

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

HAVERDAL 15:2



HAVERDAL , HALMSTADS KOMMUN
1380K- P2023/6

Standardförfarande, KS2021/00097
Antagen av kommunstyrelsen 2022-01-25
Laga kraft 2023-01-11

INNEHÅLL

2	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
15	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
24	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2021-09-14)
- Grundkarta, (2021-09-08)

Övriga handlingar/utredningar:

- Miljöteknisk rapport (2017-10-27)
- Dagvattenutredning, (2020-12-18)
- Bullerutredning, (2020-12-15)
- PM bullerutredning, (2021-04-30)
- Solstudie (2021-08-23)
- PM bullerutredning, (2021-12-10)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för 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 tillkom samrådsredogörelse och granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställts och besvarats.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med bostäder som anpassas till omgivningen. Detaljplanen syftar till att komplettera och bredda Haverdals boendeanternativ, som idag till stor del utgörs av friliggande villor (äganderätter).

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att bostäder får uppföras, friliggande en- och tvåbostadshus tillåts inte. Huvudbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 9 meter och minsta takvinkel är 20 grader. Byggnadernas fasadlängd får som längst vara 35 meter och huvudbyggnaderna får enbart uppföras med sadeltak. Planområdet har en exploateringsgrad på 1930kvm (byggnadsarea). Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 5500kvm. Parkering planeras i norr och söder, samt handikapparkering centralt i området. Bullerplank med möjlighet att uppföra förråd mot Kustvägen tillåts. In- och utfart tillåts inte mot Kustvägen.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2018-06-05 § 120 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål för fastigheten Haverdal 15:2.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget inom tätorten Haverdal, cirka 13 kilometer nordväst om centrala Halmstad. Området är beläget cirka 300 meter norr om skola, idrottsanläggning och matbutik. I öst angränsar planområdet till Kustvägen och i väst till Klövervägen. I norr, söder och väst ligger villabebyggelse. Direkt söder om fastigheten finns en mindre remsa som tidigare fungerat som väganslutning till Kustvägen, denna är idag avstängd. Öster om Kustvägen ligger ett större naturområde. Planområdet är cirka 6200 kvm stort.



Orienteringskarta med planområdet markerat i blått.

Markägoförhållanden

Fastigheten Haverdal 15:2 är i privat ägo och fastigheten Haverdal 3:2 ägs av Halmstads kommun. Fastigheten Haverdal 15:2 ingår i gemensamhetsanläggningen Haverdal GA:5 (Haverdalsstrands vägförening). Trafikverket är väghållare för Kustvägen.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL (SFS 2010:900) 4 kap 34 § samt Miljöbalken (SFS 1998:808) ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen av betydande miljöpåverkan upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan (Framtidsplan 2030) är Haverdal utpekad serviceort. Bebyggelse ska koncentreras till tätorten och ska stärka befintlig service och kollektivtrafik. Orten ska kompletteras så att variationen av bostadstyper och upplåtelseformer ökar. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner. I samrådsförslag till Översiktsplan 2050 är orten fortsatt utpekad som serviceort (kallas nu istället servicesamhälle).

Området finns utpekad i bostadsförsörjningsprogrammet (Haverdal Klövervägen) med planläggning 2016-2020.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanerat. Området gränsar till Byggnadsplan 1380K (år1961).



Ortofoto med gällande byggnadsplan samt planområdet markerat med blått.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen inte upprättats.

Kommunala handlingsprogram

Programmen används som vägledning och styrdokument i den löpande kommunala verksamheten och fungerar som underlag till översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, detaljplaner, yttranden och utredningar. De har även en funktion, både nationellt och internationellt, som informationsbärare till samhällsaktörer och medborgare av kommunens politiska ambitioner. Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns häri en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun.

Handlingsprogram för hållbara transporter

*Ekohandlingsprogram
Halmstads gröna värden
Handlingsprogram för bostadsförsörjning
Planeringsdirektiv med budget
Energiplan*

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet berör riksintresse-området för Ringenäs skjutfält med särskilt behov av hindersfrihet samt väderradar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap. 2 och 4 §§(kustområdet). Området ligger även inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Skrea strand-Tylösand (FN10), vars värden bland annat beskrivs som ett omväxlande kustavsnitt med dels sandstränder med dyner och dels klippstränder samt flera orörda naturområden med vacker landskapsbild.

Cirka 1 kilometer söder om planområdet finns ett Natura 2000-område, sammanfaller med Haverdalsreservatet.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressena enligt 3 och 4 kap MB. Eftersom planen är belägen inom den befintliga tätorten och inte föreslår någon hög bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till stor del av hårdgjord yta i form av asfalt. Planområdet sluttar lätt åt söder. Del av planområdet i norr har idag en låg kulle/vall med buskage som avgränsar befintlig lagerbyggnad från angränsande villabebyggelse. Området längst i norr används idag som gräsmatta. Öster om planområdet går ett vägdike som avvattnar Kustvägen. Vid diket har ett mindre bestånd Jätteslide påträffats. Arten finns inte med i EU:s lista över invasiva arter, men utvärderas för att eventuellt tas upp på en nationell förteckning över invasiva främmande arter och kan därmed komma att omfattas av olika förbud. Väster om planområdet går Klövervägen, inga vägdiken finns. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet idag.

Planområdet har under en period använts som bilverkstad varav viss förorening inom området förekommer.

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.



Planområdet sett från sydost, Kustvägen till höger.



Planområdet sett från nordost, del av vallen till höger.



Planområdet sett från nordväst, gräsmattan.



