

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Harplinge 1:13 m. fl.



HARPLINGE, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/15

Standardförfarande, KS 2020/00295
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-09-12
Antagen av kommunstyrelsen 2023-10-10
Laga kraft 2023-11-03

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR
20	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
29	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsutvecklingsavdelningen finns också:

- Fastighetsförteckning
- Detaljplan 1380K-P791
- Planbeskrivning, 1380K-P791
- Detaljplan 1380K-HAR31
- Planbeskrivning, 1380K-HAR31
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Kulturhistorisk utredning, WSP (2021-03-04)
- Kulturhistorisk utredning, Kulturmiljö Halland (2022-12-20)
- Bedömning av Erik Nilssons reliefer, Kulturförvaltningen (21-05-05)
- Åtgärdsförslag, demontering av två reliefer av Erik Nilsson, Stucco Maestro Sweden AB (23-04-12)
- Kostnadsuppskattning relief, Stucco Maestro Sweden AB (23-04-12)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Efter samråd och granskning har inkomna synpunkter sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse och i ett granskningsutlåtande.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexiblare användning för fastigheterna Harplinge 1:13, Harplinge 1:11 och Harplinge 5:49 än vad gällande detaljplaner möjliggör. Detaljplanen möjliggör för B, bostadsändamål för Harplinge 1:13 och 1:11 och B, bostadsändamål och C, centrumverksamhet för Harplinge 5:49. Detaljplanen syftar även till att utöka byggrätten på Harplinge 1:13.

Användningsbestämmelserna bidrar till att detaljplanen är hållbar över tid och kan anpassas till ortens ändrade förutsättningar. Ytterligare syfte med detaljplanen är att bidra till områdets bostads-

utbud samt möjliggöra för centrumverksamhet längs med huvudstråket till Harplinge centrum.

Byggnaderna på fastigheten Harplinge 1:13 och 5:49 är i klass C, i en skala från A-C i inventering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen som utfördes som ett samverkansprojekt av Kulturmiljö Halland, de halländska kommunerna och Länsstyrelsen mellan 2005-2010. Detaljplanen syftar därför även till att ta hänsyn till helheten av områdets kulturmiljö genom att ta fasta på karaktären i form av skala och utformning av byggnadernas ursprungliga uppförande.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att byggnaderna på fastigheterna kan bevaras, men förhindrar inte att byggnaderna får rivas. Byggnaderna på fastigheterna förses med utformningsbestämmelser som tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön genom bestämmelser om skala, takutformning och till viss del ursprungligt material.

Fastighet Harplinge 1:13

Planförslaget för Harplinge 1:13 medger användningen B, bostäder. Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt med egenskapsbestämmelsen e^2 - *Största byggnadsarea är 33% av fastighetsarean inom användningsområdet*. Egenskapsbestämmelsen möjliggör en utökad byggrätt på cirka 560 m². Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 45 meter över angivet nollplan vilket innebär en nockhöjd på cirka 10 meter.

Fastighet Harplinge 1:11

Planförslaget för Harplinge 1:11 medger användningen B, bostäder. Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt med egenskapsbestämmelsen e^1 - *Största byggnadsarea är 350 m²*. Egenskapsbestämmelsen möjliggör en utökad byggrätt på cirka 125 m². Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +49 meter över angivet nollplan vilket innebär en nockhöjd på cirka 9 meter.

Fastighet Harplinge 5:49

Planförslaget för Harplinge 5:49 medger användningen B, bostäder och C, centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt med egenskapsbestämmelsen e^1 - *Största byggnadsarea är 450 m²*. Egenskapsbestämmelsen möjliggör en utökad byggrätt på cirka 100 m². Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +42 meter över angivet nollplan vilket innebär en nockhöjd på cirka 9 meter.



Bild 1. Planområdets gräns syns i vitt ovanpå flygfoto från 2023.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Fastigheten Harplinge 1:13 är i kommunal ägo och har tidigare använts som ålderdomshem och efter det fungerat som fritidsgård och förskola. Lokalerna är inte längre ändamålsenliga och huvudbyggnaden är sedan 2018 tomställd. Beläget på fastighetens nordöstra del är en mindre byggnad (f.d personalbostaden) placerad. Den före detta personalbostaden är inredd med två lägenheter.

Harplinge 1:11 övertogs av nuvarande fastighetsägare från Halmstad kommun (1986-02-02) med avsikt att ha fastigheten som bostad. Enligt protokoll från kommunstyrelsens fastighetsutskott (1985-06-20) pågick då detaljplaneändring. Denna detaljplaneändring har av okänd anledning inte fullföljts. Detta upptäcktes av byggnadskontoret när fastighetsägaren sökte bygglov för byggande av uterum hösten 2019.

Fastigheten Harplinge 5:49 är i kommunal ägo och har tidigare använts av Harplinge Handelsförening och i ett senare skede som fritidsgård. Idag hyrs delar av fastigheten ut till privat aktör och har sedan beviljat bygglov 2016-04-04 ändrat funktion från fritidsgård till gym, kontor och bostad. Kommunen bedömer det lämpligt att i detaljplan ändra användningen från C, fritidsgård till B, bostäder och C, centrumverksamhet eftersom nuvarande användningsbestämmelser i detaljplan är begränsad vilket bidrar till ett hinder för framtida användning. Ändringen bidrar till att detaljplanen ligger i linje med den verksamhet som bedrivs på fastigheten idag och bidrar till en flexibel användning för framtida behov.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2020-06-09 KSU § 117 gett kommunledningsförvaltningen i uppdrag att i detaljplan pröva bostads-, kontors- och skoländamål samt ökad bygg rätt på fastigheten Harplinge 1:13 och bostadsändamål på fastigheten Harplinge 1:11.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2022-09-06 KSU § 131 gett kommunledningsförvaltningen i uppdrag att utöka planområdet för detaljplan Harplinge 1:13 och Harplinge 1:11 så att det även omfattar Harplinge 5:49 och där pröva centrum- och bostadsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Del av planområdet, öster om Harplinge Stationsväg är Harplinge 1:13 och 1:11 är beläget. Harplinge Stationsväg leder in till Harplinge centrum. Fastigheterna är belägna cirka 15 km nordväst om Halmstad centrum och cirka 500 meter söder om Harplinge centrum. Området ansluter i söder till Tingsvägen och omges förövrigt av villabebyggelse och jordbruksmark. Fastigheten Harplinge 1:13 är 3350 m² och fastigheten Harplinge 1:11 är 1329m².

Del av planområdet, väster om Harplinge Stationsväg är Harplinge 5:49 beläget. Området ansluter i söder till Tingsvägen och omges förövrigt av villabebyggelse. Fastighetens areal är 1625m².

Markägförhållanden

Harplinge 1:13 samt Harplinge 5:49 ägs av Halmstad kommun och Harplinge 1:11 är i privat-ägo.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljö mål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är:

God bebyggd miljö:

Byggnaderna på fastigheten 1:13 är i klass C, i en skala från A-C i den länstäckande inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen. Planförslaget för Harplinge 1:13 bidrar till miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt och negativt sätt. Positivt i den aspekt att planförslaget medför en möjlighet till allmännyttan genom att i detaljplan möjliggöra för användningen bostäder med en utökad byggrätt. Det innebär att ny detaljplan möjliggör för fler bostäder i Harplinge. Planförslaget skyddar inte den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på fastigheten. Vid samhällsplanering behöver olika intressen vägas mot varandra och planförslaget möjliggör för utveckling av redan bebyggd miljö men hindrar inte att den ersätts med ny bebyggelse. Kommunens resonemang är att det finns stor risk att huvudbyggnaden, som varit tomställd sedan 2018, fortsätter vara tom en längre tid vilket påverkar området negativt. Tomma byggnader bidrar till oönskat uppehåll och bidrar till otrygghet. Istället för att byggnaden står och förfaller och bidrar till en oeffektiv resursanvändning kan fastigheten istället nyttjas till ny användning och skapa liv på platsen.

Byggnaden på fastigheten Harplinge 5:49 är i klass C, i en skala från A-C i den länstäckande inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Planförslaget för Harplinge 5:49 bidrar till miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt och negativt sätt. Planförslaget medför en möjlighet till en flexibel användning genom att i detaljplan möjliggöra för användningen bostäder och centrum. Ett effektivare utnyttjande av fastigheten innebär god hushållning med mark och att inte värdefull jordbruks- eller jungfrulig mark tas i anspråk. Planförslaget skyddar inte den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten. Kommunens resonemang är att byggnaden redan är förvanskad och förändrad sedan ursprungligt uppförande. Det handlar om att tillbyggnad tillkommit, att fönster och fönstersättning är förändrad samt att skyltfönstret, som påtagligt berättade om byggnadens tidigare funktion som handelsbutik för orten är borttaget.

