/Ringenäs och nya Kustvägen. Några förbättringsåtgärder finns dock inte planerade för Onsjövägen inom planeringsperioden fram till 2015. En ny förbindelse mellan Frösakull och Nya Kustvägen diskuteras dock i kommunens arbete med en fördjupning av översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn.

Tylöstads Villaägareförening, via ordf. Carina Lundgren Moberger

Framför oro över bristen på infrastruktur avseende vägar både till Frösakull Ängar och det planerade området. Om området exploateras kommer trafiken att öka avsevärt samtidigt som mycket tung trafik kommer belasta Skeabergsvägen under byggtiden.

Idag använder sig många barn av Evas väg för att ta sig till skolan och situationen vid korsningen med Skeabergsvägen och Sigyns väg är besvärlig.

Villaägareföreningen är emot en utbyggnad av området tills vägfrågorna lösts på ett tillfredställande sätt.

Kommentar:

I samband med en utbyggnad av Fammarp 3:6 och 3:10 avses standarden på Sigyns väg höjas. I korsningen Skeabergsvägen-Sigyns väg föreslås i planförslaget åtgärder som höjer trafiksäkerheten och ökar framkomligheten för de oskyddade trafikanterna.

Övriga synpunkter noteras.

Gösta Wennerholm, HB Tylöbaden & Co, Fammarp 3:89

I oktober 1992 gjorde HB Tylöbaden & Co en framställning om att få förvärva nu aktuellt område inom fastigheten Fammarp 3:10 för att kunna bebygga detta med hyresbostäder. Denna framställning är fortfarande aktuell.

Bolaget framför följande synpunkter på detaljplaneprogrammet:

- Betydligt fler hyresbostäder än de som redovisas i planförslaget bör kunna tillskapas, stöd för detta finns bl a i översiktsplanen som redovisar området som möjligt att bebygga med upp till 90 lägenheter.
- I det fortsatta planarbetet bör prövas huruvida föreslagen förskola kan inrymmas inom eller delvis samordnas med nuvarande skoltomt.
- Planförslaget bör utformas så att det inte hindrar eller försvårar att Skeabergsvägen i framtiden blir en del av en förbindelse mellan

Kungsvägen och nya Kustvägen.

- Den formella plankartan bör utformas så att det finns möjlighet att orientera byggnaderna väl med tanke på solförhållanden mm. Även illustrationskartan bör utformas så att den redovisar detta.
- Detaljplanen bör möjliggöra byggnation av en idrottshall inom nuvarande skoltomt. Liksom det betonas i planprogrammet är den yttre utformningen av hallen mycket viktig.
- Den formella detaljplanen bör inte detaljeras beträffande materialval och kulörer, detta prövas i bygglovskedet. Däremot kan det vara värdefullt att i planbeskrivningen formulera rekommendationer beträffande utformningen av bebyggelsen.
- I programskisserna redovisat gångstråk genom bolagets fastighet Fammarp 3:89 är inte acceptabelt med hänsyn till störningar för de boende. Om ett behov av ytterligare gångstråk mot Kungsvägen och havet finns bör detta istället förläggas i anslutning till bäcken i den nordvästra kanten av området.
- Beträffande serviceutbudet i Frösakullsområdet bör planhandlingarna kompletteras. HB Tylöbaden & Co kan ge en mer fullständig bild av vad Tylöcenter kan erbjuda idag och vad som planeras framöver.
- Beträffande den tekniska försörjningen i området bör planhandlingarna kompletteras med uppgifter om befintligt kabel-TV nät i Frösakullsområdet, Tylö Kabel TV.
- I programmets beskrivning av den framtida dagvattenhanteringen betonas att dräneringsdiken ej får täckas med beläggningar som ej släpper igenom vatten. Detta bedöms vara svårt att långsiktigt kontrollera och istället bör man tillse att avvattningen av dessa ytor sker på rätt sätt.
- I programmet beskrivs ett öst-västligt stråk tillsammans med den norra delen av skoltomten bilda ett rekreationsområde. Detta område bör i planen inte låsas till denna specifika användning då det finns stora möjligheter för rekreation inom de närliggande friområdena.
- Beträffande programmets resonemang om att området till en början kommer att synas österifrån betonar bolaget att i den samhällsutveckling som pågår måste både hus och andra anläggningar få synas och vara ett accepterat inslag i landskapet.

Kommentar:

Eftersom HB Tylöbaden & Co efter programsamrådet knutits till projektet som en av tre exploatörer har flera av de framförda synpunkterna bearbetats under planarbetet.

Beträffande utformningen av detaljplanen har trafikmatningen i området delvis omarbetats till samrådsskedet, bl a finns inte längre någon körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg. Vidare planeras en 10 meter bred zon med naturmark lämnas i den norra delen av Fammarp 3:10, närmast bäcken, för att på detta sätt få en mjukare övergång mot fritidshusbebyggelsen och samtidigt skapa förutsättningar för en gångförbindelse ner mot med Odens väg.

Beträffande antalet bostäder inom området har diskussioner under planarbetet lett till en fördelning mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter som innebär att förslaget medger ca 75 lägenheter varav ca 30 är hyreslägenheter. Övriga synpunkter noteras.

Mats Kvarnsäter, Frösakull Ängar stuga nr 46 (Fammarp 4:21)

Föreslår att en grusad promenadstig iordningställs på den södra sidan av den bäck som rinner norr om Fammarp 3:10 samt att inga tvåplanshus byggs närmast Frösakull Ängar. Anser även att fastigheterna belägna norr om bäcken bör få tillstånd att bygga insynsskydd längs tomtgränsen mot den nya byggnationen.

Kommentar:

För att få en mer naturlig övergång mellan fritids- och permanentusbebyggelsen utformas planen så att en 10 meter bred zon med naturmark lämnas i den norra delen av Fammarp 3:10, närmast bäcken. Inom delen mellan Sigyns väg och Lokes väg föreslås en gångväg anläggas, på detta sätt skapas förutsättningar för en gångförbindelse vidare ned mot Odens väg.

Uppförande av insynsskydd inom fastigheten Fammarp 4:21 kommer ej att regleras i arbetet med denna plan. Generellt gäller dock att för att avgränsa/avskärma tomtplats inom fritidshusområdet Frösakull Ängar förordas vegetation. Gällande detaljplanplan (plan 958) medger dock att spaljéer, staket och låga murar (får vara högst 0,4 meter och kräver bygglov) får användas som avgränsning.

Övriga synpunkter noteras.

ÖVRIGA SYNUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter mottagna via e-post/från webbsidan

Bo Green, Frösakull Ängar stuga nr 42 (Fammarp 4:21)

Föreslår att det inom Fammarp 3:10 lämnas ett 10 meter brett området intill diket i norr. Detta område bör inte få användas som tomtmark utan istället planteras med träd och buskar för att åstadkomma en mjukare övergång mellan fritidshusbebyggelsen och den nyplanerade permanentbebyggelsen.

Kommentar:

För att få en mer naturlig övergång mellan fritids- och permanentbebyggelsen utformas planen så att en 10 meter bred zon med naturmark lämnas i den norra delen av Fammarp 3:10, närmast bäcken.

Kristina och Jan Söderström, Klittervägen 33 (Frösakull 1:37)

Anser att:

- Det är viktigt med en idrottshall i området så att barnen slipper åka buss till andra delar av kommunen för att ha gymnastikundervisning. Dock får en idrottshall inte anläggas på bekostnad av den fotbollsplan som finns intill skolan idag. Om hallen ändå måste lokaliseras där planen ligger bör en ny plan anläggas i den norra delen av skolans område.
- Frösakull är i grunden ett område med stora tomter och mycket natur, så bör det vara även runt skolan. Genom att i planförslagen plocka bort ett antal hus norr om skolan kan ett användbart område för lek och uteaktiviteter skapas.
- En infartsväg från Ringenäs till det planerade området bör skapas för att minimera trafiken vid skolan. Nya Kustvägen bör matas från andra vägar än Skeabergsvägen, exv. Ringenäsvägen och Kronolundsvägen.

Kommentar:

Planförslaget för området reglerar den nuvarande skoltomten så att det blir möjligt att uppföra en idrottshall i den sydöstra delen. Om denna plats tas i anspråk för en byggnad måste den nuvarande grusplanen flyttas.

Tomtstorleken för de friliggande villorna föreslås vara minst 750 m². för att bebyggelsen inte skall upplevas för kompakt och avvika från andra tomter i närområdet.

En ny tillfart till Frösakull Ängar kan inte behandlas i denna detaljplan då det är en fråga av översiktlig karaktär. Byggandskontoret förmedlar synpunkten till stadskontorets samhällsbyggnadsenhet som arbetar med en fördjupning av översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn.

Synpunkter vid programsamrådsmötet den 3 november 2005

Nedan följer en kort sammanfattning av vad som framkom under programsamrådsmöte 051104.

- Oro över ökad trafik på Lokes väg.
- Ytterligare tillfart till området bör komma till stånd för att avlasta Skeabergsvägen. Kanske kan Onsjövägen, som idag har låg standard, förbättras och fungera som förbindelse till nya Kustvägen?
- Dagvattenhanteringen i området är ett problem, bäcken norr om planområdet tål inte större vattenmängder och vid kraftig nederbörd förekommer att tomter inom stugområdena översvämmas.
- Bäcken bör ses som en tillgång i området och inordnas i ett gröonstråk. Bebyggelsen bör inte vända baksidan mot bäcken.
- Området är populärt och det är stor efterfrågan på bostäder.
- Det behövs fler dagisplatser i området. Förskolan bör ligga intill skolan för att exempelvis mathantering skall kunna samordnas.
- Sigyns väg har låg standard och måste förbättras om området skall bebyggas.
- En idrottshall är viktig både för vuxna och barn i Frösakull.

Synpunkter från barn på Frösakullsskolan

Genom ett samarbete mellan lärare och elever på Frösakullsskolan och byggnadskontoret har barnen som bor, leker och vistas i områdena intill Frösakullsskolan genom arbete i skolan varit med och gett sin syn på miljöerna runt skolan och utvecklingen av området. Nedan följer en sammanfattning av vad som framkommit i kontakten med barnen;

Synpunkter från Frösakullsskolan;

- Bygg inte på bra lekställen (dungar, klätterträd etc)!
- Det finns många mörka och skumma områden, där det är dålig belysning vill man inte röra sig när det är mörkt.
- Fler hus gör att det kommer att köra fler bilar förbi skolan.