Planområdet sett från nordväst, Klövervägen och lagerbyggnaden.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartläggning utgörs planområdet av svallsediment, grus. För området föreligger normal radonrisk. Enligt genomförd provtagning (2017) har olja och diesel påträffats i området sydöstra del. För att uppnå kraven för känslig markanvändning (bostäder) kommer viss sanering att krävas.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. Sannolikheten för idag okänd bevarad fornlämning dold under mark bedöms som begränsad.

Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom eller i närheten av planområdet.

Parker och torg

Planområdet har närhet till Västerhagsskogen som har ett rekreativt och socialt värde för orten Haverdal. Cirka 200 meter sydväst om planområdet finns ett allmänt skogsområde samt 2 fotbollsplaner. Cirka 1-1,4 kilometer från planområdet finns 2 stycken naturreservat (Särdal och Haverdalsreservatet). Det finns inga kommunala lekplatser inom orten Haverdal.

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 inom planområdet består av en före detta verksamhetsbyggnad som bland annat bedrivit lager och bilverkstad. Byggnaden används inte längre.



Verksamhetslokalen.

Planområdet gränsar till villakvarter med friliggande småhusbebyggelse i norr, söder och väst. Det är

övervägande permanentbostäder, men även några sommarstugor. Bebyggelsen planlades på 1960-talet och är uppförda i 1 till 2 våningar och övervägande andel har sadeltak. Stor andel av bebyggelsen är uppförd i en våning och 1 våning med inredd vind. Bebyggelsen har ingen gemensam färgskala eller materialval. Majoriteten av bostäderna i Haverdal är friliggande villor och det finns ett behov av att komplettera med mindre lägenheter i flerbostadshus.



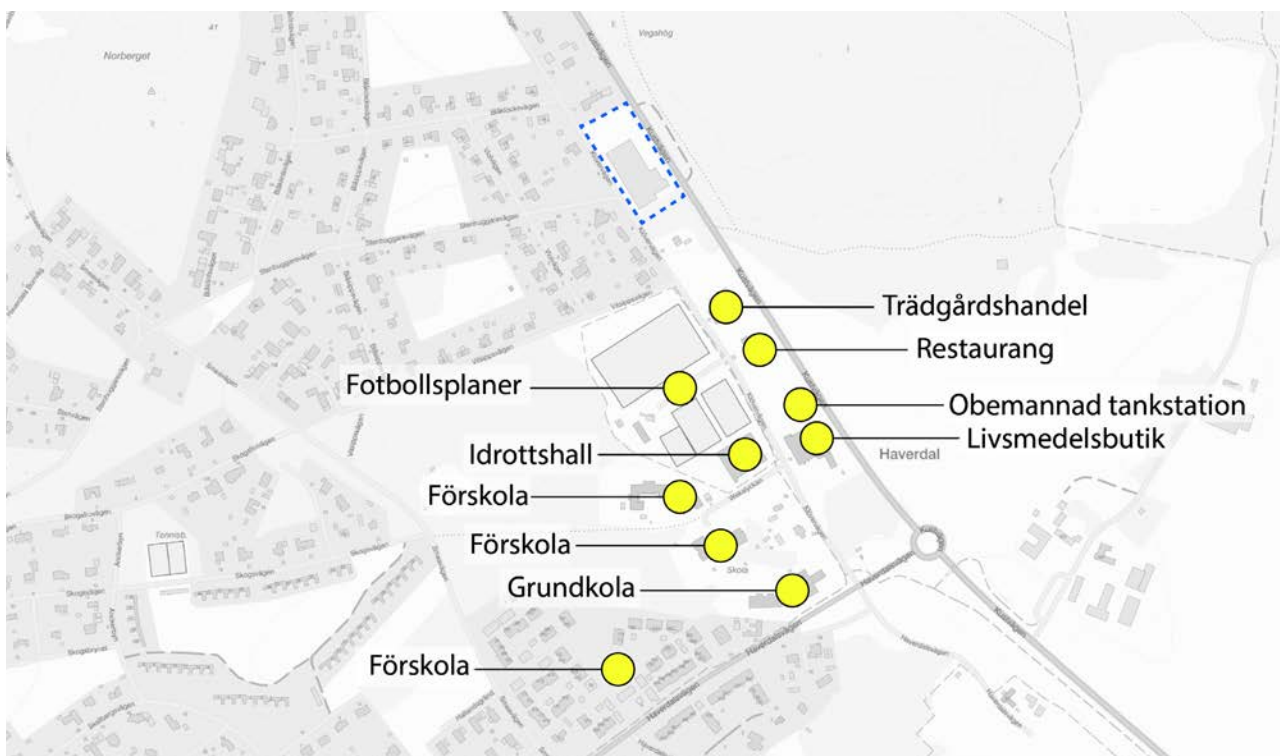
Exempel på bebyggelse i anslutning till planområdet.



Exempel på flerbostadshus i Haverdal.

Samhällsservice

Haverdal är väl försörjt med service, både offentlig och kommersiell. I områdets närhet finns kommunala förskolor, grundskola, idrottsanläggning samt livsmedelsbutik, handelsträdgård och restaurang. På längre sikt kan ett nytt serviceområde även uppkomma sydost om nuvarande serviceområde (förslag enligt pågående översiktsplan).