Kommunens ställningstagande är att helheten av kulturmiljön inte utgörs av detaljerna på byggnaderna inom planområdet. Helheten av kulturmiljön utgörs av upplevelsen av entrén som leder in till Harplinge som f.d. stationssamhälle och är relevant att förvalta. Upplevelsen av entrén utgörs dels av inramningen av Harplinge Stationsväg samt placering av byggnaderna längs med vägen, dess utformning och skala. Därför tar detaljplanen hänsyn till kulturmiljön genom utformningsbestämmelser om skala, utformning och till viss del material och kulör som syftar till att ta fasta på det ursprungliga uppförandet.

Begränsad miljöpåverkan:

Planområdet har en god koppling till befintlig kollektivtrafik samt huvudleden av gång- och cykelväg genom orten som vidare ansluter till Halmstads övergripande cykelvägnät. Den goda kopplingen bidrar till att en effektiv användning av befintlig infrastruktur tillgodoses. Planförslaget möjliggör förtätning i ett bostadsområde på redan ianspråktagen mark. Det bidrar till en effektivare markanvändning och en god hushållning av mark så att varken jungfrulig- eller jordbruksmark tas i anspråk.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och

Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte miljöbedömning vara nödvändig, med anledning av följande:

- Förslaget är av ringa omfattning. Konsekvenser av att justera byggrätt riskerar enbart att påverka den fysiska miljön i ringa omfattning. Konsekvenserna av att ändra till användningen B, bostadsändamål blir liten på grund av det begränsade antalet nya byggnader som möjliggörs inom fastigheten Harplinge 1:13.
- Förslaget bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet ellerushållning av mark, vatten eller andra resurser.
- Förslaget bedöms inte påverka något riksintresse, skyddsområde, naturreservat eller andra intressen som kan anses vara betydande.
- Förslaget av detaljplanen innebär inte en ändring av området till verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordningen (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en mindre fysisk förändring och kommer sannolikt inte påverka området vad gäller trafikalkstöring, grönstrukturer eller övriga tekniska förhållanden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050, (laga kraft, 2022-08-12) är Harplinge klassat som servicesamhälle som förväntas växa med omkring 700 bostäder (se bild 2.). Harplinge besitter en stark samhällsservice som ger förutsättningar och möjliggör bostadsutveckling. I kommunens översiktsplan beskrivs utvecklingen i Harplinge främst ske i ortens yttre delar med små möjligheter till förtätning och att kompletterande bostadsformer samt upplåtelseformer är att föredra. Förslaget för planområdet möjliggör nya bostäder i redan ianspråktagen mark i ett befintligt villaområde. Planen är därför förenlig med översiktsplanens intentioner.

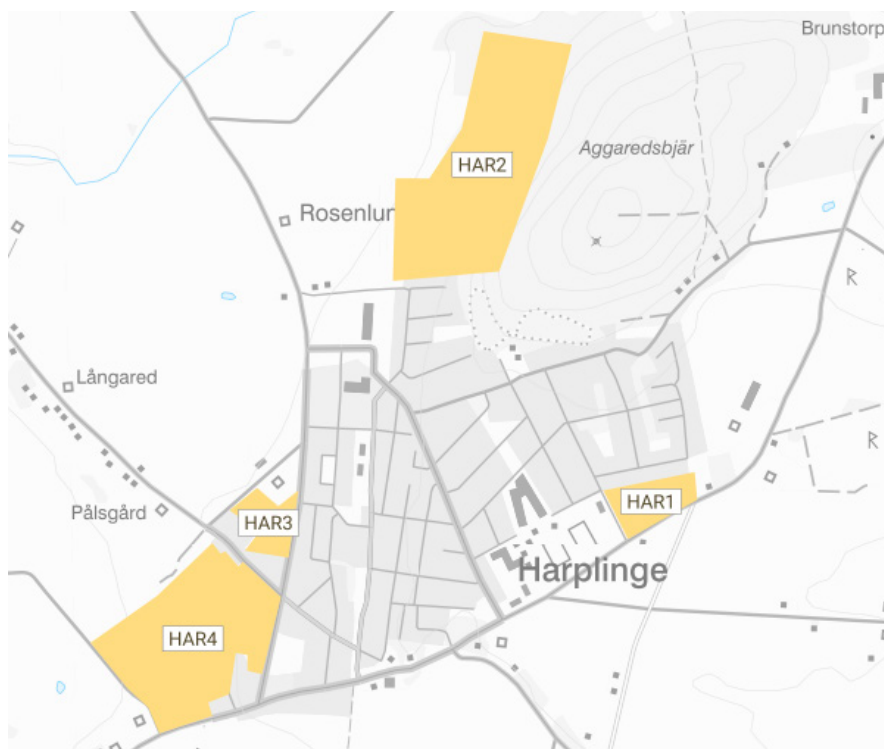


Bild 2. Utpekade ytor i Framtidsplan 2050 för bostadsbebyggelse med offentlig- och kommersiell service.

Gällande detaljplaner

Planområdet Harplinge 1:13 samt 5:49 ingår i *Detaljplan för Harplinge centrum* (laga kraft, 1988) detaljplan 1380K-P791, laga kraft 1988-12-21. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen för fastigheten Harplinge 1:13 medger användning S, förskola. Den gällande detaljplanen för 5:49 medger C, fritidsgård med två våningar.

Planområdet Harplinge 1:11 ingår i *Förslag till byggnadsplan för Harplinge stationssamhälle* (laga kraft, 1959) detaljplan 1380K-HAR31, laga kraft 1959-04-30. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger användning "A", område för allmänt ändamål med två våningar.

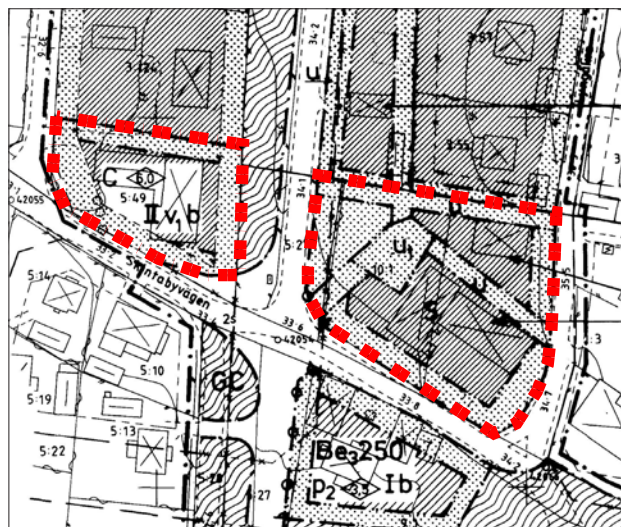


Bild 3. Gällande byggnadsplan 1980K-P791 för Harplinge centrum, fastställd av Länsstyrelsen 1988.

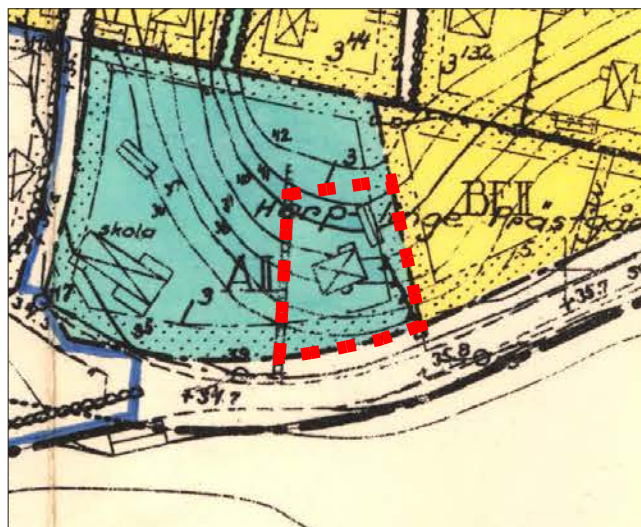


Bild 4. Gällande byggnadsplan 1980K-HAR31 för Förslag till byggnadsplan för Harplinge stationssamhälle, fastställd av Länsstyrelsen 1959.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Transportstrategi mot 2050

Transportplan mot 2050

Cykelplan 2022

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Parkeringsnorm för Halmstad kommun, 2016

Kulturmiljöprogrammet, 2014

Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, 2022

Handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Stora delar av Halmstad kommun ligger inom riksintresse för försvarsmakten med avseende på påverkansområde för väderradar. Planförslaget förväntas inte påverka det negativt.

Planområdet är beläget cirka 3,5 km från Haverdals naturreservat som är ett Natura 2000-område. Planförslaget förväntas inte påverka det negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27. Handlingsprogrammet är till för att kartlägga, säkerställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun.