Byggnadskontoret svarar;

- Stora delar av de öppna ytorna utanför skolan kommer att bebyggas med hus men inom skolans område kommer inga populära lekområden försvinna. Om en idrottshall i framtiden byggs kommer en del av skolans fotbollsplan att behövas men planen kan då flyttas inom skolans område.
- Kommunen föreslår att gång-/cykelvägarna i området byggs ut och kopplas samman så att man lättare kan gå och cykla i området. Mellan skolan och Skeabergsvägen föreslås gångvägen asfalteras och mellan Lokes väg och gångvägen inom Frösakull Ångars område föreslås en ordentlig förbindelse. Vid gångvägar och platser där många personer går och cyklar eller uppehåller sig, exempelvis vid den föreslagna dammen, föreslås belysning.
- För att den ökade trafiken inte ska upplevas besvärande föreslås hastigheten på Sigyns väg, liksom på Skeabergsvägen, vara 30 km/h. Vidare föreslås att korsningen mellan Sigyns väg, Skeabergsvägen och Evas väg utformas så att det blir enklare och säkrare för gående och cyklister att ta sig över. Längs med Sigyns väg föreslås en hastighetsdämpande åtgärd.

SAMMANFATTNING

Synpunkter som medför ändringar

Inkomna synpunkter har medfört vissa revideringar och kompletteringar inför samrådsskedet. Synpunkterna medför bl a att:

- Trafikmatningen av området har omarbetats så att det inte finns någon körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg.
- Bestämmelserna för skoltomten har utformats så att både en idrottshall och framtida utbyggnad av skolan blir möjlig.
- Även fastigheten Fammarp 3:8 prövas för bostadsändamål.
- En zon med naturmark planeras i den norra och östra delen av Fammarp 3:10 samt den östra delen av Fammarp 3:6 som buffert och för omhändertagande av dagvatten.
- Åtgärder som höjer trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter i korsningen Skeabergsvägen-Sigyns föreslås.
- Hastighetsdämpande åtgärder föreslås längs med Sigyns väg.
- Utökning av befintlig förskoletomt vid Skeabergsvägen föreslås.
- En separat tomt för en gruppbostad föreslås norr om skoltomten.

Kvarstående anmärkningar

Synpunkter som helt eller delvis ej kunnat beaktas i planförslaget:

- Innan ny bebyggelse planeras bör en ny tillfart till området skapas för att avlasta Skeabergsvägen.
- Parkering måste kunna ske utmed Lokes väg.
- Låghus bör placeras intill Lokes väg och tvåvåningshus närmre ytterkanterna av området.
- Området bör endast bebyggas med enplanshus, tvåvåningshus kommer att utgöra ett allt för dominerande inslag.
- Att uppföra en idrottshall i området är oacceptabelt då en sådan byggnad kraftigt skulle avvika från övrig bebyggelse.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE/BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR**Boende/sakägare med besvärsmätt**

<i>Namn:</i>	<i>Fastighet:</i>	<i>Adress:</i>	<i>Postnr:</i>
Frösakull Ängar Ekonomisk Förening c/o Tom Barkström	Fammarp 4:21	Boarp	314 92 Långaryd
Hans Werner	Fammarp 4:21 (stuga nr 48)	Lärkg. 3	240 17 Södra Sandby
Per-Magnus Krahner	Fammarp 4:21 (stuga nr 40)	Oxelv. 9	280 22 Vittsjö
Berit Kullin	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 A	302 70 Halmstad
Sigbritt Lindell	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 B	302 70 Halmstad
Ingvar Bjärehäll	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 C	302 70 Halmstad
Henry Wiklund	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 D	302 70 Halmstad
Bruno Kruse	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 E	302 70 Halmstad
Viveka Lagerström	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 F	302 70 Halmstad
Sven-Arne Bjärehäll	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 B	302 70 Halmstad
Jan Johansson	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 C	302 70 Halmstad
Evert Avehed	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 D	302 70 Halmstad
Stig Jingblad	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 A	302 70 Halmstad
Agne Tillberg	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 B	302 70 Halmstad
Gurti Persson	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 C	302 70 Halmstad
Bertil Nilsson	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 D	302 70 Halmstad
Reinhold Liljenqvist	Fammarp 3:8	Wetterskamp 41	DE-49078 Osnabrück, Tyskland
Ove Sjödel	Fammarp 4:21 (stuga nr 49)	Hornarydsv. 53	331 53 Värnamo
Ulf Axelsson	Fammarp 4:21 (stuga nr 45)	Infanterig. 2 A	260 70 Ljungbyhed
Anders Widén	Fammarp 4:20	Tors gränd 15	302 70 Halmstad
HB Tylöbaden & Co	Fammarp 3:89	Tylöcenter Frösakull	302 70 Halmstad
Mats Kvarnsäter	Fammarp 4:21 (stuga nr 46)	Frösakull Ängar 46	302 70 Halmstad

Boende/Föreningar utan besvärsmätt

<i>Namn:</i>	<i>Fastighet:</i>	<i>Adress:</i>	<i>Postnr:</i>
Bo Green	Fammarp 4:21 (stuga nr 42)	Päronv. 31	333 33 Smålandsstenar
Kristina & Jan Söderström	Frösakull 1:37	Klitterv. 33	302 70 Halmstad
Tylöstads Villaägareförening c/o Carina Lundgren Moberger		Annas gräns 6	302 70 Halmstad

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Johan Thein

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Plan 1008 K

Detaljplan för

FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL – BOSTÄDER VID FRÖSAKULLSSKOLAN

Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 10 december 2008

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl program- och samrådsskedet som i efterföljande utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-05-21, § 235, genomförts under tiden 2008-06-18 till och med 2008-09-05. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal den 2008-07-01 (en sammanfattning av de synpunkter som framfördes under samrådsmötet finns i slutet av detta dokument). Därutöver har planförslaget varit tillgängligt i Rådhuset under samrådstiden. Planen har även varit utlagd på Halmstads kommuns webbsida under tiden 2008-06-18 till och med 2008-09-05. Kommunen genomfört ett informationsmöte (2008-11-11) med de fastighetsägare som bedömts på något sätt kunna bli berörda av föreslagen dagvattenhantering

16 yttranden har inkommit från de berörda remissinstanserna.

Följande 11 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen	Tekniska nämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten	Halmstads Energi och Miljö AB
Barn- och ungdomsförvaltningen	Kulturmiljö Halland
Räddningstjänsten	TeliaSonera/Skanova
Fastighetsnämnden	N Frösakulls Villaägareför. Ek. För.
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	

Från berörda sakägare har 7 skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens
bedömning

Då området tillhör en befintlig tätort står det inte i strid mot 4 kap miljöbalken. Länsstyrelsen har ingen erinran mot planförslagets intentioner men anser att en grundläggande förutsättning för att kunna bygga ut området är att dagvattnet går att omhänderta på ett tillfredställande sätt. En arkeologisk utredning krävs.

Kommentar:

Noggranna studier har genomförts av dagvattensituationen i området (*Principförslag för VA tillhörande exploatering av Fammarp 3:6 och 3:10 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB 2006-10-12*) och åtgärder som syftar till lokal infiltration och utjämning och som minimerar påverkan på nedströms områden avses genomföras i samband med exploateringen.

En arkeologisk utredning har genomförts av Kulturmiljö Halland under oktober 2008 (Kulturmiljö Hallands dnr/projektnr 2005/324). Utredningen har funnit ett 20-tal spridda anläggningar, främst stolphål och kokgropar men även ett mindre område med årderspår. Anläggningstätheten anses dock vara allt för låg för att vidare arkeologisk insats ska vara motiverad. Utifrån utredningens resultat anser kommunen att området går att bebygga enligt planförslaget.

Kommunala lantmäterimyndigheten

I genomförandebeskrivningen bör även belysas vad planen innebär för de privata fastighetsägarna i planområdets södra och östra delar.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Synpunkten inarbetas i planhandlingarna så att planförslagets påverkan på befintliga fastigheter blir tydligt.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE M.FL.

Barn- och ungdomsförvaltningen

Barn- och ungdomsförvaltningen är positiv till att det inte längre är en körbar förbindelse mellan Lokes väg och Sigyns väg samt att skoltomten utformas så att både en utbyggnad av skolan och uppförande av en idrottshall är möjligt. Trafiksäkerhet och kommunikationerna till skolan bör få stor vikt i planen, hastighetsdämpande åtgärder behövs både på Sigyns väg och Skeabergsvägen och 30 km/h bör skyltas vid skolan och förskolan. Trafiksituationen för varutransporter samt fordon som hämtar och lämnar barn vid skolan och förskolan bör ses över så att en trafiksäker miljö erbjuds. I samband med byggnation av en ny förskoleedel bör även parkeringsbehovet för förskoleverksamheten studeras. För skolans del bör en framtida förbindelse med Trottnäbbsområdet komma till så att Frösakullsskolan kan samverka med en ny skola i detta område.

En utökning av befintlig förskoletomt är en förutsättning för fler avdelningar. Trots utökningen kommer inte behovet av förskoleplatser i Frösakull att täckas. När ytterligare bostadsområden planeras i södra Frösakull eller Trottnäbb bör mark avsättas för förskoleändamål.

I samrådsförslaget föreslås skoltomten avgränsas med ett 4-5 meter brett dike mot Sigyns väg. Denna lösning innebär att värdefull mark tas i anspråk och en annan tydlig och säker lösning önskas.

Korsningen Kungsvägen-Skeabergsvägen bedöms med nuvarande utformning vara trafikfarlig och bör ses över snarast möjligt.

Kommentar:

Skeabergsvägen har tidigare försetts med hastighetsdämpande åtgärder. Korsningen Skeabergsvägen-Sigyns väg föreslås få en utformning som fungerar hastighetsdämpande för motorfordon och underlättar för oskyddade trafikanter att passera. För att förbättra trafiksituationen vid infarten till skolan och förskolan föreslås att en gångväg/trottoar byggas ut från Skeabergsvägen in till förskolan, även förskolans parkering utökas (se planförslagets illustrationskarta).

Skolans område avgränsas idag av ett staket mot Sigyns väg, detta staket är placerat väster om befintligt dike. Då dikets huvudsakliga uppgift är att omhänderta väg-/dagvatten från Sigyns väg och det nya bostadsområdet föreslås diket ligga inom det område som redovisas som lokalgata.