Planområdet är markerat med blå streckad linje.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig från skolområdet fram till planområdet utefter Klövervägen, därefter är det blandtrafik. Planområdet ligger i ett bostadsområde med låg hastighet och Klövervägen har ingen genomfartstrafik. Gång- och cykelvägen ansluter till det övergripande cykelvägnätet inom orten samt till Gullbrandstorp och i förlängningen Halmstad. Kattegattleden (cykelled) som sträcker sig mellan Göteborg och Helsingborg går längs med Klövervägen. 400 meter söder om planområdet finns en gång- och cykelpassage under Kustvägen som ansluter till grönområdet Västerhagsskogen.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nummer 350. Närmaste hållplats är lokaliserad vid korsningen Skreavägen/Stenhuggarevägen som ligger drygt 500 meter väster om planområdet. Turtätheten är ungefär en till två turer/timma under dagtid vardagar.



Gång- och cykelvägar markerade med orange linje. Busshållplatser markerade med gul prick. Planområdet är markerat med blå streckad linje.

Biltrafik och gator

Kustvägen går längs med planområdets östra sida (cirka 15 meter från planområdet) och Klövervägen längs den västra sidan. Planområdet har idag flera infarter från Kustvägen och Klövervägen. Inom fastigheten finns avgränsning mellan gatorna så att ingen genomfartstrafik uppstår. Tillåten hastighet på Klövervägen är 30km/h och trafikflödet var cirka 362 årsdygnstrafik (ÅDT) med cirka 2,2% andel tung trafik hösten år 2020. Idag har Klövervägen öppnats för trafik även i norr, vilket uppskattningsvis kommer genererar dubbelt så mycket trafik. Söder om planområdet är det ett parti där trafik inte kan mötas. Kustvägen har ett trafikflöde på cirka 2 514 ÅDT med cirka 4,6% andel tung trafik och hastigheten 70km/h.

Cykel- och bilparkering

Parkering sker inom egen fastighet. Omkringliggande fastigheter har även de parkering på egen fastighet.

Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun, (KF 2016-12-13), har tre zon-indelningar för bil- och cykelparkering. Planområdet ligger i zon 3. Här anges 11 bilplatser/1000BTA (bruttoarea) för flerbostadshus och enbostadshus (gruppbyggnad småhus) med gemensam parkering. Gällande cykelparkering varierar antalet beroende på antalet rum per lägenhet.

Cykelparkeringsplatser

- >4rok = 4 cykelparkeringar per lägenhet
- >3rok = 3 cykelparkeringar per lägenhet
- >2rok = 2,5 cykelparkeringar per lägenhet

Möjlighet till avsteg från parkeringsnormen gällande bilparkering kan ske i vissa fall där tillgängligheten är god. Med dagens avstånd till busshållplats bedöms en reducering av antalet parkeringsplatser inte möjlig.

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.

Social hållbarhet

Haverdal är en välmående ort med ett högt socioekonomiskt index där utbildningsnivå, inkomst, ohälsa och utanförskap värderas, ett högt värde är positivt. Orten har dagligvaruhandel året runt och fotbollsanläggning samt god tillgång till rekreationsområden. Närmare 40 procent av Haverdals invånare är över 65 år, vilket är bland de högsta andelarna i pensionsålder i kommunen.

I dagsläget är cirka hälften av bostadsfastigheterna fritidshus. Större delen är småhus och det finns inga bostadsrätter. Ett mindre bestånd med hyresrätter finns (cirka 17 procent). Kommunen har precis antagit en detaljplan i Haverdal som möjliggör seniorboende med cirka 40 nya bostadsrättslägenheter.

Kommunen ser positivt till att bredda bostadsutbudet i orten och att i möjligaste mån motverka segregation, ge möjlighet att flytta inom stadsdelen vid förändrade livssituationer samt kvarboende även på äldre dagar.

Orten känns trygg att röra sig igenom kvällstid tack vare bostädernas närhet och gatubelysningen. Överblickbarheten inom området är god och det finns få plank inom området. Planområdet kan idag upplevas otryggt då byggnaden inte används och har stått tom en längre tid.

Skuggning

Ljus är en av bebyggelsens grundläggande kvaliteter, både för byggnader och utomhusmiljö och omfattar dagsljus, solljus och belysning. Regler om ljus finns i Boverkets byggregler, BBR, och kommer att analyseras närmare i efterföljande bygglovsskede. Solstudie har gjorts för planområdet och finns att läsa som en separat bilaga till planhandlingarna.

Störande verksamheter och farligt gods

Kustvägen är inte utpekad led för farligt gods, men ingår i funktionellt prioriterat vägnät. Vid planering av bostäder är det extra viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt, exempelvis vid nya och befintliga anslutningar till vägen. En säkerhetszon på minst 7 meter från vägkant ska uppfyllas, där trafiksäkerheten inte får påverkas negativt. I dagsläget är planområdet (samt närliggande fastigheter) ej detaljplanerat och en tillståndspliktig zon på minst tolv meter från vägen gäller.

Risk

Inget tyder på att risker föreligger för översvämning, skred, lukt och brand inom planområdet. Bilverkstad har funnits inom området och delar av området uppfyller inte kraven för känslig markanvändning.

Buller

Trafikbuller finns inom planområdet, främst från Kustvägen men delvis även från Klövervägen. Planområdet har tillräckligt avstånd till Ringenäs skjutfält för att inte riskera att bullerriktvärdena överskrids. All information angående buller har samlats under rubriken Planförslag och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. I Haverdal finns ingen utbyggd fjärrvärme och det är Eon som handhar elnätet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i området och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

I nuläget infiltreras dagvattnet till stor del inom planområdet och det som inte infiltreras inom området rinner vidare mot Kustvägens dike och Klövervägen och vidare mot fotbollsplanerna. Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Längs med den östra fastighetsgränser går ett vägdike som avvattnar Kustvägen.