Delar av marken på fastigheten Harplinge 1:13 utgörs av icke hårdgjorda ytor. Fastigheten ligger på en marknivå på 34-35 meter över havet. Marknivån sluttar åt västlig riktning på cirka en meter. Västra delen av fastigheten består av en gräsyta, några fruktträd, två sandlådor och en häck som avgränsar planområdet mot Harplinge Stationsväg. Södra delen av fastigheten utgörs av en friyta som tidigare använts för utevistelse av förskoleverksamheten "Skeppets förskola".

Delar av marken på fastigheten Harplinge 1:11 utgörs av icke hårdgjorda ytor. Fastigheten ligger på en marknivå på 40 meter över havet. Marken sluttar i syd-väst- och östlig riktning. På fastighetens högsta höjd ligger en villa och slutningen består av gräsyta.

Delar av marken på fastigheten Harplinge 5:49 utgörs av icke hårdgjorda ytor. Fastigheten ligger på en marknivå på 33 meter över havet. På fastigheten ligger en villa och resterande yta består dels av gräs och grus. Fastigheten ligger i anslutning till en allé som löper dubbelsidigt längs med gång- och cykelbanan längs med Harplinge Stationsväg. Åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som

bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Harplinge- Dettans vattentäkt. Vattenskyddets geografiska område samt tillhörande föreskrifter är beslutade av Länsstyrelsen den 20 maj 2005 (13 FS 2005:71) och syftar till att skydda grundvattnets kvantitet och kvalitet. Föreskrifterna för området innebär att vissa aktiviteter behöver anmälas eller ansökas om tillstånd för hos miljönämnden. Exempel på vad föreskrifterna reglerar är anläggning av vägar, schaktningsarbeten, fyllning med externa massor, borrning av energibrunnar, hantering av grundvattnet, farliga vätskor etc. Föreskrifterna för området ska följas vid nybyggnation.

Miljökvalitetsnormen för grundvattnet bedöms inte påverkas negativt då planen medger en liten ökning av hårdgjorda ytor inom hela vattenskyddsområdets tillrinningszon. Sker exploatering i enlighet med föreskrifterna bedöms påverkan på grundvattnets kvantitet eller kvalitet inte påverkas.

Det finns inga stränder, sjöar eller vattendrag i eller i närheten av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd i området. Enligt SGUs jordlagskarta från 2006 består jordlagren till största del av postglacial sand samt isälvsediment. För området föreligger normal radonrisk. Inga kända risker för jordskred finns utpekade i området.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Kulturmiljöprogram för Halmstad kommun från 2014 beskriver de miljöer och kvaliteter som finns i ett antal särskilt värdefulla områden i kommunen. Kulturmiljöprogrammet föreslår även hur dessa miljöer och kvaliteter kan bevaras och utvecklas.

Planområdet ligger inom den värdefulla kulturmiljön *Harplinge stationsområde*. De rekommendationer som Kulturmiljöprogrammet från 2014 lyfter är:

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur, historia och ursprungliga utseende.
- Ny bebyggelse bör placeras utmed befintligt gatunät och genom skala, proportioner och utformning förhålla sig till befintlig bebyggelse.
- Karaktärsskapande element såsom alléer och träd i gaturum, stenmurar, uthus mm. bör vårdas och bevaras.

Fastighet Harplinge 1:13

En kulturhistorisk utredning av WSP från 2021-03-24 har genomförts för Harplinge 1:13 som föreslår olika förslag till planbestämmelser. Byggnaderna på fastigheten har kulturhistoriska värden och är C- klassade i en skala från A-C i den länstäckande inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen som utfördes som ett samverkansprojekt av Kulturmiljö Halland, de halländska kommunerna och Länsstyrelsen mellan 2005-2010. I utredningen föreslår WSP att byggnaderna ska ges skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Både det f.d. ålderdomshemmet och personalbostaden har kulturhistoriska värden. Med hänvisning till att det f.d. ålderdomshemmet är äldst och har hyst den väsentliga funktionen samt att den innehåller konstnärlig utsmyckning och kulturhistoriskt värdefull graffiti som bör ges skyddsbestämmelser, så bör denna byggnad också ges

rivningsförbud. Den f.d. personalbostaden är ett senare tillkommet komplement till det f.d. ålderdomshemmet och har därmed ett lägre kulturhistoriskt värde, den är dock välbevarad och berättar om äldre vårdens utveckling. Personalbostaden bör därför ges varsamhetsbestämmelser.

Huvudbyggnaden uppfördes i början av 1890. Ritningar finns inte bevarade och hur originalbyggnaden såg ut går därför inte att redovisa. Ritningar från 1930 och 1947 påvisar ombyggnad av äldreboendet. År 1975 upphör äldreboendet och byggnaden börjar användas som förskola. I samband med att äldreboendet övergår till förskola används lokalerna som fritidsgård med replokaler. År 1977 eller 1978, uppgifterna varierar, så övertar bandet Gyllene Tider en replokal i källaren som bandet Tellus Anima. Gyllene Tider hade sin replokal där fram till år 1983.

Förskolan "Skeppet" fanns kvar i lokalerna fram tills slutet av 2018 då förskolan ersattes av Harplinge förskola.

Utvändigt har byggnaden putsad fasad i ljusgul kulör med brunmålade tvåluftsfönster i trä under sadeltak täckt med röda dubbelkupiga betongpannor. Den äldre byggnadskroppen är en och en halv våning med frontespis och takkupor, medan den yngre byggnadskroppen är i två våningar.



Bild 5. Fasader mot söder av huvudbyggnaden på fastigheten Harplinge 1:13 (f.d. ålderdomshemmet och förskola)

Huvudbyggnaden på fastigheten Harplinge 1:13 är invändigt konstnärligt utsmyckad av Erik (Eric) Nilsson (1903-1982) som var en svensk skulptör född i Harplinge. Kulturnämndens utlåtande av relieferna är att de har en hög konstnärlig verkshöjd utförd av en erkänd konstnär. Konstnären både föddes och verkade i Harplinge och är därför av högt lokalhistoriskt värde. De unika platsspecifika verkens motiv har även ett högt kulturhistoriskt värde med stark koppling till platsen. Kulturnämndens bedömning är att Erik Nilssons verk *Ankeleken* och *Fru Harpas bygd* bör bevaras för framtiden på sin ursprungliga plats. I utlåtandet beskriver kulturnämnden att om en flytt skulle vara möjlig, kommer det väsentligt frånta verkets värde genom att det då förlorar sin historiska kontext. Hänsyn bör också tas till konstnärens upphovsrätt och om möjligt bör de omgivande väggarna återställas till originalfärg i grönt som syns bakom signatur i bild 6.



Bild 6. Änkeleken på plan 1 av Erik Nilsson.



Bild 7. Harpans bygd på plan 2 av Erik Nilsson.

Den före detta personalbostaden är uppförd på 1950- talet och är ett senare tillkommet komplement till det före detta ålderdomshemmet. Byggnaden har därmed ett lägre kulturhistoriskt värde, den är dock välbevarad och berättar om äldrevårdens utveckling.

Fasaderna är av rött borstat i tegel i munkförband med brunmålade tvåluftsfinster i trä under ett sadeltak täckt med enkupigt rött taktegel. Entréerna markeras med en murad omfattning och ett litet skärmtak, dörrarna är påkostade i ädelträ och glasade med ribbor.



Bild 8. Den f.d. personalbostadens fasad mot söder.

Med hänvisning till kulturmiljöprogrammet bör skala, proportioner och utformning för tillkommande bebyggelse vara två våningar, rektangulär planform under sadeltak, företrädesvis fasader i ljus puts eller rött tegel.

På fastigheten finns en häck mot Harplinge Stationsväg som markerar en äldre gräns och markanvändning. Om möjligt bör denna bevaras. På tomten finns flera större fruktträd och buskar som även de bör vara kvar.

Fastighet Harplinge 5:49

En kulturhistorisk utredning av Kulturmiljö Halland från 2022-12-20 har genomförts för Harplinge 5:49. Byggnaden på Harplinge 5:49 är C- klassad i en skala från A-C i den länstäckande inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen. Den har tillskrivits ett bygg-

nadshistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde såväl som ett identitetsvärde.

Fastigheten ligger även inom kulturmiljöprogram för Halmstads kommun, område 13 - Harplinge stationssamhälle. Rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet är bland annat att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur, historia och ursprungliga utseende.

Byggnaden på fastigheten har sedan tidigt 1900-tal använts som magasin av Harplinge inköpsförening och butik, ägt av Harplinge handelsförening. Butiken lades ned 1980 och Harplinge handelsförening ansökte om ändrad användning av byggnaden. Butikslokalerna byggdes om till samlingslokaler och byggnaden användes under en tid som bygdegård. Kommunen köpte senare fastigheten och 1996 ansökte kommunen om ändrad användning till fritidsgård. Sedan byggnaden uppfördes har ett flertal renoveringar och tillbyggnader gjorts. Idag används byggnaden som gym, bostad och kontor. Trots att huset förändrats en del under de senaste åren har det fortfarande vissa bevarade detaljer så som stengrund, taktassar, träpanel, ljus färgsättning och spröjsade trekantiga fönster. Även detaljer från konsumbutiken så som högt placerade fönster och ett utskjutande entréparti, dock utan entré och skyltfönster, finns bevarat. En rivning eller en större ombyggnation av byggnaden bedöms få en negativ konsekvens för orten då en stor del av dess historia försvinner.