Trafiksäkerheten i korsningen Skeabergsvägen-Kungsvägen är en fråga av översiktlig och utformningsmässig karaktär, synpunkten förmedlas till tekniska kontoret samt stadskontoret för att kunna behandlas i arbetet med en transportplan för kommunen.

Övriga synpunkter noteras.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget nytt att erinra men vill påpeka behovet av brandposter inom aktuellt område, brandvatten bör anordnas såsom ett konventionellt brandvattensystem enligt VAV P76 och VAV P83.

Kommentar:

Synpunkterna inarbetas i planhandlingarna så att normerna kan beaktas vid utbyggnaden.

Halmstads Energi och Miljö AB

Det är viktigt att planera för avfallshanteringen och att det finns bra uppställningsplatser för container på bärande underlag av betong eller asfalt. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och inarbetas i planhandlingarna.

Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret är i huvudsak positiv till föreliggande samrådsförslag. Den dagvattenutredning som är utförd redovisar även åtgärder utanför planområdet, främst nedströms, vilka bedöms nödvändiga för ett genomförande. Kalkylerade anläggningskostnader bedöms överstiga (med ca 4 mkr) vad nuvarande VA-taxa genererar vilket förutsätts bekostas av överskott från exploateringen. Tekniska nämnden anger att full kostnadstäckning är en förutsättning för att genomföra VA-utbyggnaden enligt föreliggande förslag. Fastighetskontorets kommentar i detta avseende är att möjligen borde VA-taxan ses över på så sätt att över-/underskott balanseras såväl vad gäller tid som olika typer av områden, detta är dock ingen fråga för kontoret. Exploateringen bedöms ge en vinst på ca 8 Mkr.

I samarbetsavtalet för exploateringsområdet har förutsatts att kommunen svarar för utbyggnad av allmän platsmark samt att vägområdet överlämnas till vägföreningen vid idrifttagande. Kontoret har även fört samtal med en mindre privat fastighetsägare i området (Fammarp 3:8) i syfte att denne skall medverka till de exploateringskostnader (ca 12 Mkr) som finns för området. Principen i samband med exploateringar är normalt att ingående fastighetsägare skall bidra till exploateringskostnaderna i förhållande till den nytta som genereras vid planfastställelse (t ex möjlighet att dela fastigheten och erhålla ytterligare en tomt). Denne har dock under hand förklarat sig nöjd med nuvarande planförhållande. Kontoret anser därför att fastigheten Fammarp 3:8 skall utgå ur planområdet med undantag av den hörnavskärning som redovisas.

Fastighetskontoret fick under 2006 besked av Länsstyrelsen att någon arkeologisk utredning ej var nödvändig att utföra. Under samrådsskedet har nu emellertid Länsstyrelsen ändrat sig och gett beskedet att en sådan måste genomföras. Kontoret gör dock bedömningen att någon mer omfattande arkeologisk förundersökning inte behöver göras, dock kan tidplanen påverkas. Vidare måste även ett samråd ske med berörda fastighetsägare vad gäller dagvattenhantering. Detta kommer att ske i höst.

Innan planen antas skall ett exploaterings- och genomförandeavtal träffas med berörda exploitörer. Kontorets ambition är att snarast möjligt träffa erforderliga avtal med berörda så att nödvändiga bostadsbyggande kan

påbörjas. Tylöbaden har under samrådsskedet framfört vissa synpunkter dels på om disponering av befintlig tillfart till sitt angränsande bostadsområde samt tillåten byggnadsarea inom sitt område. Kontoret bedömer att dessa frågor kan lösas under samrådsskedet.

Kommentar:

Kommunen föreslås i planförslaget vara huvudman för de allmänna platserna, det innebär att kommunen ska ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll, marken avses alltså inte överlämnas till vägföreningen efter utbyggnad.

Angående de exploateringskostnader som enligt princip ska belasta Fammarp 3:8 instämmer byggnadsnämnden i fastighetsnämndens bedömning. Inför utställningen har dock en överenskommelse om ersättning från Fammarp 3:8 nåtts vilket innebär att fastigheten föreslås omfattas av planförslaget.

En arkeologisk utredning har genomförts av Kulturmiljö Halland under oktober 2008 (Kulturmiljö Hallands dnr/projektnr 2005/324). Utredningen har funnit ett 20-tal spridda anläggningar, främst stolphål och kokgropar men även ett mindre område med årderspår. Anläggningstätheten anses dock vara allt för låg för att vidare arkeologisk insats ska vara motiverad. Utifrån utredningens resultat anser kommunen att området går att bebygga enligt planförslaget.

Efter samråd med Länsstyrelsen har kommunen inbjudit till och genomfört ett informationsmöte (2008-11-11) med de fastighetsägare som bedömts på något sätt kunna bli berörda av föreslagen dagvattenhantering (En sammanfattning av de synpunkter som framfördes vid mötet finns i slutet av denna redogörelse).

Övriga synpunkter noteras.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland bedömer det som värdefullt att planen och det tillhörande kvalitetsprogrammet för miljö och gestaltning ger riktlinjer och bestämmelser med syfte att åstadkomma en ur alla aspekter hög kvalitet i det kommande bostadsområdet.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplaneförslaget med tillägget att uppvärmningen av bostäder ska ske på ett sätt som medger användning av olika energislag.

Vidare noteras att byggnadskontoret endast noterat nämndens tidigare synpunkt om dagvattnets eventuella påverkan på badvattenkvaliteten. I kommande arbeten med kustnära planområden bör frågan om dagvattnets påverkan på vattenkvaliteten vid kusten uppmärksammas mera.

Kommentar:

I en detaljplan kan varken regleras *att* det ska finnas uppvärmningssystem eller typ av uppvärmningssystem, i planbeskrivningen beskrivs dock uppvärmning av bebyggelse på följande sätt; ”*Om ny bebyggelse förses med uppvärmningssystem förordas vattenburna system som medger användning av olika energiskällor. Förnyelsebara energislag bör eftersträvas, användning av el för uppvärmning bör undvikas*”.

Angående dagvattenhanteringen är avsikten med föreslagen lösning att minska den mängd vatten som behöver avledas och med fördröjande åtgärder också rena vattnet. Byggnadskontoret anser dock att det är av yttersta vikt att kommunen, via tekniska kontoret, snarast tar ett samlat grepp om problemen relaterade till dagvattenhanteringen i kustområdena om ytterligare bebyggelse ska kunna tillåtas i dessa områden. Det är inte möjligt att i enskilda detaljplaner hantera och lösa dessa övergripande frågor.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden tillstyrker samrådsförslaget under förutsättning att hänsyn tas till följande synpunkter;

- exploateringen ger full kostnadstäckning för VA-utbyggnaden,
- huvudmannskapet tilldelas inte kommunen,
- fastighetsutfarternas bredd och läge styrs i detaljplanen för att säkerställa dagvattendikets funktion,
- verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten fastställs av fullmäktige, och
- tillkommande driftskostnad för allmän plats uppgår till 75 kkr/år.

VA

Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige, under förutsättning att planen antas, beslutar om att kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten utökas till att även omfatta planområdet.

För att genomföra detaljplanen krävs relativt omfattande arbeten med anläggande av dagvattenanläggningar, underskottet beräknas bli 4 Mkr. I samband med planarbetet har nämnden framhållit att full kostnadstäckning är en förutsättning för att genomföra VA-utbyggnaden enligt föreliggande förslag. Denna förutsättning gäller för en tillstyrkan om godkännande och genomförande av detaljplanen.

Planekonomi

Förutom ovan nämnd kostnad för VA-åtgärder på 4 Mkr beräknas investeringskostnaderna för allmän platsmark park/natur uppgå till 1,6 Mkr och för gatumarken 3,5 Mkr.

Årlig tillkommande driftskostnad för park/natur och gator beräknas uppgå till 75 kkr.

Huvudmannskap

Av planhandlingarna framgår att kommunens föreslås bli huvudman för allmän platsmark, att ha flera huvudmän i ett område är olyckligt och försvårar rationell förvaltning. Tekniska nämnden har kommunstyrelsens uppdrag att utreda konsekvenserna av ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet i kommunen. Tekniska nämnden föreslår att ställningstagande i denna fråga inte ska beslutas före utredningen slutförts och redovisats.

Fastighetsutfarter

Sektionerna av gatorna i området visar en lösning med dräneringsdiken som avser minska mängden vatten som måste avledas. Erfarenheter från tidigare områden visar att mindre yta än önskat kan förses med genomsläppligt material, fastigheternas utfarter blir breda och anläggs ofta med hårdgjorda ytor. För att säkerställa dikenas funktion föreslår nämnden att respektive fastighet förses med utfartsförbud exklusive en anslutningsbredd om 4,0 meter.

Övrigt

Området markerat med "NATUR gång" i planområdets östra del ges en bredd av 6 meter för att få plats med VA-ledningar. Område markerat med "NATUR gång" söder om befintlig skolbyggnad kompletteras med "damm" enligt VA-utredningen.

Området kan byggas ut genom tekniska kontorets försorg i takt och tid som ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Kommentar:

VA och planekonomi

De exploateringskostnader för VA-anläggningar som inte täcks av taxan belastar exploateringen, detta regleras i avtal. Kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten föreslås utökas till att även omfatta planområdet.

Huvudmannaskap

Områden för permanentbostäder ska enligt PBL 6 kap 26§ ha kommunalt huvudmannaskap om det inte finns särskilda skäl. Att det är enskilt huvudmannaskap i andra delar av Frösakull eller att tekniska kontoret utreder konsekvenserna av ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet bedöms inte vara särskilda skäl.

Fastighetsutfarternas bredd

Planförslaget kompletteras inför utställningen med en bestämmelse som reglerar att anslutning mot gata, från varje fastighet som får bebyggas med småhus, endast får vara 4 meter bred. Detta tillsammans med att planen reglerar att höjdsättning av tomt och hantering av dagvatten ska redovisas vid bygglov ska säkerställa avsedd dagvattenhantering.

Övrigt

Område markerat med "NATUR gång" i planområdets östra del breddas till 6 meter, område markerat med "NATUR gång" i planområdets södra del ändras till "NATUR gcm-väg" – naturområde med gång- cykel- och mopedväg" samt kompletteras med "damm".

Övriga synpunkter noteras.