Området sluttar från nordväst mot sydost, nivåskillnaden är totalt cirka 3,5 meter. Klövervägen ligger cirka 1 meter högre än Kustvägen. Grundvattennivån ligger i södra delen på +20,6 meter (markytan ligger ungefär på +22,5 meter).

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.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Det finns två återvinningsstationer i Haverdal varav den närmsta vid Klövervägen som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

En detaljplan kan i tidigt skede skapa goda förutsättningar för placering och framkomlighet för hämtningsfordon. Vägghållare ansvarar för att tillfartsvägar och uppställningsplatser är underhållna för att möjliggöra hämtning av avfall. Hämtningsfordonens behov av att backa vid hämtning av avfall ska i största möjliga mån minimeras.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



Illustrationskarta. Copyright MR Arkitektur.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Ytorna i planområdets norra del som använts som gräsmatta av grannfastigheten kommer att bebyggas samt parkering, miljöhus och köryta att uppföras. Resterande delar är idag hårdgjorda och kommer till stor del även vara hårdgjorda vid genomförandet av planen. Mindre gårdar med möjlighet till gräsyta planeras. Koppling till naturområdet öster om Kustvägen undviks, istället förespråkas tunneln under Kustvägen (600 meter söder om planområdet) samt grönområdet inom orten (200 meter sydväst om planområdet). Marken utgörs av kvartersmark. Marknivån sluttar från nordväst mot sydost, nivåskillnaden är totalt cirka 3,5 meter. Dagvattenhantering i form av underjordiska magasin planeras i områdets södra del. Jättesliden åtgärdas genom täckning med tjock duk.

Sammantaget bedöms inte planområdet ha något allmänt värde för kustområdet eller orten som helhet.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden och berör inte strandskyddat område.

Geotekniska förhållanden

Då normal radonrisk föreligger i området bör byggnader uppföras radonskyddat.

En geoteknisk utredning i samband med planarbetet har ej 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

Det finns inga kända kulturhistoriska värden och fornminnen inom området. Arkeologisk utredning bedöms ej vara motiverad.

Parker och torg

Tillgång till grönområden i närområdet är god. Västerhagsskogen (öst) och ett allmänt skogsområde (sydväst) finns i planområdets närhet med goda möjligheter till rekreation. 1-1,4 kilometer från planområdet finns 2 stycken naturreservat (Särdal och Haverdalsreservatet).

BEBYGGELSE

Användning

Användningen bostäder medges, friliggande en- och tvåbostadshus tillåts inte uppföras. Längs den östra fastighetsgränsen (mot Kustvägen) finns en mindre remsa VÄG, allmän platsmark.

Enligt kommunens översiktsplan är Haverdal en utpekad serviceort och planområdet ligger inom orten. Planområdet har nära till kollektivtrafik och serviceutbud. Orten har stor andel villor och har behov av fler boendeformer.

Gestaltning/utformning

I planen tillåts inte friliggande en- och tvåbostadshus. Detta oavsett om de ligger på olika tomter eller ej. Med en- och tvåbostadshus menas ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter.

Minsta fastighetsstorlek är 5500kvm för planområdet. Det innebär att fastigheten inte kan delas

upp i flera mindre fastigheter. Byggnadsarean inom användningsområdet bostäder är sammantaget 1930kvm. Huvudbyggnader har ennockhöjd på 9 meter och komplementbyggnader 4,5 meter. Närliggande bebyggelse är i 1-2 våningar varav planområdets bebyggelse inte avviker från detta. För huvudbyggnader gäller minsta takvinkel på 20 grader och endast sadeltak har valts för att fånga upp närliggande byggnaders utformning. Nuvarande byggnad har en fasadlängd på cirka 70 meter och för att undvika att området även i framtiden känns tillstängt får fasadlängd inte vara längre än 35 meter. En gemensam yta möjliggörs med lekyta planeras centralt i kvarteret.

Gällande bygglovsbefriade åtgärder så som friggebod och attefallsåtgärder kan detta bli aktuellt vid vissa utformningar av bebyggelsen. Utifrån de grundkrav som ställs för dessa åtgärder bedömer kommunen att det inte finns behov av att införa utökad lovplikt för dessa. Med nuvarande utformning av bebyggelsen bedöms det inte vara tillåtet att uppföra attefallsåtgärder.

Nuvarande byggnad planeras att rivas. Ny bebyggelse anpassas efter närområdets bebyggelse gällande placering på fastigheten i förhållande till grannar och vägar. Detaljplanen låser inte bebyggelsens exakta placering utan anger endast vilka avstånd som ska hållas mot angränsande fastigheter. Ingen bebyggelse får placeras närmare än 4 meter från Klövervägen. Mot norra och södra fastigheten tillåts bebyggelse inte närmare än 4 meter bortsett två mindre miljöhus som får placeras 1 meter från fastighetsgränsen. Mot östra fastighetsgränsen får huvudbyggnader placeras 9-10 meter från gränsen och komplementbyggnader samt bullerplank får placeras direkt vid fastighetsgränsen.



Illustration hur den nya bebyggelsen skulle kunna utformas om hela bygrätten utnyttjas. Copyright MR Arkitektur.