Bild 9. Handelsföreningens butik, tidigt 1900-tal.

Kulturmiljö Hallands rekommendationer till planbestämmelser för fastigheten Harplinge 5:49 är:

- Byggnadens befintliga volym och taklutning bibehålls.
- Taken ska vara belagda med rött enkupigt lertegel, alternativt listtäckt svart papp.
- Fasader skall vara av träpanel, spetsågad mellan den övre och nedre delen av fasaden och målad i en ljus kulör.
- Ursprungliga detaljer så som profilerade taktassar, stengrund, samt trekantiga spröjsade fönster ska bevaras enligt befintligt utseende.

Några kända fornlämningar finns inte på fastigheten 1:13 eller 5:49. Norr om fastigheten Harplinge 1:11, utanför fastighetsgräns, är en fornlämningsliknande bildning utpekad.

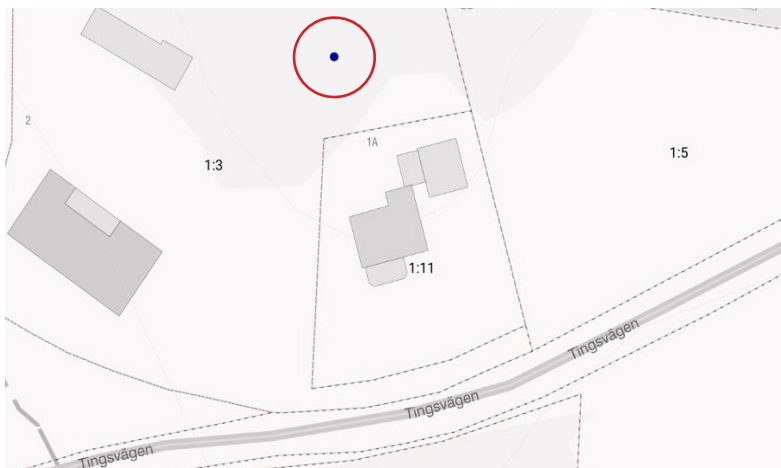


Bild 10. Fornlämningsliknande bildning markerat i rött norr om fastigheten Harplinge 1:11.

Parker och torg

Aggaredsberget utgör en tillgång som rekreationsområde men tillgängligheten dit är begränsad. Längs med Harplinge Stationsväg, norr om planområdet finns en park. Väst om planområdet finns fotbollsplaner som nyttjas av Harplinge IK. Det finns även möjlighet för allmänheten att nyttja fotbollsplanerna. Lyngåkraskolan är belägen sydöst om planområdet och det finns möjlighet för allmänheten att nyttja utemiljön efter skoltid.

Lekplatsen norr om planområdet vid Dalavägen stod utbyggd och klar 2022.



Bild 11. Lekplats vid Dalavägen.



Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i området består främst av villor som används som permanentbostäder. Flertalet uppfördes under slutet av 1800-talet. Längs med det gamla järnvägsområdet och i området öster om stationen finns välbevarad och differentierad bebyggelse från olika perioder. Med järnvägsstationen och värdekvarten centrerat i orten speglar denna stationssamhällets storhetsperiod och utveckling. Fasadmaterialet på bebyggelsen i Harplinge består främst av tegel, puts och trä. Bostadshusen har

ofta brutna tak och frontespiser i tegel-respektive plåttak. Majoriteten av bebyggelsens höjd är 1-2 våningar. Nybyggnation i Harplinge har något högre våningsantal och är mellan 1-3 våningar.

Inom planområdet på fastigheten Harplinge 1:13 och 5:49 finns utpekade byggnader av byggnads-/kulturhistoriskt värde, klass C i en skala från A-C.

Samhällsservice

I Harplinge centrum finns god service i form av butiker som dagligvaruhandel, vårdcentral, pizzeria och Wårdshus. Belägen öst om Harplinge centrum ligger Lyngåkraskolan med elever i årskurserna F-5. Söder om Lyngåkraskolan är Harplinge förskola placerad. Belägen sydöst om Harplinge, längs med Lunnadalsgränd finns även Kyrkbackens förskola. Inom planområdet finns ett fitness center och intill planområdet ligger ett bageri och ett bibliotek.



Bild 12. Samhällsservice syns i gult och planområde i vitt ovanpå flygfoto från 2023.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Harplinge Stationsväg och vidare genom orten i syd och nordlig riktning. Tingsvägen är utpekad som cykelled och ett nytt separat gång- och cykelstråk färdigställdes sommaren 2022. Gång- och cykelstråket är draget mellan gamla banvallen söder om Tingsvägen och löper ut till Haverdalsbro. Cykellederna ansluter till Halmstads övergripande cykelvägnät.



Bild 13. Gång- och cykelväg ovanpå flygfoto från 2023.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr. 330 och 350. Busshållplatsen "Harplinge Skintabyvägen" ligger cirka 50 meter väster om fastigheten 1:13 och cirka 25 meter öster om fastigheten 5:49. Turtätheten är cirka en avgång/ timmen under vardagar.



Bild 14. Busshållplats "Harplinge Skintabyvägen".

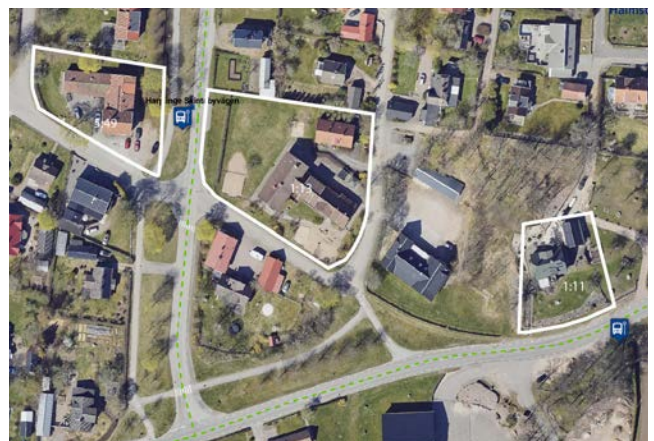


Bild 15. Avstånd till busshållplatserna.

Biltrafik och gator

Övergripande gatustruktur utgörs av Tingsvägen som gränsar till fastigheten Harplinge 1:11 i söder.

Lyngåkravägen, Skintabyvägen samt Harplinge Stationsväg gränsar fastigheten Harplinge 1:13 och 5:49 i syd och nordlig riktning. (Se bild 1.)

Tingsvägen är cirka 8 meter bred och hastigheten är begränsad till 40km/h. Lyngåkravägen och Skintabyvägen är cirka 5 meter bred och hastigheten är begränsad till 30km/h. Harplinge Stationsväg är cirka 6 meter bred och hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Cykel- och bilparkering

Parkering sker idag på respektive fastighet inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Planområdet ligger inom Skintans avrinningsområde. Skintans ekologiska status är otillfredsställande och miljökvalitetsnormen god ekologisk status ska nås till 2033. Negativ påverkan på ytvattnet kommer från näringsläckage från jordbruksmarken samt dagvatten från bebyggda ytor. Dikningsföretag och markavvattningsföretag har bidragit till en stor fysisk förändring av vattendraget karaktär vilket försämrat möjligheten att nå god ekologisk status.

Social hållbarhet

Harplinge är en serviceort som ligger i linje med kommunsnittet (4,5-5,5 i skala 2-8) vad gäller utbildningsnivå och inkomstnivå (WSP, 2021). Enligt Halmstads Borstadsförsörjningsprogram från 2017 är medelåldern i Harplinge 39,1 år. 32 procent är över 65 år och 6 procent är över 80 år. Största delen av bostadsfastigheterna är småhus (78 procent). Ett mindre bestånd med bostads- och hyresrätter finns (6 procent/19 procent).

Orten upplevs trygg att röra sig igenom kvällstid tack vare bostädernas närhet och gatubelysningen. Byggnaden som är tomställd på fastigheten Harplinge 1:13 kan idag upplevas otryggt då byggnaden inte används och har stått tom en längre tid.

Störande verksamheter och farligt gods

Varken störande verksamhet eller rekommenderad väg för farligt gods ligger i närheten av planområdet.

Risk

Marknivån inom planområdet ligger mellan +33 och +40 meter över havet. Översvämning till följd av stigande havsnivåer bedöms inte vara någon risk inom planområdet.