TeliaSonera/Skanova

Längs Skeabergsvägen norra del har Skanova ledningar som företaget önskar ha i orubbat läge.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Norra Frösakulls Villaägareförening Ek. förening

Föreningen har tidigare, i yttrande över den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn (dat. 080828), framfört att ”Om det är så att någon nybyggnation i eller nära vårt område skulle innebära en ytterligare belastning av de avvattningsdiken som anlagts i slutet av förra året (plus dem som anlagts i höst) så motsätter sig vår förening helt och hållet en sådan byggnation, tills Halmstad kommun tagit ansvar för huvudmannaskapet för erforderliga dagvattenledningar”. Ett särskilt utsatt område är fastigheterna alldeles intill dynerna som riskerar att översvämmas när vatten från uppströms områden inte kan passera dynerna. Vidare tyder mycket på att de stora regnvattenmängderna blir allt vanligare i framtiden och ledningar och andra komponenter måste dimensioneras för att undvika katastrofsituationer. Föreningen har inte ansvar för att anlägga eller driva åtgärder för dagvattenhantering eller ekonomiska möjligheter att ta på sig ansvaret för desamma, det kan endast accepteras i väntan på att kommunen beslutar att ta över huvudmannaskapet.

De i planen för Fammarp 3:6 och 3:10 m fl föreslagna åtgärderna anses inte vara en långsiktigt hållbar lösning, det dagvatten som inte infiltreras inom området kommer att belasta norra Frösakull. Mer hårdgjorda ytor inom området samt avvattnande diken gör att mer vatten snabbare kommer att avledas mot havet. Att anlägga en damm hjälper vid mindre regnmängder men är verkningslöst vid längre, kraftigare nederbörd. Lösningen är att kommunen tar över huvudmannaskapet för ett dagvattensystem i norra Frösakull.

Kommentar:

De åtgärder som föreslås för att kunna bebygga området i anslutning till Frösakullsskolan, lokal infiltrering, diken som buffrar och avleder vatten samt ett fördröjningsmagasin ska bidra till att bromsa/utjämna flödena och minska mängden vatten som behöver avledas från området. För att få en hållbar lösning omfattar exploateringen också vissa åtgärder i befintligt nedströms system som ska medverka till att öka den dikes-/magasinsvolym som kan fungera som buffert för att undvika problem vid höga flöden. I den vidare projekteringen av föreslagna åtgärder bör dock även studeras om ytterliggare fördröjande funktioner kan anläggas i norra Frösakull samt hur åtgärder kan genomföras för att säkerställa att vatten som avleds från de aktuella områdena kan passera dynerna på ett bra sätt.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Polismyndigheten
Kulturnämnden
Socialnämnden

E.ON Gas Sverige AB
E.ON Elnät Sverige AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Gun och Sjunne Olsson, Fammarp 3:9

Som ägare till fastigheten Fammarp 3:9 önskas möjlighet att klyva densamma. Tillgänglighet avses lösas genom skaftväg mellan Fammarp 3:8 och 3:9.

Kommentar:

Möjligheten medges av planförslaget.

HB Tylöbaden Wennerholm & Co (Fammarp 3:89)

Bolaget har tidigare yttrat sig under programskedet och mellan bolaget och kommunen har ett samarbetsavtal upprättats som reglerar kostnaden för planläggningen av och villkoren för utbyggnaden av området.

Föreslagen ändrad infart till befintligt bostadsområde Tylöby är inte godtagbar, nuvarande infart är väl fungerande för tillfart till bostadsområdet, parkeringen och garagen samt till den privata förskolan i området. Tillfarten används dessutom av varutransporter, renhållningsfordon samt fordon för avfallshantering. Bolaget yrkar på att en annan tillfartslösning utarbetas som i vilket fall som helst inte medför sämre förutsättningar än nuvarande tillfart, vare sig för bostadsområdet, för den privata förskolan eller de olika typerna av förekommande leverans- och renhållningsfordon.

Vid diskussioner med planförfattaren har bolaget framfört att bestämmelserna om byggnadshöjd och totalhöjd samt tillåten byggnadsarea inom med B₁ e₁ 3000 betecknat område måste ses över. Ett förslag på tillåtna höjder och byggnadsarea bör tas fram i samråd med bolaget. I planområdets norra del föreslås en gångväg anläggas mellan Sigyns och Lokes väg, med fortsättning ner till Odens väg enligt gällande detaljplan. Bolaget anser att det är en gång- och cykelväg som ska anläggas och inte enbart en gångväg.

Vidare konstateras att det finns delar i detaljplanen vars genomförande inte regleras i planen, bland annat med avseende på omfattning, utförande och standard utan i avtal. Avtalsdiskussionerna bör starta snarast.

Kommentar:

Angående förändringen av infarten till Tylöby har diskussioner efter samrådet mellan Tylöbaden och kommunen lett fram till en gemensamt accepterad lösning (se planförslagets illustrationskarta). De bestämmelser som reglerar höjder och area har även de efter samrådet diskuterats och justerats, tillåten byggnadsarea, BYA, för området för hyresbostäder föreslås vara 3700 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd ochnockhöjd för hyresbostäderna föreslås vara 7 m resp. 8,5 m. Det som i planförslagets norra del regleras som gångväg avses vara en grusad stig för gående och cyklister. Inom naturområdet längs med Skeabergsvägen förtydligas planen med att det är en gång- cykel- och mopedväg som avses anläggas.

Övriga synpunkter noteras.

Anders Widén, Tors gränd 15 (del av Fammarp 4:20)

Anser att byggnadskontoret inte tar ansvar för frågan om Onsjövägens standard när kontoret hänvisar till att Vägverket ansvarar för vägen, nytillkommande bebyggelse kommer sannolikt att använda Onsjövägen för att ta sig via nya kustvägen in till centrala Halmstad. Dessutom är de trafiksiffror som redovisas uppmätta utanför "högsäsong" och därmed missvisande. Ny bebyggelse ska innebära en förbättring av Onsjövägen eller åtminstone att en gång- och cykelväg anläggs som förbinder de befintliga gång- och cykelvägarna vid Kungsvägen och nya Kustvägen.

Den dagvattendamm som anlagts väster om Frösakull Ängar är otillräcklig och sköts inte. Åtgärder vid dammen måste vidtas i samband med föreslagen exploatering för att inte Fammarp 4:20 ska drabbas ökade vattenflöden. Frösakull Ängar verkar ha fått byggas ut utan ordentliga dagvattensystem vilket är häpnadsväckande då samma debatt fördes vid den detaljplaneförändringen.

Frösakulls vägförening föreslår via sin ordförande Anders Ilstam en ny vägförbindelse från Frösakull Ängar och västerut, utefter den gamla "tång-, gång-, rid- och cykelväg" som fanns långt innan området bebyggdes. Detta projekt bör avslutas omedelbart då det fullständigt saknar acceptans och förankring hos de närboende.

Efter att under 25 år påpekat det absurda i att bygga ut utan att förbättra vägnätet eller ta hänsyn till oskyddade trafikanter är det verkligen på tiden att saker sker i rätt ordning, ingen byggstart innan trafikfrågorna lösts.

Kommentar:

Trafiksäkerheten på Onsjövägen är bitvis dålig och vägen bör hanteras i kommunens pågående arbete med en transportplan. Inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn föreslås två reservat för en ny vägförbindelse mellan Frösakull och nya Kustvägen. En förbindelse skulle sannolikt ge trafikavlastande effekt på Onsjövägen och Nya Tylösandsvägen men är avhängig övergripande bostads- och infrastrukturplanering.

I samband med föreslagna åtgärder i dagvattensystemet utanför planområdet kan det bli aktuellt att studera om området vid befintlig dagvattendamm vid Frösakull Ängar kan användas på ett effektivare sätt.

Beträffande en vägförbindelse från Frösakull Ängar och västerut saknar denna åtgärd stöd i gällande planer, kommunen arbetar inte heller med någon ändring av de gällande planerna.

Övriga synpunkter noteras.

Yvonne och Ove Sjödell, Frösakull Ängar stuga nr 49 (del av Fammarp 4:21)

Har inget att erinra syftet att uppföra bostäder enligt förslaget.

Det är dock olämpligt av trafiksäkerhetsskäl att bostadsfastigheter har utfart direkt mot Sigyns väg, dessa utfarter bör arbetas bort eller i varje fall minimeras. Gångstigen mellan planområdets norra del och Odens väg bör tas med i detaljplanen och/eller regleras i avtal för att garantera en samtidig utbyggnad med området i övrigt.

Det område med dike och vegetation som finns mellan Frösakull Ängar och planområdet är värdefullt och bör bevaras och rustas upp. Föreslagen gångstig, nya diken och dagvattendamm bör därför anpassas med hänsyn till detta.

Har tidigare under planprocessen framfört synpunkter på dagvattenhanteringen både inom planområdet, vid Frösakull Ängar och inom områdena nedströms. Tror att det råder en spridd missuppfattning om att befintligt utjämningsmagasin vid Frösakull Ängar skulle vara den avgörande orsaken till de senaste översvämningarna vid Odens väg vid inloppet till dagvattenledningen genom Frösakulls fritidsby. Däremot är dagvattenledningen underdimensionerad och översvämningar har förekommit där även tidigare.

Tror inte att varken dagvatten från Frösakull Ängar eller från det aktuella planområdet kommer att öka risken för översvämningar i nedströms system i någon högre grad. Oavsett det bör dagvattensystemet vid Odens väg och genom Frösakulls fritidsby byggas om snarast för ökad kapacitet, i annat fall finns risk att dessa nyexploateringar trots flödesdämpande dagvattensystem får bära skulden för framtida översvämningar nedströms.

Kommentar:

Hastigheten på Sigyns väg avses vara låg, planförslaget har dock justerats så att antalet direktutfarter mot gatan minskat något. Gångstigen mellan planområdets norra del och Odens väg finns med i gällande plan och för att garantera dess utbyggnad regleras detta i avtal mellan kommunen de exploatörer som ska bebygga området.

Övriga synpunkter noteras.

Frösakulls By Ekonomisk förening (Fammarp 4:1 och 4:20)

Föreningen anser att man inte vidtagit tillräckligt stora åtgärder för att åtgärda de avsevärda dagvattenproblemen i området. Anser att utöver den nya dagvattenkylverten som planeras genom Fammarp 4:1 ska dagvattenproblemen även utredas och förbättras norr- och söderut, då föreningens område endast sträcker sig längre norrut kan föreningen endast uttala sig om den sträckningen.