Samhällsservice

Planen innebär en mindre förtätning och får ingen större påverkan på områdets kundunderlag.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer fortsättningsvis ske i blandtrafik på Klövervägen. Det finns en säker passage (tunnel) under Kustvägen, vilket gör att området har tillgång till större naturområde.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nyttillkomna bostäder beräknas tillskottet upp emot 160 fordonsrörelser per dygn om man räknar med 6 fordonsrörelser per bostad. I beräkningen har vi utgått ifrån att alla boende är barnfamiljer och minst en i hushållet pendlar med bil, vilket ger ett något högre värde än vad som kan förväntas utifrån föreslagen bebyggelse. De nya fastigheternas in- och utfarter för motorfordon ansluts till Klövervägen. In- och utfart får inte anläggas ut mot Kustvägen av säkerhetsskäl och för att undvika ytterligare fordonsrörelser på Klövervägen. Det är användningsområde ”VÄG” för del av Kustvägen (vägdike) som kommunen äger och Trafikverket är väghållare för. Området har tagits med i detaljplanen för att uppfylla de rekommendationer som finns för utformning av planbestämmelsen ”in- och utfartsförbud.”

Cykel- och bilparkering

Utifrån gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun uppskattas exploateringen vid maximalt utnyttjande av bruttoarean behöva cirka 35 parkeringsplatser för bil och cirka 100 parkeringsplatser för cykel. Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meter från bostaden vid behov. Ytor för parkering kan tillhandahållas inom planområdet.

För att kunna reducera antalet parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm ska planområdet ligga mindre än 200 meter från närmaste hållplats för kollektivtrafik. I detta fall ligger planområdet cirka 500 meter från närmaste hållplats. Möjligheten att uppföra bilpool med mera finns.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst. Mängden dagvatten till följd av planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Södra mellersta Hallands kustvatten (WA68121347).

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer.

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 får viss inverkan på detta då bostadsutbudet inom orten 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.

Området kan idag upplevas oanvänt (glömt) och öde under kvällstid, vilket kan upplevas otryggt. Genomförandet av planen kommer medföra att platsen används och befolkas. Gång- och cykelbana finns längs Klövervägen till matbutiken och skola, men slutar precis innan planområdet. Utrymme för gångbana bedöms finnas om behov uppstår. Fastigheten kommer fortsatt upplevas privat.

Skuggning

Genomförd solstudie visar att ny bebyggelse inte har någon påverkan på angränsande bostadsbebyggelse. Solförhållandena för de planerade bostäderna längst i öst får viss skuggning efter klockan 15.00 under vår och höst. Innergårdarna påverkas något tidigare. Sett till antalet soltimmar per dygn bedöms skuggningen acceptabel. Den gemensamma ytan har placerats så att skuggning undviks större delen av dygnet, året runt.

Störande verksamheter och farligt gods

Inga störande verksamheter finns i planområdets närområde. Kustvägen är inte rekommenderad led för farligt godstrafik.

Risk

En miljöteknisk rapport (2017) har genomförts som visar att delar av området inte uppfyller riktvärdena för att kunna uppföra bostäder, känslig markanvändning (MKM). Planförslaget ska saneras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för "Känslig markanvändning" innan startbesked ges. Planförslaget bedöms inte medföra några ytterligare risker beträffande hälsa och säkerhet.

Brandposter finns i planområdets närhet som uppfyller räddningstjänstens flödeskrav på minst 10 liter/sekund.

Buller

Gällande förordning (SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggande innehåller riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken. Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller vissa lättnader. Dessa avser endast utomhusmiljöer, inomhusmiljön regleras istället av Boverkets byggregler. Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om de ljudnivåer som anges ovan ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå som anges ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

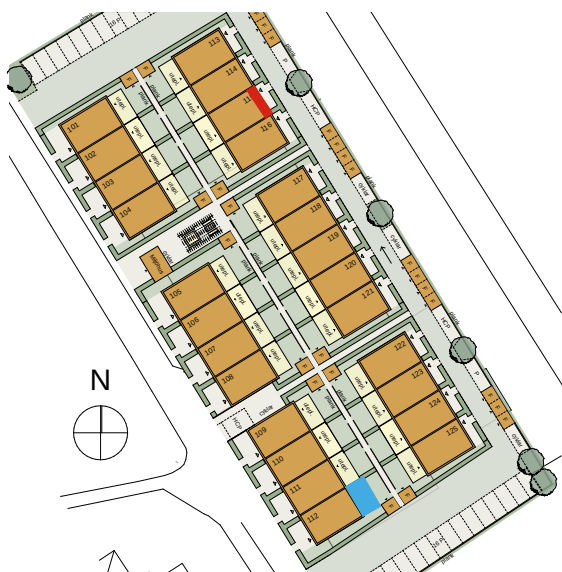
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Vid en ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