Buller

I Halmstads kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2050 är ett område för bostadsutveckling utpekade. Området (HAR2) är beläget norr om Harplinge och ska i framtiden inrymma cirka 400 nya bostäder. Enligt resvaneundersökning för Halmstads kommun (2018) gör boende i norra Harplinge i snitt 2,6 resor/ bostad och färdmedelsvalet visar att 79% sker med bil. 400 nya bostäder i norra Harplinge skulle generera cirka 800 nya fordonsrörelser/dag. Den främsta kopplingen till och från norra Harplinge är via Getingevägen eller Ekebergsvägen. Det utpekade området i översiktsplanen förväntas inte påverka Harplinge Stationsväg avsevärt. Den förväntade trafikmängden på Harplinge Stationsväg är beräknad att bli cirka 245 fordonsrörelse/dag.

Trafikmängden som genereras av utpekade område i översiktsplanen samt den begränsade hastigheten på max 30 km/h på Lyngåkravägen, Skintabyvägen och Harplinge Stationsväg samt den begränsade hastigheten på max 40 km/h på Tingsvägen, bedöms inte så stor att den avseende vägtrafikbuller bör vara ett problem. Specifik trafikräkning för de omkringliggande gatorna har därför inte gjorts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Inom och strax utanför planområdena har E.ON befintlig elnät som består av markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge.

Underjordisk starkströmsledning finns längs med fastigheten Harplinge 1:13 västra fastighetsgräns som ansluter till Harplinge 3:247 (norr).

Dricks- och spillvatten

Underjordiska dricks- och spillvattenledningar är dragna i Harplinge Stationsväg, Lyngåkravägen samt genom fastigheten Harplinge 1:13. Hela planområdet ingår idag i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, dag- och spillvatten. Vattenbrandpost är belägen i korsningen på Lyngåkravägen sydost om fastigheten Harplinge 1:13 som uppfyller kraven om 10 l/s.

Dagvatten

Hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Underjordisk dagvattenledning korsar idag fastigheten Harplinge 1:13 (väst-öst) som ansluter fastigheten Harplinge 1:3 (biblioteket) till det kommunala systemet i Harplinge Stationsväg. Dagvattenledningar finns i samtliga angränsande gator.

Skyfallshantering

I kommunens övergripande skyfallskartering (2019) som visar översvämning och avrinning på markytan har områdets påverkan av närområdet vid utbyggnad studerats vid skyfall med en återkomsttid på 100 år. Planområdet påverkar inte närområdet nämnvärt och får ingen negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse. Fastigheten Harplinge 1:13 sluttar lätt mot sydväst, nivåskillnaden är

totalt 1 meter. I nuläget infiltreras dagvattnet till stor del inom fastigheten och det som inte infiltreras inom området rinner vidare söder ut längs med Harplinge Stationsväg och sedan vidare genom bostadstomterna lokaliserad sydväst om fastigheten.

Fastigheten 5:49 sluttar lätt mot väst, nivåskillnaden är knappt 1 meter. Längs med fastighetens norra gräns finns ett lågråk (rinnvåg) där vatten från diket längs med Harplinge Stationsväg passerar och rinner vidare till grannfastigheter nordväst om fastigheten. Rinnmängden är inte stor, men behöver beaktas om ändringar görs av marknivån då flödet kan ändras.

Fastigheten Harplinge 1:11 sluttar från norr till söder och nivåskillnaden är totalt cirka 5 meter.

I nuläget infiltreras dagvattnet till stor del inom fastigheten och det som inte infiltreras inom området rinner vidare ned mot diket längs med Tingsvägen. Dagvattenledningar finns utbyggt i omgivande vägar.

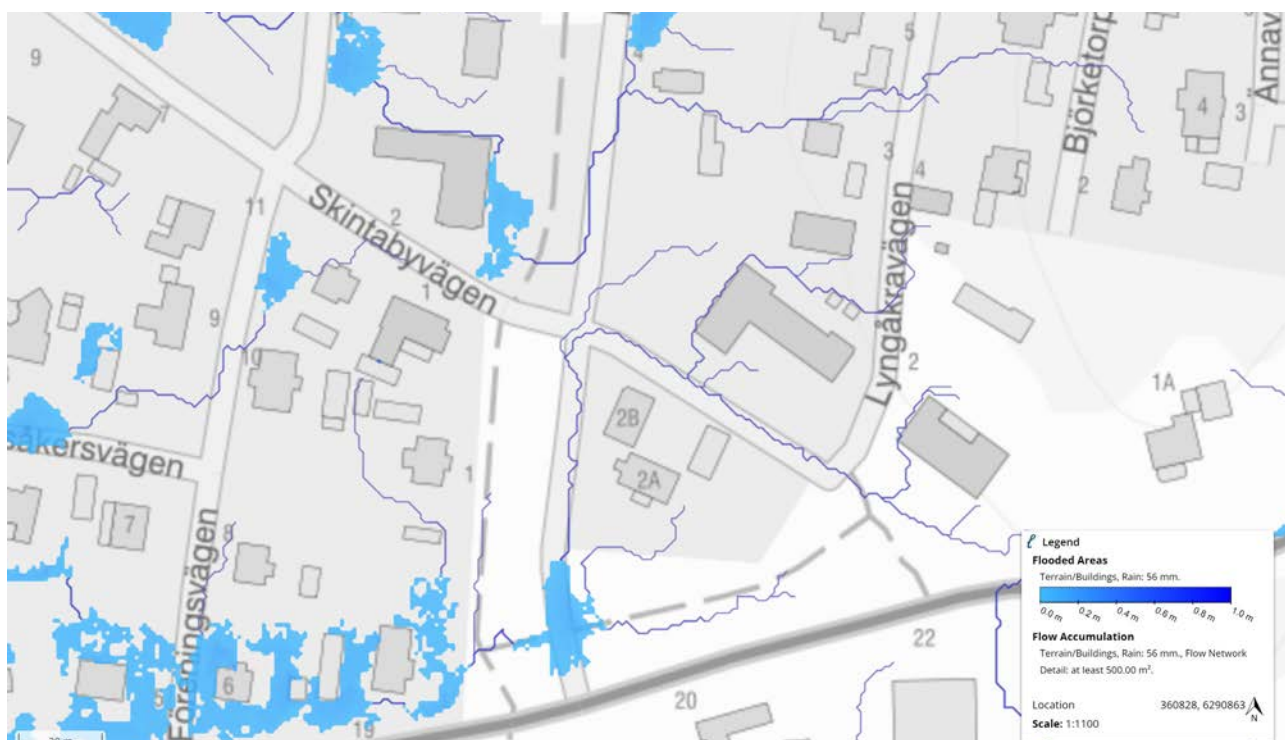


Bild 16. Skyfallskartering- och rinnvägar. Vattendjup med ett 100-årsregn, klmfaktor 1,3 (56 mm nettonederbörd).

Avfallshantering

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och kommande förordningskrav på förpackningar. Befintliga återvinningsstationer i Harplinge finns vid Harplinge Stationsväg och Källvägen som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

Hämtning av förpackningar ska ske fastighetsnära, och detta ska införas mellan år 2024-2027, det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna och att hämtning kan ske.

I planerat område kan hämtning av avfall ske från kärl eller markbehållare. Att ta i beaktande vid planering är att från kärl till hämtningsfordonets närmaste stoppställe ska vara som mest 10 meter.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Fastighet Harplinge 1:13

Planförslaget innebär att grönytan på del av fastigheten Harplinge 1:13 minskar. Aktuell grönyta är uppmätt till cirka 1500 m². Ett genomförande av detaljplan kan innebära en ökad hårdgörandegrad då detaljplanen tillåter en största byggnadsarea om 1100 m².

På grönytan finns en häck som markerar en äldre gräns och uppväxta inplanterade trädgårdsarter i form av fruktträd och buskar. Konsekvens av planförslaget kan bli att dessa kan komma att tas ned.

Fastighet Harplinge 1:11

Planförslaget för fastigheten Harplinge 1:11 möjliggör en största byggnadsarea om 350 m². Marken är till mesta dels hårdgjord och förväntas inte förändras avsevärt vid ett genomförande av detaljplanen.

Fastighet Harplinge 5:49

Planförslaget för fastigheten Harplinge 5:49 möjliggör en största byggnadsarea om 450 m². Mark och vegetation förväntas inte förändras avsevärt vid ett genomförande av detaljplanen. Längs med den östra gränsen av fastigheten 5:49 finns det fristående träd i form av en lönn, fyra stycken lindar och ett äppelträd. Kommunens bedömning är att de inte är att betrakta som en del av allén. Resonemanget är att de träd som är inom fastigheten inte har något samband med allén som löper dubbelsidigt längs med gång- och cykelvägen längs med Harplinge Stationsväg utanför planområdet. Då kommunen bedömer att träden inte har ett sammanband och inte definieras som allé, bör de inte omfattas av biotopskydd.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Vattenskyddets geografiska område samt tillhörande föreskrifter är beslutade av Länsstyrelsen den 20 maj 2005 (13 FS 2005:71) och syftar till att skydda grundvattnets kvantitet och kvalitet. Föreskrifterna för området ska följas vid nybyggnation. Kommunen bedömer att planförslaget inte strider mot riktlinjerna.