Det har varit stora problem med dagvattensamlingar som ger besvär för stugägare och riskerar att ge framtida skador på stugorna. Föreningen har påtalat detta flera gånger och ibland fått respons från kommunen som rensat ledningar. Då problemen hela tiden återkommer måste ledningarna vara underdimensionerade. Föreningen anser därför att i samband med byggnationen enligt planförslaget ska kapaciteten för att ta hand om dagvattnet i hela området utredas och förbättras så att föreningens stugägare och andra fastighetsägare ska slippa framtida problem med dagvatten. Det vore säkert också kostnadsbesparande om man kan samordna dagvattenåtgärderna med byggnationen enligt planförslaget.

Kommentar:

Dagvattenproblemen i Frösakull i stort och frågorna om dagvattenanläggningarnas underhåll och kapacitet norr och söder om planområdet kan inte behandlas i det här enskilda detaljplaneprojektet, synpunkterna förmedlas till tekniska kontoret, som arbetar med en utredning av dagvattenfrågor och huvudmannaskap i kustområdena, och stadskontoret.

Beträffande de nu föreslagna åtgärderna i dagvattensystemet utanför planområdet, rensning och ökning av volym i diken söder och väster om Fammarp 4:20 samt ny ledning genom Fammarp 4:1, avses dessa genomföras i samband med den övriga exploateringen.

Övriga synpunkter noteras.

Frösakull Ängar Ekonomisk förening (Fammarp 4:21)

Redan idag är det stora problem med framkomligheten på Sigyns väg, grusvägen får efter regn stora hålor vilket påverkar alla trafikanter. Med entreprenadmaskiner kommer det att bli ett än större problem. Hur kommer det att fungera under byggtiden? Vidare anser föreningen inte att det är lämpligt att ha utfarter direkt mot Sigyns väg, planeringen av området måste utgå ifrån att Frösakull Ängar även fortsättningsvis kommer att ha sin tillfart via Sigyns väg.

I förslaget bör hänsyn tas till hur mopeder och hästar ska transporteras österut/norrut från Frösakull tur & retur, förslag på lösningar bör presenteras. I dagsläget framförs dessa ekipage (främst EU-mopeder) med hög fart på Sigyns väg och genom Frösakull Ängar. Mopedtrafik med ”tyngre” mopeder bör stoppas helt för genomfart.

När det gäller trafiksituationen på Onsjövägen behövs en upprustning samt utökning med gång- och cykelväg. Onsjövägen är redan idag trafikfarlig och risken är att belastningen kommer att öka i samband med utbyggnaden av föreslaget område.

Frösakull Ängar har vid tidigare samtal med företrädare för kommunen utlovats en upprustning av befintligt dike inom Fammarp 4:21 i samband med nybyggnationen inom grannfastigheten. Föreningen förutsätter att kommunen fortfarande står bakom detta förslag och vill betona vikten av att i samband med genomförande av åtgärder är det viktigt att så mycket som möjligt av befintlig vegetation kan bevaras som naturlig gräns mellan områdena.

Föreningen ser en risk med dagvattnet från planområdet. Redan idag finns det begränsningar i detaljplanen för Frösakull Ängar som avser byggbar yta, en utökning av byggytan skulle kunna bidra till en försämrad dagvattenhantering inom området. Hur kommer det nyplanerade området att klara ett betydligt högre utnyttjande av marken? Eller finns det en möjlighet till ändring av befintlig detaljplan för Frösakull Ängar?

Kommentar:

Sigyns väg byggdes i samband med exploateringen av Frösakull Ängar ut till halva bredden, i samband med utbyggnaden av de nu föreslagna bostäderna avses vägen breddas samt förses med asfalt. Eventuellt kan det bli aktuellt att i samband med utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsledningar anordna en alternativ tillfart till Frösakull Ängar, detta avses klargöras under projekteringen. Hastigheten på Sigyns väg avses vara låg, planförslaget har dock justerats så att antalet direktutfarter mot gatan minskat något.

I gällande detaljplan för Frösakull Ängar regleras att viss mark ”...*skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*”, detta syftar till att säkerställa framkomlighet för just gång- och cykeltrafik. För att uppmärksamma andra trafikanter på detta kan föreningen sätta upp förbudsskyltar mot ridning och motorcykel- och fordonstrafik. Andra åtgärder kan vara hastighetsdämpande utformning, detta bör utföras i samråd med trafikkunnig person.

Avseende Onsjövägen var Byggnadskontoret efter programsamrådet i kontakt med Vägverket (som är väghållare för Onsjövägen) och framförde då behovet av en bättre förbindelse mellan Frösakull/Ringenäs och nya Kustvägen. Några förbättringsåtgärder finns dock inte planerade för Onsjövägen inom planeringsperioden fram till 2015. Trafiksäkerheten på Onsjövägen är bitvis dålig och vägen bör hanteras i kommunens pågående arbete med en transportplan. Inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn föreslås två reservat för en ny vägförbindelse mellan Frösakull och nya Kustvägen. En förbindelse skulle sannolikt ge trafikavlastande effekt på Onsjövägen och Nya Tylösandsvägen men är avhängig övergripande bostads- och infrastrukturplanering.

För Fammarp 4:21 föreslagna dagvattenåtgärder enligt PM *Förslag till dagvattenåtgärder vid Fammarp 4:21 i Frösakull, Halmstad, SWECO VBB 2006-12-12*, är fortfarande avsedda att genomföras i samband med exploateringen av planområdet förutsatt att Frösakull Ängar och kommunen är överens om åtgärderna. Vid detaljprojekteringen av åtgärderna bör studeras vilken vegetation som kan sparas och var kompletterande plantering kan ske. Avseende omhändertagandet av dagvatten från det nya området bygger förslaget system på lokalt omhändertagande (infiltration) på tomtmark, diken längs gator och i naturmark som fördröjer och avleder vatten och en damm

som ska utjämna flödena i systemet. Beskrivet system är en förutsättning för att planområdet ska kunna bebyggas enligt planförslaget. Övriga synpunkter noteras.

Henrik Hembjer (Fammarp 3:6)

Bor i det äldre huset inom Fammarp 3:6 som har en jordkällare som ligger mitt i det planerade diket. Vår förhoppning är att kunna fortsätta använda jordkällaren. Utifrån planförslaget verkar möjligheten att komma åt diket för underhåll mm vara avgörande. Då det enligt förslaget är möjligt att komma åt diket både från befintlig grusväg och ifrån ny lokalgata/förlängningen av Skeabergsvägen hoppas vi att det ska vara möjligt att anlägga diket utan att jordkällaren försvinner.

Kommentar:

Med föreslagen lösning kräver diket ett sådant utrymme att befintlig jordkällare inte kan vara kvar.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter vid samrådsmöte 1 juli

Samrådsmöte genomfördes den 1 juli 2008 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Närvarande; 9 personer (exkl. tjänstemän, politiker, konsult)

Sammanfattning av synpunkter:

- Befintligt dagvattensystem är hårt belastat och fungerar dåligt.
- Avvecklingen av biltrafik från Frösakull in mot centrala staden är ett problem, Onsjövägen är trafikfarlig.
- Störande moped- och hästtrafik genom Frösakull Ängar.

Synpunkter vid informationsmöte om dagvattenhantering 11 november

Informationsmöte genomfördes den 11 november 2008 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Närvarande; 7 personer (exkl. tjänstemän, konsult)

Sammanfattning av synpunkter:

- Positivt med information om hur dagvattnet ska hanteras, exploateringen leder dock till ökade flöden. Norra Frösakulls Villaägareförening ek. förening överlämnar skrivelse med synpunkter (se under *Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl*).
- Hur hanteras uppströms jordbruksmarker/täckdiken?
- Hur ska diken och damm skötas?
- Diskuterades var problemen är idag – vid havet/dynerna. Lösningar för att förbättra vid dynerna bör studeras, även effektivare utnyttjande av befintlig damm vid Frösakull Ängar bör undersökas.
- Viktigt att om möjligt bevara vegetation mellan nytt område och Frösakull Ängar.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar av planförslaget inför utställning;

- Naturmarksremsan alldeles väster om bef. hus inom Fammarp 3:6 har breddats från 5 till 6 meter (pga VA-ledningar).
- Planbestämmelserna för byggnadsarea och byggnads- och nockhöjder har justerats för flerbostadshusen.
- Bestämmelserna för NATUR-området söder om skolan kompletteras med ”damm”, ”gång” ändras till ”gcm-väg”.
- Vid befintlig förskola har planförslaget kompletteras med en utökning av parkeringen samt en trottoar som förbinder gcm-vägen längs Skeabergsvägen med förskolans parkering.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats med avseende på planförslagets påverkan på de privata fastigheterna
- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats med avseende på föreslagen dagvattenhantering.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande synpunkter har helt eller delvis ej beaktats:

- Ny bebyggelse ska innebära en förbättring av Onsjövägen eller åtminstone att en gång- och cykelväg anläggs som förbinder de befintliga gång- och cykelvägarna vid Kungsvägen och nya Kustvägen.