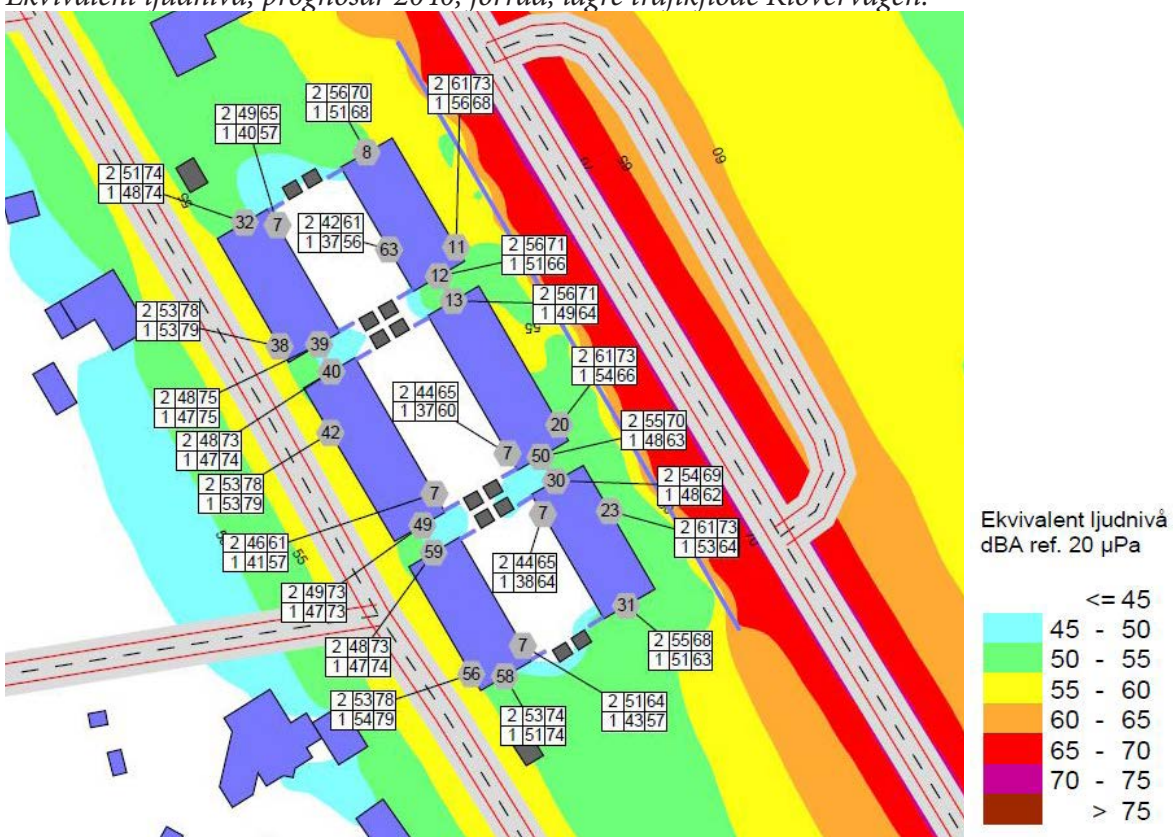
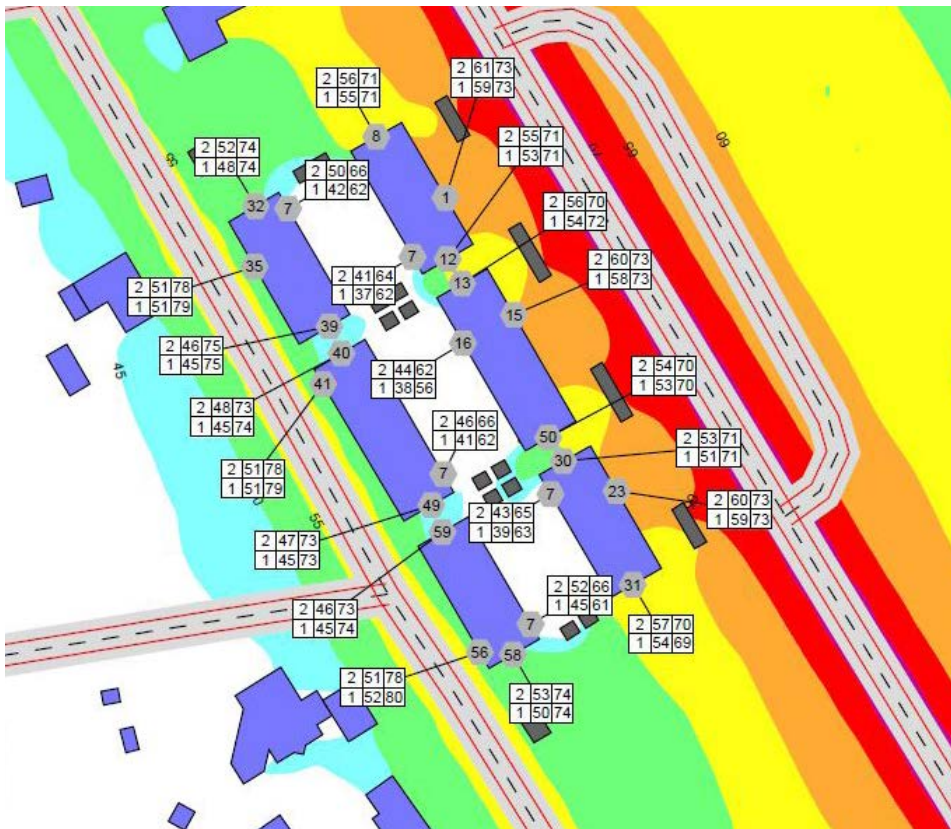
WSP har genomfört tre olika bullerutredningar där planområdets påverkan från Klövervägen och Kustvägen beräknats utifrån bullerförhållanden år 2040, med och utan olika bullerdämpande åtgärder. De två första genomförda utredningarna (2020-12-15 och 2021-04-30) har utgått från ett lägre antal trafikrörelser på Klövervägen pga att vägen var stängd i norr när utredningarna togs fram. Den senast genomförda trafikbullerutredning (2021-12-10) tar höjd för ett högre trafikflöde på Klövervägen. Nedan beskrivs samlat de tre bullerutredningarnas resultat.