Exempel på material som kan försämra nederbörds vattnets kvalitet är koppar och försinkat material och ska undvikas vid genomförande av detaljplan.

Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Normal radonrisk föreligger i området och byggnader bör uppföras radonsäkert. En geoteknisk utredning i samband med planarbetet har inte bedömts vara nödvändig. Området omkring planområdet är bebyggt och det föreligger ingen skredrisk. Vid behov av detaljerad geoteknisk undersökning genomförs den av berörd exploatör i samband med projekteringen/utbyggnaden.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Fastighet Harplinge 1:13

Byggnaderna på fastigheten Harplinge 1:13 är i klass C, i en skala från A-C i den länstäckande inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse och i Hallandsinventeringen. Kommunens

målsättning är att växa med cirka 50 000 invånare till år 2050. Att skapa beredskap för det, genom att möjliggöra för fler bostäder i kommunen är ett allmänt intresse. I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste förutom byggnadens kulturvärde, även trygghetsaspekten (allmänt intresse) och fastighetsägarens intressen (enskilt intresse) spela in. Sedan 2018 har kommunen inte hittat andra användningsområden för byggnaden. Ett rivningsförbud kan minska möjligheten till annan användning av byggnaden på grund av dess skick vilket riskerar att den fortsätter stå tom under en längre tid. Tomma byggnader bidrar till oönskat uppehåll och till otrygghet. Istället för att byggnaden står och förfaller kan fastigheten istället nyttjas till ny användning och skapa liv på platsen och bidra till allmännyttan genom att fler bostäder möjliggörs. Den mindre byggnaden är i gott skick men är, enligt den kulturhistoriska utredningen utförd av WSP (2021-03-04), inte lika värdefull. I resonemang kring användning, intresse samt flexibilitet av byggbar yta på fastigheten är kommunens avvägning likt ovan. Utifrån ovanstående resonemang har avvägningen landat i att ett rivningsförbud i detaljplan inte införs.

Konstverk av Erik (Eric) Nilsson

En konsult som med expertkompetens inom restaurering och konservering har undersökt möjligheterna att flytta Erik Nilssons konstverk i huvudbyggnaden på fastigheten Harplinge 1:13. Stucco Maestro Sweden AB bedömer att konstverken kan tas ned och restaureras för att sedan monteras upp på annan plats. Nedmonteringen är komplicerad och kostsam men möjlig. Se tillhörande utredning: *Åtgärdsförslag Erik Nilssons relief* samt *Kostnadsuppskattning relief*. Konsekvens av ett genomförande av detaljplan är att de kommer rivas alternativt att de flyttas enligt åtgärdsförslaget utfört av Stucco Maestro Sweden AB.

Fastighet Harplinge 5:49

Byggnaden på fastigheten Harplinge 5:49 är i klass C, i en skala från A-C i den länstäckande inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen. Kommunens resonemang är att den är förvanskad och förändrad sedan ursprungligt uppförande. Det handlar om att tillbyggnad tillkommit, att fönster och fönstersättning är förändrad samt att skyltfönstret, som påtagligt berättade om byggnadens tidigare funktion som handelsbutik för orten är borttaget. Kommunen anser därför att motiven för varför denna skulle förses med rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser inte är befogat. Ett rivningsförbud skulle innebära en mindre flexibilitet i planen och behovet av användning kan förändras, därför ett rivningsförbud inte införs.

Sammanställd bedömning av områdets kulturhistoriska värde

Planförslaget hindrar inte att byggnaderna rivs inom planområdet. En rivning skulle, enligt de utförda kulturhistoriska utredningarna, innebära en negativ konsekvens för orten då en stor del av dess historia försvinner. Kommunen resonemang är att det är viktigt att ta hänsyn till den kulturhistoriska miljön men att ett rivningsförbud skulle innebära negativa konsekvenser för möjligheten att utveckla fastigheterna då byggbar yta är begränsad, i enlighet med de behov som finns i orten men även för framtiden. Kommunen tar därför hänsyn till kulturmiljön genom utformningsbestämmelser som tar fasta på byggnadernas ursprungliga utseende i skala, takutformning och till viss del material.

Några fornlämningar är inte kända inom planområdet. Om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete ska, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen.

Parker och torg

Tillgång till grönområden i Harplinge är som tidigare nämnt begränsat. Aggaredsberget utgör en tillgång som rekreatiomsområde och ligger cirka 1 km från planområdet. En ny park vid centrum, cirka 350 meter från planområdet stod klar vintern 2023.

BEBYGGELSE

Användning

Inom planområdet på fastigheten Harplinge 1:13 och 1:11 medges användningen B, Bostäder. Inom fastigheten Harplinge 5:49 medges användningen B, bostäder och C, centrumverksamhet.

Användningen B, bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Användningen C, centrumverksamhet avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen Vård.

I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Gestaltning

Den övergripande bebyggelsen i Harplinge är småskalig med 1-2 våningar. I den kulturhistoriska utredningen av WSP från 2021-03-24, kulturhistoriska utredningen av Kulturmiljö Halland från 2022-12-20 samt i Hallands kulturmiljöprogram från 2014 föreslås delvis förslag till planbestämmelser men även rekommendationer vid utveckling av Harplinge. Planförslaget tar hänsyn till rekommendationerna genom utformningsbestämmelser om takutformning, skala och i viss mån material i plankartan.

Även gällande planbestämmelser för angränsade fastigheter kring planområdet, ligger till grund för planförslaget. Intentionen med detaljplanen är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Harplinge i övrigt, ska kunna uppföras i 1-2 våningar. Antal våningar regleras genom bestämmelse om högsta nockhöjd vilket även tar hänsyn till skalan som är viktig för helheten av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Gemensamma bestämmelser för kvartersmark

Nya byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och regleras med prickmarkerad yta-
Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar dels till att säkerställa skydd mot brand-
spridning mellan byggnader och dels till att säkerställa visst mått av gleshet och siktlinjer mellan
byggnader.

Fastighet Harplinge 1:13

Planförslaget tillåter en utökad byggrätt på Harplinge 1:13 med en nockhöjd på +45 meter över
angivet nollplan. Högsta nockhöjd regleras i detaljplan med planbestämmelsen h¹- *Högsta nockhöjd
på huvudbyggnad är 45 meter över angivet nollplan.* Högsta nockhöjd för carport, garage och andra
komplementbyggnader regleras med planbestämmelsen h²- *Högsta nockhöjd på carport, garage och
andra komplementbyggnader är 39 meter över angivet nollplan.* Vilket innebär en nockhöjd på cirka
4,5 meter. Största byggnadsarea på fastigheten är omkring 1100 m² och regleras med planbestäm-
melsen e²- *Största byggnadsarea är 33% av fastighetsarean inom användningsområdet.*

Fastighetsarean är 3350 m² och befintlig totala byggnadsarea inom fastighet är cirka 540 m². Det
innebär en exploateringsgrad på 16 procent. Största byggnadsarea om 33% av fastighetsarean inne-
bär en exploatering om 1100 m² och motiveras av att möjliggöra ett mer effektivt markutnyttjande.
Planförslaget möjliggör att ny byggnad/ byggnader kan uppföras men tillåter även att befintliga
byggnader kan bevaras (se bild 12. Illustrationskarta A och bild 13. Illustrationskarta B).

Egenskapsbestämmelsen p¹ tillåter byggnader som sammanbyggs över fastighetsgräns som tex.
parhus, radhus eller kedjehus. Parhus, radhus eller kedjehus är småhus som är sammanbyggda med
varandra via exempelvis garage eller förråd.

Taken på fastigheten Harplinge 1:13 utformas med sadeltak och regleras med utformningsbestäm-
melsen f¹- *Taken på huvudbyggnad ska utgöras av sadeltak i tegelröda takpannor. Gäller ej för ute-
rum.* Syftet med utformningsbestämmelsen om taktyp är att ny bebyggelse inte förses med platta tak
och att hänsyn tas till den kulturhistoriska miljön samt till befintliga byggnader i området. Innebörd-
en med uterum är en tillbyggnad som är integrerad med huvudbyggnaden.

Utformningsbestämmelsen f³- *Solceller får placeras på samtliga tak och avvika i material och kulör*
syftar till att möjliggöra användning av förnybar energi genom att tillåta installation av solceller trots
utformningsbestämmelser om sadeltak i tegelröda takpannor.