FÖRTECKNING AV BOENDE/SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR UNDER PROGRAM- OCH/ELLER SAMRÅDSSKEDE

Med besvär rätt

<i>Namn:</i>	<i>Fastighet:</i>	<i>Adress:</i>	<i>Postnr:</i>
HB Tylöbaden Wennerholm & Co	Fammarp 3:89	Tylöcenter Frösakull	302 70 Halmstad
Gun och Sjunne Olsson	Fammarp 3:9	Skeabergsvägen 37	302 70 Halmstad
Anders Widén		Tors gränd 15	302 70 Halmstad
Yvonne och Ove Sjödel	Fammarp 4:21 (stuga nr 49)	Hornarydsvägen 53	331 53 Värnamo
Frösakulls By Ekonomiska Förening	Fammarp 4:1 och Fammarp 4:20	Unnaryds Hälghult 102	310 83 Unnaryd
Frösakull Ängar Ekonomisk Förening	Fammarp 4:21	c/o Jonas Svensson Frösakull Ängar 60	302 70 Halmstad
Hans Werner	Fammarp 4:21 (stuga nr 48)	Lärkg. 3	240 17 Södra Sandby
Per-Magnus Krahner	Fammarp 4:21 (stuga nr 40)	Oxelv. 9	280 22 Vittsjö

Med besvärsrätt

<i>Namn:</i>	<i>Fastighet:</i>	<i>Adress:</i>	<i>Postnr:</i>
Berit Kullin	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 A	302 70 Halmstad
Sigbritt Lindell	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 B	302 70 Halmstad
Ingvar Bjärehäll	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 C	302 70 Halmstad
Henry Wiklund	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 D	302 70 Halmstad
Bruno Kruse	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 E	302 70 Halmstad
Viveka Lagerström	Fammarp 3:89	Lokes väg 9 F	302 70 Halmstad
Sven-Arne Bjärehäll	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 B	302 70 Halmstad
Jan Johansson	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 C	302 70 Halmstad
Evert Avehed	Fammarp 3:89	Lokes väg 11 D	302 70 Halmstad
Stig Jingblad	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 A	302 70 Halmstad
Agne Tillberg	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 B	302 70 Halmstad
Gurti Persson	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 C	302 70 Halmstad
Bertil Nilsson	Fammarp 3:89	Lokes väg 15 D	302 70 Halmstad
Reinhold Liljenqvist	Fammarp 3:8	Wetterskamp 41	DE-49078 Osnabrück, Tyskland
Ulf Axelsson	Fammarp 4:21 (stuga nr 45)	Infanterig. 2 A	260 70 Ljungbyhed
Mats Kvarnsäter	Fammarp 4:21 (stuga nr 46)	Frösakull Ängar 46	302 70 Halmstad

Utan besvärsrätt

<i>Namn:</i>	<i>Fastighet:</i>	<i>Adress:</i>	<i>Postnr:</i>
Henrik Hembjer	Fammarp 3:6	Skeabergsvägen 39	302 70 Halmstad
Bo Green	Fammarp 4:21 (stuga nr 42)	Päronv. 31	333 33 Smålandsstenar
Kristina & Jan Söderström	Frösakull 1:37	Klitterv. 33	302 70 Halmstad

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Johan Thein

Plan 1008 K
Detaljplan för

FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL – BOSTÄDER VID FRÖSAKULLSSKOLAN

Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 3 juli 2008

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 080701, kl 17.30-19.00
Plats: Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset
Samrådsunderlag: Samrådsförslag upprättat 080521. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 080521 § 235.

NÄRVARANDE

	<u>namn</u>	<u>adress</u>
Boende:	Anders Widén	Tors gränd 15
	Reinhold Liljenqvist	Fammarp 3:8
	Inga-Britt Liljenqvist	Fammarp 3:8
	Anders Berthling	Fammarp 4:21 (stuga nr 24)
	Hans Nilsson	Fammarp 4:21 (stuga nr 22)
	Gösta Wennerholm	Tylöbaden, Fammarp 3:89
	Lennart Lundahl	Tylöbaden
	Henrik Hembjer	Fammarp 3:6, del av
Halmstads kommun:	Gunilla Andersson	Byggnadsnämndens ordf.
	Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
	Johan Thein	Byggnadskontoret
	Jonas Orring	Fastighetskontoret
	Leif Eriksson	Tekniska kontoret
	Göran Lundgren	SWECO, Växjö

MÖTESANTECKNINGAR

Gunilla Andersson hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen.

Johan Thein informerade om detaljplanens formella handläggning och redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Berthling

- Kommer det att bli ett dike förbi Frösakulls Ängar?
- *Ja, inom Fammarp 3:10.*

Widén

- Vem är ansvarig för våtmark/damm vid Frösakulls Ängar? Diket ner till dammen är igenväxt och funktionen satt ur spel. Dammsystemet fungerar inte, det var översvämningar vid Iduns gränd i somras. Skötsel av anläggningar måste läggas in i förslaget.
- *Kommunen är ansvarig om vattnet kommer från gatumark. Beträffande skötsel av de föreslagna åtgärderna behandlas det i planförslaget.*

Berthling

- Nivån i dammen har sänkts de senaste åren och detta har lett till igenväxning. Är det kommunen som har sänkt nivån?
- *Det var bekymmer för några år sedan i hörnan, är nu rättat till.*

Widén

- Dammen ligger på kommunens mark.

Lundahl

- Ang infiltration av vatten; vatten intill husen vill vi inte ha, lägg inte dräneringar för nära husen.
- *Infiltration ska kunna ske inom tomtmark men vatten från exv. tak bör ledas i en tät avledare 2-2,5 meter ut från huset.*

Widén

- Ang trafiksituationen; avvecklingen av trafik in till Halmstad är ett problem. Trafiken i området ska räknas i juli, inte under lågsäsong. Villkora utbyggnaden tills Onsjövägen förbättras, Onsjövägen är en mycket trafikfarlig väg där skolbarn rör sig. Nya kustvägen är bra men hur ska man nå den. Onsjövägen är Vägverkets väg men kommunen måste ställa krav.
- *Räkningarna i september bedöms vara ett snitt på året. Åtgärder kan inte dimensioneras efter toppbelastning.*

Nilsson

- Ang trafik genom Frösakull Ängars område; gång- och cykelvägen genom området används för annan trafik, exv. ungdomar på motorcyklar, även nattetid. Kan trafiken ledas runt området?
- *Trafiken utgörs sannolikt inte bara av ungdomar. Det har tidigare varit svårt att stänga av för bl a hästtransporter som skulle kunna komma igenom. Enligt gällande plan så ska dock marken bara vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.*

Nilsson

- Genom området färdas även många som via Sigyns väg ska till stranden och golfbanan.
- *Det är frösakulls vägförenings ansvar att tillsammans med föreningen lösa frågan.*

Berthling

- Är det planerat för hästar i det nya området? Många rider genom Frösakull Ängar och på Sigyns väg. Kan man göra en ridväg runt området i samband med anläggandet av det planerade diket?

Wennerholm

- Gårdarna runt omkring har hästhållning. Ridstigar finns från Onsjöberget ner till Ringenäs, det är hästhållarnas ansvar att dessa stigar används.

Lundahl

- Byggnads- ochnockhöjd bör ökas för hyresrätterna pga ökad isolering och möjlighet till högre rumshöjd, nockhöjd bör vara 9 istället för 8,5 m. Byggnads- ochnockhöjd för garage och komplementbyggnader bör ökas från 3 resp. 4 m till 3,5 resp. 4,5 m. När det gäller byggnadsarea behöver 30-31 lgh ca 3 365 m², med uteplatser och altaner bör tillåten byggnadsarea regleras till ca 3 600 m². Mer detaljerade beräkningar skickas per e-post till Johan Thein. Kommer det att bli staket runt dammen?
- *Nej, dammen avses vara en torr damm som endast fylls upp vid kraftiga flöden.*

Wennerholm

- Det finns en motion till vägföreningen om att öppna en bilväg från Frösakull Ängar och västerut.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Johan Thein

Plan 1008 K
Detaljplan för

FAMMARP 3:6 OCH 3:10 M FL – BOSTÄDER VID FRÖSAKULLSSKOLAN

Halmstads kommun

Byggnadskontoret den 14 november 2008

MINNESANTECKNINGAR FRÅN DAGVATTENMÖTE

Datum och tid: 081111, kl 18.00-19.30
Plats: Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset
Samrådsunderlag: Samrådsförslag upprättat 080521. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 080521 § 235.

NÄRVARANDE

	<u>namn</u>	<u>adress</u>
Boende m fl:	Gösta Wennerholm Karl-Herman Gistrén Bo Svensson Arvo Köppe Jonas Svensson (jonas.svensson@ibs.se) Gunnel Nilsson Börje Nilsson	Tylöbaden, Fammarp 3:89 N Frösakulls villaägareförening Frösakulls By ekonomisk förening Frösakull Ängar Frösakull Ängar Kullagård, Fammarp 3:87 Kullagård, Fammarp 3:87
Halmstads kommun:	Johan Thein Jonas Orring Carl-Åke Agne Gunnar Cervin Göran Lundgren	Byggnadskontoret Fastighetskontoret Tekniska kontoret Tekniska kontoret SWECO, Växjö

MÖTESANTECKNINGAR

Johan Thein hälsar välkommen och informerar om syftet med mötet samt redovisar övergripande planförslaget och föreslagen dagvattenhantering.

Göran Lundgren beskriver målsättning med och utformning av dagvattensystem.

FÖLJANDE SYNPKTER FRAMFÖRDES:

Gistrén

- Det är positivt med information om hur dagvattnet ska hanteras och att det är en långsiktig lösning som presenteras, både för planområdet och nedströms områden. Dock anser villaägareföreningen inte att föreslagen

lösning är hållbar. Med planförslaget som underlag kan mängder vatten som genereras beräknas och exploateringen *måste* innebära mer vatten för nedströms områden. Problemen i Frösakull är betydande och detta har villaägareföreningen vid flera tillfällen framfört till kommunen (*skrivelse med tidigare framförda synpunkter samt synpunkter på i planen föreslagen hantering överlämnades*). Kommunen måste ta på sig huvudmannaskapet.