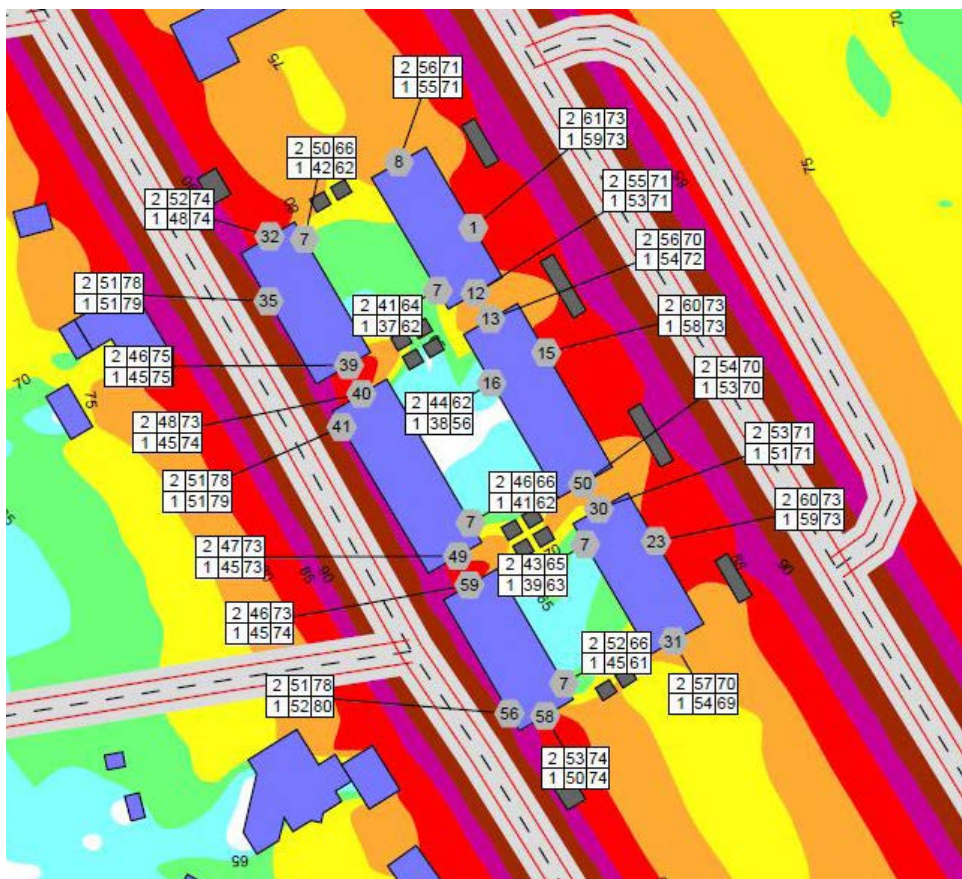
För maximal ljudnivå prognosår 2040 klaras riktvärdet utan några bullerdämpande åtgärder. Den ekvivalenta ljudnivån från trafik beräknas vara under 60 dBA vid alla lägenheter för nulägesår 2020. För prognosår 2040 så kommer 13 lägenheter (närmast Kustvägen) att överskrida grundkravet om inget bullerskydd uppförs. Bullerskärm (2m) medför att grundkraven kan uppfyllas på våning ett, men inte våning två. Ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen kan tillämpas för alla. Väl placerade förråd som bullerdämpande åtgärd närmast mot Kustvägen medför att bullerriktvärdet överskrids enbart vid en lägenhets fasad. Riktvärdet överskrids med 1 dBA och kommer att ligga på 61 dBA. Lägenheten ligger på det andra våningsplanet (röd markering i bild nedan). Ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen kan tillämpas. Detaljplanen kräver att hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot tyst sida för bostäder som ligger närmare än 20m från fastighetsgränsen mot Kustvägen. Planen möjliggör att förråd och bullerskärm kan uppföras närmast mot Kustvägen för att möjliggöra att så få bostäder som möjligt behöver ha ljuddämpad sida.

Det är en uteplats som inte klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå. För 2020 så överskrids riktvärdet med 1 dBA och ligger på 51 dBA. För 2040 beräknas det överskridas med 2 dBA och ligger på 52 dBA. Uteplatsen ligger på det andra våningsplanet (blå markering i kartan nedan). Balkong planeras inte att uppföras, men gemensam yta för utevistelse kan uppföras vid behov som inte överstiger riktvärdet.