Fastighet Harplinge 5:49

Planförslaget tillåter en nocköjd på +42 över angivet nollplan som innebär en byggnadshöjd på
cirka 8 meter med 1-2 våningar, alternativt 1 våning med inredd vind. Högsta nockhöjd regleras i
detaljplan med planbestämmelsen h¹- *Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 42 meter över angivet
nollplan.* Högsta nockhöjd för carport, garage och andra komplementbyggnader regleras med plan-
bestämmelsen h²- *Högsta nockhöjd på carport, garage och andra komplementbyggnader är 38 meter
över angivet nollplan.* Vilket innebär en nockhöjd på cirka 4,5 meter. Största byggnadsarea är 450 m²
och regleras med planbestämmelsen e¹- *Största byggnadsarea är 450 m².* Största byggnadsarea moti-
veras av att befintlig bebyggelse inom fastigheten har en byggnadsarea på cirka 360 m². Planförslaget
möjliggör en utökad byggrätt vilket bidrar till en ökad flexibilitet i planen.

Egenskapsbestämmelsen p¹ tillåter byggnader som sammanbyggs över fastighetsgräns som tex.

parhus, radhus eller kedjehus. Parhus, radhus eller kedjehus är småhus som är sammanbyggda med varandra via exempelvis garage eller förråd.

Utformningsbestämmelsen f²- *Fasader ska vara av träpanel och målade i en ljus kulör* syftar till att ta fasta på ursprungligt uppförande av material och till viss del kulör så att hänsyn till kulturmiljön tas.

Taken på fastigheten Harplinge 5:49 utformas med sadeltak och regleras med utformningsbestämmelsen f²- *Taken på huvudbyggnad ska utgöras av sadeltak i tegelröda takpannor. Gäller ej för uterum.* Syftet med utformningsbestämmelsen om taktyp är att ny bebyggelse inte förses med platta tak och att hänsyn tas till den kulturhistoriska miljön samt till befintliga byggnader i området. Ett uterum är en tillbyggnad som är integrerad med huvudbyggnaden. Uterum kan vara inglasat eller bestå av väggar med glaspartier så som skjutdörrar och fönster.

Utformningsbestämmelsen f³- *Solceller får placeras på samtliga tak och avvika i material och kulör* syftar till att möjliggöra användning av förnybar energi genom att tillåta installation av solceller trots utformningsbestämmelser om sadeltak i tegelröda takpannor.

Fastighet Harplinge 1:11

Planförslaget tillåter en nockhöjd på +49 över angivet nollplan som innebär en byggnadshöjd på cirka 8 meter med 1-2 våningar, alternativt 1 våning med inredd vind. Högsta nockhöjd regleras i detaljplan med planbestämmelsen h¹- *Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 49 meter över angivet nollplan.* Högsta nockhöjd för carport, garage och andra komplementbyggnader regleras med planbestämmelsen h²- *Högsta nockhöjd på carport, garage och andra komplementbyggnader är 45 meter över angivet nollplan.* Vilket innebär en nockhöjd på cirka 4,5 meter. Andel bebyggd mark inom egenskapsområdet begränsas med egenskapsbestämmelsen e¹- *Största byggnadsarea är 350 m².* Största byggnadsarea om 350 m² motiveras av att befintlig byggnad inom fastigheten har en byggnadsarea på cirka 225 m². Egenskapsbestämmelsen bidrar till en utökad byggrätt om cirka 125 m² vilket överensstämmer med den omkringliggande bebyggelsens täthet.



Bild 12. Illustrationskarta A



Bild 13. Illustrationskarta B

Samhällsservice

En mindre förtätning, som planförslaget möjliggör, bedöms inte på betydande sätt påverka befintlig samhällsservice.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget inbegriper inga separata gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planförslaget kan, om än marginellt, öka underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss mängd ökad biltrafik. Från nyttillkomna bostäder beräknas tillskottet bli cirka 20 fordonsrörelser per dygn. Denna ökning bedöms inte utgöra något betydande problem (läs mer på s. 27 under rubriken "Buller"). Föreslagen användning C, centrumverksamhet kan generera viss ökad trafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av handel och service som kan bli aktuellt.

Cykel- och bilparkering

Cykel- och bilparkering ordnas på respektive fastighet. Harplinge ingår i zon 3 i Parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13 § 139. Planförslaget, med möjlighet till användningen centrum och bostäder för fastighet Harplinge 5:49 kan generera ett ökat behov av cykelplatser. Antalet cykelparkeringsplatser behöver anpassas efter användning. Vid eventuellt förändrade behov behöver cykel- och bilparkering för anpassas eftersom olika verksamheter genererar olika mängd besökare och anställda.

Bilparkering inom planområdet ökar. Bilplatsbehov för flerbostadshus samt enbostadshus inklusive besökare i zon 3 är 11 stycken per 1000 kvm BTA. Vid centrumverksamhet är bilplatsbehovet 20-25 stycken per 1000 kvm BTA. Antalet bilparkeringar behöver, likt cykelparkeringar, anpassas efter vilken användning som planeras. Planförslaget för fastigheten Harplinge 1:13 med en BTA på 2200

m² och med användningen B, bostäder krävs 25 stycken bilplatser.

Om det uppstår förändringar på dagens verksamhet på Harplinge 5:49 krävs det enligt p-normen för Halmstads kommun 12 stycken bilplatser. För bostäder krävs 5 stycken bilplatser.

Reducering av bilparkeringsplatser möjliggör för exploatören/fastighetsägaren att göra avsteg från parkeringsnormen genom att genomföra åtgärder för att minska efterfrågan på bilplatser. Exempel på sådana åtgärder kan vara bilpool och/eller samnyttjande av parkeringsplatser. Planområdets läge uppfyller kraven för god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket innebär att bilparkeringsplatser kan reduceras med 20%. Enligt beräkning och utifrån den maximala exploateringsgraden skulle det betyda att parkeringsantalet kan minska från 25 stycken bilplatser till 20 stycken för Harplinge 1:13. För Harplinge 5:49 kan antalet minska från 12 till 10 stycken bilplatser för centrumverksamhet och från 5 till 4 stycken bilplatser för bostadsanvändning. Ytan för bilplatser bedöms inrymmas vid ett genomförande av detaljplanen (se bild 12 och 13).

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Social hållbarhet

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt, god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Detaljplanen kan få en viss inverkan på detta då detaljplan möjliggör att bostadsutbudet inom orten kan breddas. Det ges även möjlighet att få ihop det dagliga livet, oavsett ålder och kön tack vare närheten till kollektivtrafik, skola och dagligvarubutik. Planförslaget kan, marginellt, innebära ett ökat underlag för kollektivtrafiken och dagligvarubutiken. Planförslaget främjar jämlikhet samt jämställdhet genom att möjliggöra för fler bostäder med en flexibel utformning. För användningen centrumverksamhet kan fler arbetstillfällen skapas, alternativt att mindre verksamheter som kompletterar Harplinges serviceutbud tillkommer.

Gällande detaljplan för fastigheten Harplinge 1:13 möjliggör för S, förskola. I ny detaljplan ersätts användningen med B, bostäder. Det innebär att möjligheten att bedriva skolverksamhet försvinner. Fler förskolor planeras i samband med planläggning av utpekade bostadsområden med offentlig- och kommersiell service i översiktsplanen, Framtidsplan, 2050.

Byggnaden på fastigheten Harplinge 1:13 är tomställd sedan 2018 och det kan idag upplevas oanvänt och öde under kvällstid, vilket kan upplevas otryggt. Genomförandet av planen kommer medföra att platsen används och befolkas.

Harplinge 5:49 är planlagd som C, Fritidsgård. I ny detaljplan ersätts användningen med B, bostäder samt C, centrumverksamhet. Användningsbestämmelserna möjliggör en bredare, mer flexibel användning för framtida behov. Fastigheten används idag som gym, kontor och bostad vilket innebär att användningen, redan idag, avviker från gällande detaljplan.

Planförslaget medför positiva konsekvenser på jämlikheten/jämställdheten på grund av ovanstående

resonemang.

Störande verksamheter och farligt gods

Varken störande verksamhet eller rekommenderad väg för farligt gods ligger i närheten av planområdet.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Befintlig brandpost i korsningen på Lyngåkravägen sydost om fastigheten Harplinge 1:13 uppfyller kraven om 10 l/s.

Buller

Det utpekade området, norr om planområdet, i Framtidsplan 2050 för bostadsbebyggelse med offentlig- och kommersiell service förväntas trafikmatas via Getingevägen eller Ekebergsvägen. Den förväntade trafikmängden på Harplinge Stationsväg beräknas att bli cirka 245 fordonsrörelse/dag. Med en marginell ökning av trafik och en begränsad hastighet på 40- 30km/h bedöms inte, avseende vägtrafikbuller, riskera att påverka människors hälsa negativt. Specifik trafikräkning för de båda gatorna har därför inte gjorts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Eon har elnät i aktuellt område. Ny bebyggelse ansluts till detta nät.