- *Cervin; Åtgärder bör inte betraktas som att "ta hand om" vattnet utan snarare att utjämna flödena i systemet och det åstadkoms med hjälp av föreslaget system. Ett kommunalt huvudmannaskap löser inte problemet, det flyttar bara ansvaret. Kommunens och tekniska kontorets ansvar är att lösa problemet på ett hållbart sätt, dvs att behålla vattnet på land så länge som möjligt. Föreslagen modell för hanteringen av vattnet från exploateringsområdet verkar riktig, tror på lösningen, hyser dock en oro för att de kraftiga regnen återkommer allt oftare.*
- *Orring; Exploateringen ökar inte problemen, åtgärderna inom planområdet hanterar det dagvatten som genereras i området samtidigt som åtgärderna utanför planområdet minskar risken för problem vid kraftiga flöden.*

Gistrén

- Positivt med nya grannar men exploateringen innebär att mer vatten genereras.
- *Thein; Viktigt att notera att åtgärderna syftar till att utjämna flödena i systemet. Det finns eventuellt möjligheter att göra ytterligare åtgärder för att utjämna flödena på väg ned mot havet (befintliga dammar, passager etc).*
- *Lundgren, Cervin; Kompletterande åtgärder kan vara att förbättra dammen vid Frösakull Ångar och att studera möjligheter till ytterligare dämmen nedströms.*

B Nilsson

- Hur hanteras vattnet som kommer från uppströms jordbruksmarker? Hantering av befintliga täckdiken?
- *Lundgren; Dessa får inte påverkas utan ska kunna fungera precis som idag. Viktigt att konstatera lägen för befintliga dräneringar när nya diken anläggs.*

G Nilsson

- Hur ska diken och dräneringsstråk skötas?
- *Lundgren; Utformningen med gräsytor gör att anläggningarna har en mycket lång livslängd.*

Lundgren

- Var förekommer översvämningar idag? Var är problemen störst?
- *Gistrén; Närmast dynerna, ökade flöden uppifrån (pga nya diken) leder till problem när vattnet inte kan ta sig igenom dynerna.*
- *Cervin; De nya diken släppte fram grundvattenflödet men med hjälp av diken längs med dynerna har en del av problemet lösts.*
- *Wennerholm; Finns det dräneringsrör vid Snäckvägen? Kanske är det bättre utsläpp genom dynerna som behöver skapas? Tror inte att exploateringen gör någon större skillnad, det är snarare den allmänna dagvattensituationen i Frösakull som är problematisk.*

J Svensson

- Det är viktigt med vegetation mellan det nya bostadsområdet och Frösakull Ängar. Kan något av den befintliga behållas när man anlägger de nya diken?
- *Thein; Avgränsningen mellan områdena är viktig och möjligheten att behålla befintlig vegetation bör beaktas när diken projekteras. Projekteringen bör ske i samråd med föreningen.*

Byggnadskontoret

Johan Thein



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

2009-06-18

1 (2)

403-11289-09

Rek/mb
Anders Widén
Tors Gränd 15
302 70 Halmstad

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut den 23 april 2009
§ 19 att anta detaljplan för Fammarp 3:6 och 3:10 m.fl, Halmstads
kommun.**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen (miljödepartementet), se bifogad bilaga.

ÄRENDET

Överklagandet

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av Anders Widén, som på anförda skäl yrkar på att kommunstyrelsens beslut ska upphävas.

Anders Widén är sakägare och har senast under samrådsremissen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Klaganden får därmed anses vara behörig att överklaga den nu aktuella planen.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan den 20 maj 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) inte ska ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte iakttas eller
- 4 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
halland@lansstyrelsen.se

Telefon
035 - 13 20 00

2009-06-18

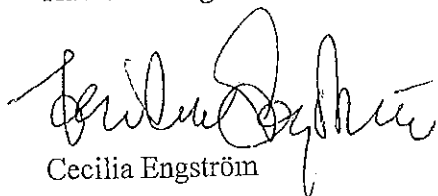
403-11289-09

Med hänsyn till de förutsättningar som gäller för området bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen har en utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i 1, 2 och 3 kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte heller kränkas i sådan mån att förslaget därför inte kan godtas.

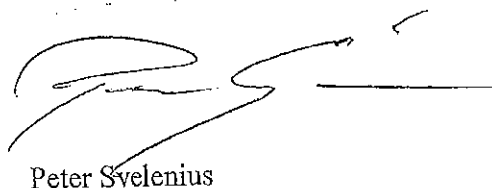
Länsstyrelsen konstaterar att Anders Widén inte klagar på planbeslutet i sig eller något inom själva planområdet. Överklagandet gäller krav på förbättring av trafiksituationen på Onsjövägen cirka 1,5 kilometer från planområdet. Vad som anförs i överklagandet har inte varit föremål för prövning i planprocessen gällande detaljplan för Fammarp 3:6 och 3:10 m.fl. Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Tylösand, Frösakull och Sandhamn samt i transportplanen för kommunen behandlat förbättringar av trafiksituationen och belyst alternativa vägsträckningar i och till det nu aktuella området.

Överklagandet ska med hänvisning till ovanstående avslås.

I handläggningen av detta ärende har deltagit tf enhetschef Cecilia Engström beslutande, arkitekt Peter Svelenius föredragande. Vidare har länsjurist Ulf Havton deltagit.



Cecilia Engström



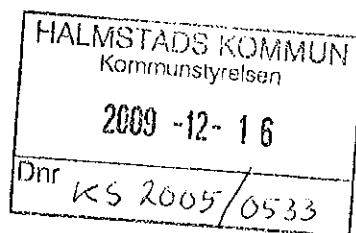
Peter Svelenius

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia (lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet



Regeringsbeslut 27

2009-12-10

M2009/2811/F/P

Miljödepartementet

Halmstads kommun
Box 153
301 05 HALMSTAD

**Överklagande i fråga om detaljplan för Fammarp 3:6 och 3:10 m.fl.,
Halmstads kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 23 april 2009 att anta detaljplan för Fammarp 3:6 och 3:10 m.fl. i kommunen.

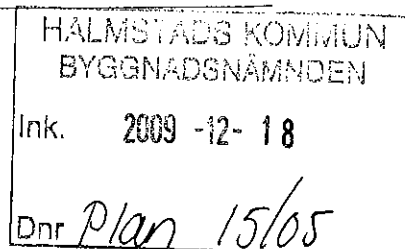
Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 18 juni 2009 att avslå överklagandet och fastställa detaljplanen, se *bilagan*.

Anders Widén har överklagat länsstyrelsens beslut och hemställt att regeringen prövar den föreslagna, omfattande bostadsbebyggelsens inverkan på en redan omöjlig trafiksituation. Med hänvisning till behovet av skydd mot olyckshändelser anför han bl.a. att sakfrågan inte ändras av att Onsjövägen ligger 1,5 km från planområdet samt att all trafik till och från planområdet ska passera en skola på mindre än 10 meters avstånd. Han anser att infrastruktur och trafikfrågor ska lösas innan ny bebyggelse tillåts. Han föreslår bl.a. en förbättring av väg 607, alternativt att en gång- och cykelväg byggs utefter den trafikfarliga Onsjövägen.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har endast att pröva den antagna detaljplanen. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10) att antingen fastställa eller upphäva planbeslutet i dess helhet.

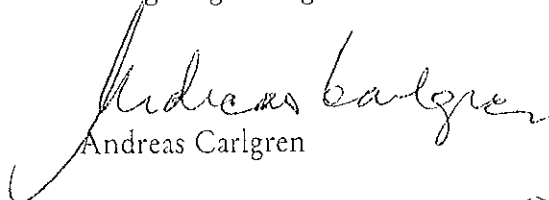
Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. att syftet med detaljplanen är att i anslutning till Frösakullsskolan tillåta uppförande av bostäder samt att möjliggöra uppförande av en idrottshall och en utbyggnad av den befint-

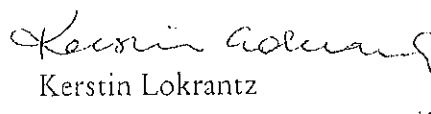


liga förskolan. Planen omfattar även en ändring av infarten till det befintliga bostadsområdet Tylöby samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder för att förbättra för gående och cyklister.

Regeringen finner inte att detaljplanen kan anses åsidosätta Anders Widéns intressen på ett sådant sätt att beslutet av det skälet inte kan godtas. Regeringen finner inte att vad han anfört i övrigt, bl.a. i fråga om trafiksituationen, utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Kerstin Lokrantz

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Hallands län (handlingar återsänds)

Anders Widén, Tors Gränd 15, 302 70 HALMSTAD

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 april 2009 § 19 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **FAMMARP 3:6 och 3:10 m.fl. Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1008 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 5 maj 2009.

Länsstyrelsen har den 20 maj 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 18 juni 2009 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 10 december 2009 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 10 december 2009**.

Byggnadskontoret den 5 januari 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator

Dagvatten i Frösakull

Information om dagvattenhantering inom Fammarp 3:6 och 3:10 m fl

Detta informationsblad syftar till att beskriva hur dagvattnet skall hanteras för fastigheterna inom Fammarp 3:6 och 3:10 m fl.

Beskrivna lösningar ska tillämpas vid utbyggnaden av såväl kvartersmark som allmän platsmark och syftar till att i så stor utsträckning som möjligt ta hand om dagvattnet lokalt där det bildats och minimera dess bortledande.

Vad är dagvatten?

Dagvatten är en samlingsterm för ytligt avrinnande regn- och smältvatten. Hur mycket dagvatten som avrinner beror på nederbörds mängden men också på markens och vegetationens förutsättningar att ta omhand nederbörden. På vegetationsytor sjunker stora delar av dagvattnet direkt ner i marken eller tas upp av växter.

Kommunens ambition med dagvattenhanteringen

Halmstad ska utvecklas på ett för människor och miljö långsiktigt hållbart sätt. Därför eftersträvas bland annat en mer ekologiskt hållbar hantering av dagvatten. Målet är att dagvattenavrinningen i områden som exploateras ska motsvara avrinningen före byggnation. För att minska påverkan på nedströms belägna vattendrag och riskerna för skador på anläggningar och byggnader är det bra att ta omhand dagvattnet direkt där det bildas. Genom att ge plats för gröna ytor och vegetation och anläggningar som fördröjer och renar dagvattnet, innan det når ledningsnätet, blir flödet mindre och jämnare samtidigt som belastningen av föroreningar i nedströms belägna vattendrag minskar.

Områdets utformning

Dagvattensystemet inom området bygger på att tomtmark, gators sidoområden och diken kan buffra och avleda vatten ner till ett öppet fördröjningsmagasin i områdets nordvästra hörn, varefter vattnet leds till havet via befintliga diken och bäckar. Fördröjningsmagasinet föreslås vara dränerat i botten, ett så kallat "torrt" magasin, som under normala förhållanden är torrlagt.



Exempel på öppet avvattningsstråk



Dagvattnet inom Fammarp hanteras i system av dagvattensståk i grönytor och gatumark samt i fördröjningsmagasin.

Utformning av tomtmark

När man står inför att bebygga en tomt är det viktigt att fundera igenom tomtens planering, byggnadens placering och marklutningar för att bland annat kunna hantera tomtens avvattnings på ett bra sätt. Byggnad ska höjdsättas och tomtmark utformas så att ett fall på minst 1:20 (5 cm per meter) uppnås från byggnad till anslutande gata. På övriga sidor om byggnad ska lutningen vara 1:20 tre meter ut från byggnad, det vill säga 15 cm lägre än inne vid fasaden.