En befintlig elledning finns inom Harplinge 1:13. Ledningen är inte säkerställd och denna kan bli aktuell att flytta till nytt läge för att kunna exploatera fastigheten effektivt. Nytt läge för ledningen säkerställs genom u-område längs med den västra fastighetsgränsen. Inom och strax utanför planområdena har E.ON befintlig elnät som består av markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge. Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Dricks- och spillvatten

Vid ett genomförande av detaljplan på fastigheten Harplinge 1:13 behöver befintlig ledningsdragning för allmänna dricks- och spillvattenledningar genom Harplinge 1:13 ändras.

För att ändra spillvattenledningarna inom Harplinge 1:13 behöver självfallsservisen för spillvatten tillhörande Harplinge 1:3 ersättas med ett LTA-system som trycker spillvattnet till den allmänna spillvattenledningen i Lyngåkravägen. Därmed kan de allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningarna inom Harplinge 1:13 övergå till denna fastighet och u-området kan upphöra.

Vid ett genomförande av detaljplan behöver de allmänna dricks- och spillvattenledningarna i norra delen av Harplinge 1:13 lämnas orörda och u-området kvarstår. Den extra dricksvattenservisen för Harplinge 1:13 från nämnda allmänna dricksvattenledning skall dock kopplas bort, så att Harplinge 1:13 enbart har dricksvattenservis från Harplinge Stationsväg. Det innebär att samtliga u-områden på fastigheten Harplinge 1:13 slopas och nya tillförs längs med norra och västra fastighetsgränsen.

Dagvatten

Hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Underjordisk dagvattenledning korsar idag fastigheten (väst-öst) som ansluter fastigheten Harplinge 1:3 (biblioteket) till det kommunala systemet i Harplinge Stationsväg. Dagvattenledningar finns i samtliga angränsande gator. Vid genomförande av detaljplan kommer dagvattenanslutning från fastigheten kopplas till det kommunala nätet.

Skyfallshantering

Planförslaget medger en mindre ökning av hårdgjorda ytor inom redan bebyggt område. I enlighet med kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering beslutad av Kommunstyrelsen 22-08-30 ska rening av de första 10 mm/m² hårdgjord yta ske inom fastigheten innan det når servis för den allmänna dagvattenanläggningen. Inom vattenskyddsområde ska oljeavskiljare installeras för parkeringsytor med fler än 2 parkeringsplatser. Vid ombyggnation på fastigheten ansvarar fastighetsägaren att dessa riktlinjer tillämpas. Ytterligare information för omhändertagande av dagvatten går att hitta i Kommunstyrelsens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering samt övergripande riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde. Inom planområdet sker i dagsläget ingen rening eller fördröjning av dagvattnet innan det släpps till recipienten Skintan som vidare leder dagvattnet till Natura 2000-området Haverdalnaturreservat.

Vattenskyddets geografiska område samt tillhörande föreskrifter är beslutade av Länsstyrelsen den 20 maj 2005 (13 FS 2005:71) och syftar till att skydda grundvattnets kvalitet och kvalitet. Föreskrifterna för området innebär att vissa aktiviteter behöver anmälas eller ansöka om tillstånd för hos miljönämnden.

Utifrån föreslagen exploatering har kommunens dagvattensystem kapacitet för ytterligare anslutningar. Dagvatten från fastigheterna ska tas om hand inom respektive fastighet. Klimatfaktor 1,3, ett nederbörd med en återkomsttid på 10-år och en varaktighet av 10 minuter ska klaras.

Dagvattenhantering bedöms kunna uppföras inom den egna fastigheten. Vid ny exploatering ska höjdsättningen göras medvetet för att säkerställa att marken alltid lutar bort från byggnaderna samt att inga instängda områden skapas, för att skydda bebyggelsen mot marköversvämningar. Inga större lågpunkter finns inom planområdet och vid extrema skyfall och 100-årsregn kommer dagvatten att avledas ytledes mot angränsande väglänter. Dagvattnet från fastigheten Harplinge 5:49 kommer delvis avledas via rinnvägen längs norra fastighetsgränsen.

Avfallshantering

Lyngåkravägen är avstängd i jämnhöjd med Östängsvägen som bidrar till en backsituation på cirka 110 meter. En enhetlig lösning behöver skapas för alla fastigheter i anslutning till Lyngåkravägen. En lösning är att ta bort avstängningen i jämnhöjd med Östängsvägen, skapa en enkelriktad gata, alternativt att Lyngåkravägen endast är en godkänd genomfart för behöriga fordon. De möjliga lösningarna bör samordnas med Teknik- och fastighetskontoret samt Harplinge vägförening.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
kv. 4 2022	Samråd	
kv. 2 2023	Granskning	
kv. 3 2023	Antagande	
kv. 3 2023	Laga kraft	
-		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbukts VA
El, fjärrvärme	EON
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata/natur)	Harplinge Vägförening/ Teknik- och fritidsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare/ exploatör

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller allmän platsmark. Halmstads kommun är inte huvudman för allmän platsmark. För skötsel av vägar och allmän plats ansvarar Harplinge vägförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Harplinge 5:49 och Harplinge 1:13 som båda är i kommunal ägo samt Harplinge 1:11 som är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. De delar av fastigheten Harplinge 5:49 som är planlagda som allmän platsmark kan regleras till fastigheten Harplinge 10:1.

Planläggning möjliggör att fastigheterna kan delas i flera registerfastigheter.

Ledningsrätt

De allmänna dricks- och spillvattenledningarna i norra delen av Harplinge 1:13 behöver lämnas orörda och u-område kvarstår. Ledningen ska säkerställas genom bildade av ledningsrätt.

Servitut

Fastigheten Harplinge 1:11 har utfart via fastigheten Harplinge 1:5. Den är säkerställd genom ett inskrivet avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggning

Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats. Angränsande detaljplaner har enskilt huvudmannaskap och stora delar av den allmänna platsen i Harplinge är upplåten till Lyngåkra GA:2. För den del av Harplinge 5:49 som planläggs för allmän plats ska en omprövning av Lyngåkra GA:2 ske.

Nybildade fastigheter inom planområdet ska egentligen också anslutas till Lyngåkra GA:2 men innan det kan ske krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen för att uppdatera andelstal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Berörd fastighetsägare initierar, ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningar som avses genomföras inom detaljplanen.

Det allmänna VA-nätet är utbyggt inom området. Berörda fastigheter har befintliga VA-anslutningar. Anläggningsavgift avseende eventuella nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

Då detaljplanen möjliggör utökad byggrätt inom fastigheten Harplinge 1:13 behöver befintlig ledningsdragning för allmänna dricks- och spillvattenledningar samt stadsnätets fiberledning genom fastigheten ändras.

För att ändra spillvattenledningarna inom fastigheten behöver självfallsservisen för spillvatten tillhörande fastigheten Harplinge 1:3 ersättas med ett LTA-system som trycker spillvattnet till den allmänna spillvattenledningen i Lyngåkravägen. Därmed kan de allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningarna inom Harplinge 1:13 övergå till denna fastighet och u-område i tidigare detaljplan tas bort. Kommunen står för kostnaden.

De allmänna dricks- och spillvattenledningarna i norra delen av Harplinge 1:13 behöver lämnas orörda och u-område kvarstår. Ledningen ska säkerställas genom bildade av ledningsrätt. Ledningshavare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt samt kostnader som är förknippade med att tillskapa rättighet.

Om det inom fastigheten Harplinge 1:13 bildas fler registerfastigheter behöver befintliga VA-anslutningar ses över och de nybildade registerfastigheterna få nya anslutningar.

Över Harplinge 1:13 finns idag en befintlig fiberledning som tillhör Halmstad stadsnät. Ledningen är inte säkerställd med någon rättighet. Ledningen behöver flyttas ut i allmän platsmark. Gällande markavtal mellan Halmstads kommun och Halmstads stadsnät ska ligga till grund för ansvars- och

kostnadsfördelning mellan parterna.

Inom området har E.ON befintligt elnät som består av markförlagda lågspänningsledningar i osäkert läge. Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Ledningarna är inte säkerställda med någon rättighet. Om ledningarna behöver flyttas med anledning av exploatering inom kvartermark är det ledningshavaren som ansvarar för och bekostar en eventuell flytt.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering).

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Guntell Samhällsutvecklingsavdelningen
- Emelie Cornelius Samhällsutvecklingsavdelningen
- Per-Anders Linder Bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Ola Larsson Laholmsbuktens VA
- Anders Nylander HEM
- Emma Bergqvist Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Anton Jansson Nyroos Bygg- och miljöförvaltningen
- Annika Pålsson Teknik- och fastighetsförvaltningen

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Malin Johansson
planarkitekt