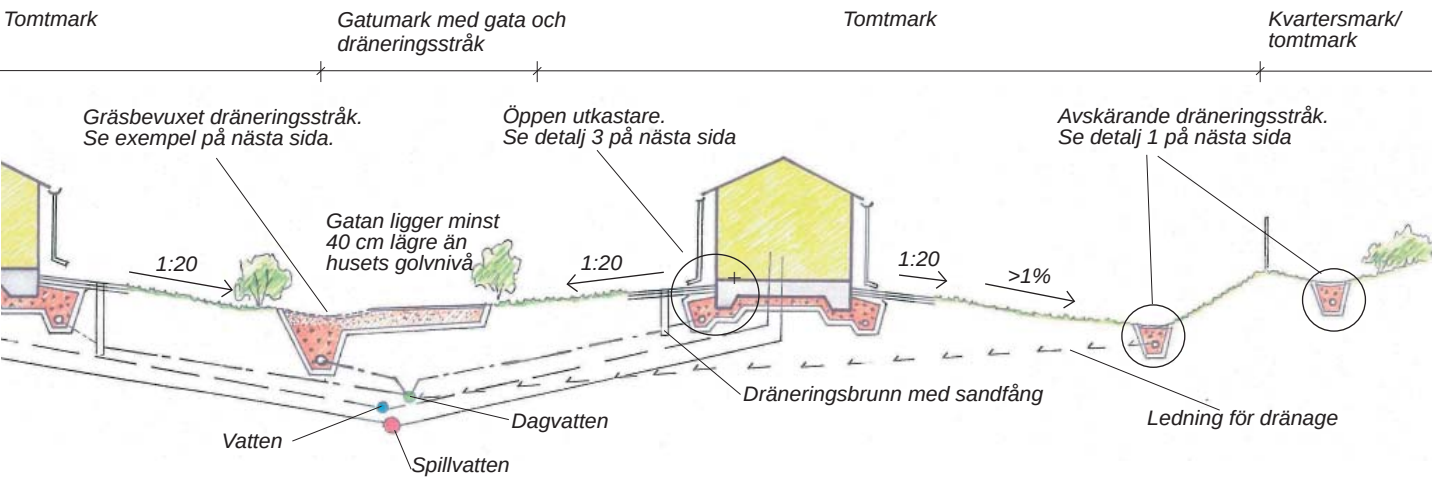
Byggnadens golvnivå bör sättas så att marken intill fasaden ligger ca 20 cm under golvet nivå och så att husets golvnivå ligger minst 40 cm högre än den till tomten angränsande gatan. Då kan gatan fungera som en tillfällig "katastrofledning" vid kraftiga regn.

Hantering av dagvatten

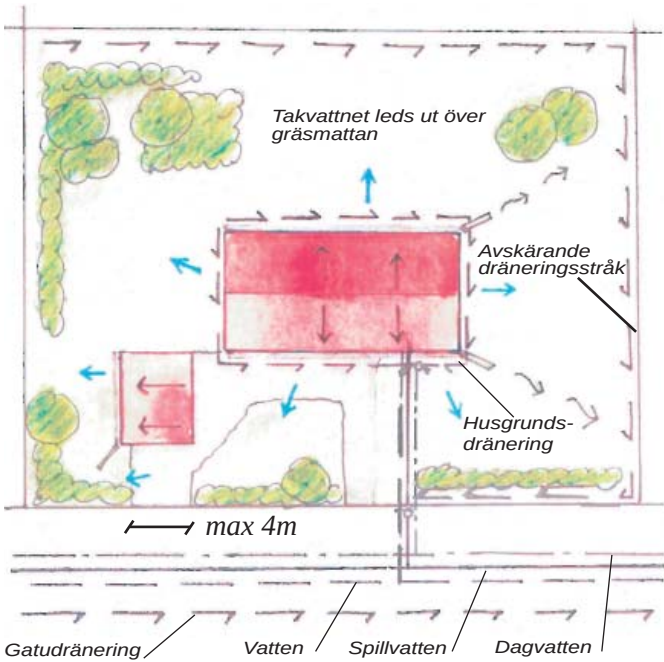
Dagvatten får inte avledas till granntomter utan ska tas om hand inom den egna tomten. Genom att avvattna hårdgjorda ytor mot angränsande, lägre belägna grönytor ges dagvattnet möjlighet att infiltrera ner i marken och därmed minskar mängden vatten som måste tas omhand i ledningar.

I flacka områden finns risk att vatten blir stående och instängda och helt plana ytor ska därför undvikas. En hårdgjord yta, asfalt eller plattor, bör luta 1-2,5 cm per meter. Då upplevs ytan ändå som plan. Gräsytor bör ha en lutning som inte understiger 1 cm per meter. Parkeringsytor höjdsätts så att vattnet från dessa infiltreras direkt i genomsläpplig beläggning, alternativt ledas ut över gräsytor till dränerande stråk för fördröjning och rening av vattnet.

Princip över marknivåer på gatu- och tomtmark samt husets golvnivå.



Princip för markutformning



Marken lutar ut från husets alla sidor. Uppfart och gångväg faller mot gräsmattan. Avskärande dränering anläggs utmed tomtgränsen. Entréanslutning får vara max 4m bred.

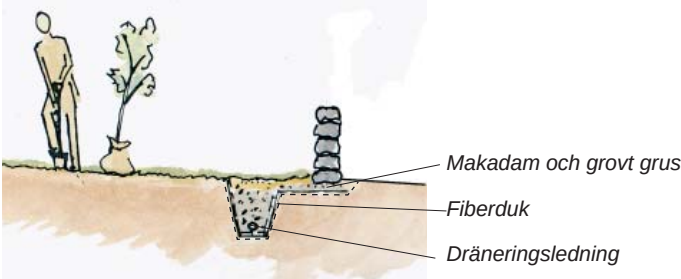
Dräneringsstråk

När marken utanför fastigheten lutar mot den egna tomten eller då den egna tomten lutar mot en grannfastighet ska ett avskärande dräneringsstråk utföras som tar hand om yt- och grundvattnet. Den avskärande dräneringen utformas med ett svackdike över en dräneringsledning. Dränering kan också anläggas för att lokalt sänka ett ytligt grundvatten. Träd och större buskar ska inte placeras närmare dräneringsledningar än två meter för att undvika rotinträngning i ledningen.

Detalj 1. Princip för avskärande dräneringsstråk



Detalj 2. Princip för dränage vid utförande av mur

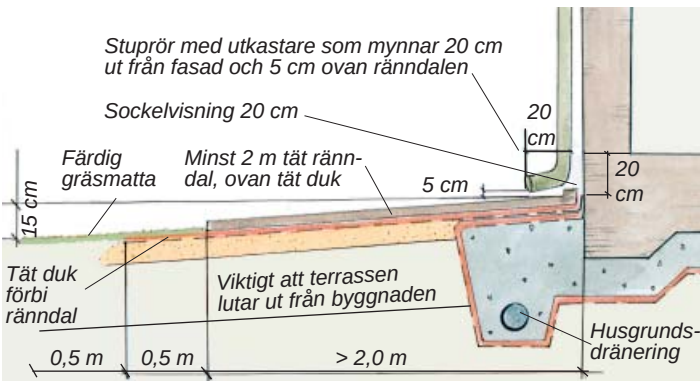


Om en mur ska utföras ska den grundläggas på dränerande material med dräneringsledning för att leda bort yt- och grundvatten.

Avledning av takvatten

Att leda ut takvattnet över infiltrationsvänliga ytor är positivt för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Stuprör utformas med öppna utkastare som riktas mot rännadalar för vattentransport ut från huset. Utkastarens mynning placeras 20 cm ut från fasad och med underkanten högst 5 cm ovan rännadalen. Rännadalen bör vara minst två meter lång och med tät botten, under hela rännadalen och en halvmeter längre ut än denna läggs en tät duk med en meters bredd. Det är lämpligt att anlägga färdig gräsmatta, ca 1,5x2 m, vid rännadalens slut för att förhindra erosion.

Detalj 3. Princip över utformning av öppen utkastare.



Marken faller från huset. Tre meter från fasaden rekommenderas att marken är 15 cm lägre än marknivån inne vid fasaden.

Hur gör jag som ska bygga?

Efter att ha upprättat ett förslag på markplanering och höjdsättning av tomten enligt principerna och bestämmelserna på dessa sidor ska ett tidigt samrådsmöte hållas med byggnadskontoret. Samrådsmötet ska hållas innan bygglovsansökan lämnas in och syftar till att i ett tidigt skede säkerställa funktionella och hållbara lösningar för hantering av dag- och grundvatten. Vid detta tidiga samrådsmöte kan med fördel även förslag och frågor som rör hustyp, grundläggning och energiperspektiv diskuteras.

Frågor?

Hör av dig till
Byggnadskontoret 035-13 72 30
Teknik- och fritidsförvaltningen 035-13 77 00



Gräsbevuxet dräneringsstråk

Bestämmelser som reglerar hantering och lösningar

- Byggnad ska höjdsättas utifrån anslutande gatunivå och tomtmark utformas så att ett fall på minst 1:20 uppnås från byggnad mot anslutande gata.
- Höjdsättning av byggnad, avvattnings av tomt och husgrund samt anslutning av körbar in- och utfart ska utföras enligt principer beskrivna i planbeskrivningen och redovisas vid samråd innan bygglov.
- Dagvatten ska ges möjlighet att infiltrera inom tomt och dagvatten som inte kan infiltrera ska tas omhand via dagvatten-/dräneringsvattenstråk.
- Ytor avsedda för parkering ska utföras med material som medger infiltration.

Sammanfattning

- Byggnad ska höjdsättas och tomtmark utformas så att ett fall på minst 1:20 (5 cm per meter) uppnås från byggnad till anslutande gata. På övriga sidor om byggnad ska lutningen vara 1:20 tre meter ut från huset.
- Dagvatten får inte avledas till granntomter utan ska tas om hand inom den egna tomten. När marken utanför fastigheten lutar mot den egna tomten eller då den egna tomten lutar mot en grannfastighet ska ett avskärande dräneringsstråk, som tar hand om yt- och grundvatten, utföras.
- Sockelvisning 20 cm. Golvnivån ligger minst 40 cm högre än den till tomten angränsande gatan.
- En hårdgjord yta, asfalt eller plattor, bör luta 1-2,5 cm per meter.
- Gräsytor, som ligger mer än tre meter från byggnad, bör ha en lutning som inte understiger 1 cm per meter.
- Parkeringsytor höjdsätts så att vattnet från dessa infiltreras direkt i genomsläpplig beläggning, alternativt ledas ut över gräsytor till dränerande stråk för fördröjning och rening av vattnet.