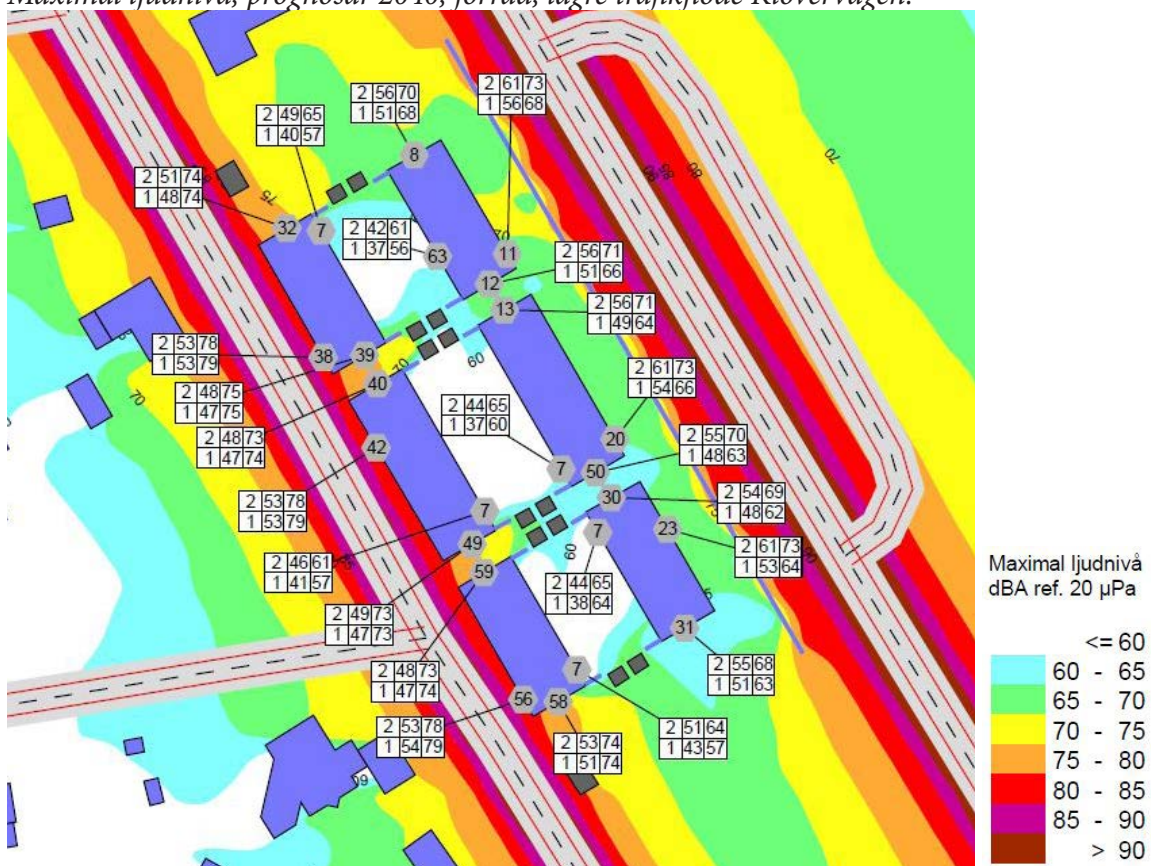


Illustrationskarta med röd och blå markering där riktvärdena överskrids år 2040.





Maximal ljudnivå, prognosår 2040, förråd, lägre trafikflöde Klövervägen.



Maximal ljudnivå, prognosår 2040, bullerskärm 2m, högre trafikflöde Klövervägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet ingår i Eons koncessionsområde för el. Elledningar finns i angränsande gator. E.on har en kabel inom området i söder. Kabeln är inte i bruk och ska tas bort vid planens genomförande. Innan borttagning ska e.on kontaktas.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

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. Enligt karteringen påverkas inte närområdet nämnvärt av planen och får ingen negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse. För mer information se avsnitt "dagvatten" under "förutsättningar".

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och enligt genomförd dagvattenutredning (2020-12-18) kommer det krävas ett system för att kunna genomföra detaljplanen. Beräkningarna av systemets volymer är beräknade utifrån ett regn med en återkomsttid av 10-år och en varaktighet av 10 minuter samt klimatfaktor (30%). Marknivån sluttar naturligt åt söder. Det är av stor vikt att höjdsättningen görs medvetet för att säkerställa att marken alltid lutar bort från byggnaderna samt att inga instängda områden skapas, för att skydda bebyggelsen mot marköversvämningar. Ett makadammagasin på 250kvm och cirka 1 meter djup föreslås i den södra delen av planområdet. Magasinet är placerat under köryta och parkering.

Vid större regn och 100-årsregn kommer dagvattnet att avledas ytligt bort från byggnader. När magasinet är fullt kommer dagvatten rinna ytligt ut mot diket efter Kustvägen samt ut mot Klövervägen.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. 2 stycken miljöhus planeras mot Klövervägen (norr och söder).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
1:a kvartalet 2021	Samråd
4:e kvartalet 2021	Granskning
1:a kvartalet 2022	Antagande
	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dag 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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	EON
Allmän platsmark (VÄG)	Halmstads kommun, Trafikverket är väghållare
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmän platsmark (VÄG) som ingår i detaljplanen. Den allmänna platsmarken ingår i statligt vägnät och Trafikverket är väghållare. Halmstads kommun är inte huvudman för allmän platsmark i övrigt i Haverdal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär att del av fastigheten Haverdal 3:2 (ca 930 kvm) ska fastighetsregleras till Haverdal 15:2. Överenskommelse om detta upprättas av kommunen däri kostnaden regleras.



Ungefärlig yta som ska fastighetsregleras markerat med blått.

Gemensamhetsanläggning

Haverdalsstrands vägförening ansvarar för förvaltningen av vägar inom orten. Fastigheten Haverdal 15:2 ingår redan i gemensamhetsanläggningen. Andelstalet för Haverdal 15:2 kommer behöva justeras. Haverdalsstrands vägförening eller markägaren kan ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen. Markägaren är den som ska bekosta omprövningen. Vid ändrat andelstal i en gemensamhetsanläggning ska ägaren, till fastighet som får ökat andelstal, betala ersättning till övriga delägare för den andel i ett beräknat överskott som tillförs denne genom ökningen. Justering av andelstalet kan även ändras genom en överenskommelse mellan vägföreningen och fastighetsägaren vilket är en betydligt enklare och mindre kostsam process.

EKONOMISKA FRÅGOR

Halmstads kommun bekämpar Jätteslide i diket längs med Kustvägen.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark utförs och bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Bullerdämpande åtgärder som skall utföras inom kvartersmark utförs och bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Den sanering av markföroreningar som skall genomföras skall utföras och bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering rörande Haverdal 3:2. Kostnaden för denna fastighetsreglering kommer att bekostas av ägaren/exploatören till Haverdal 15:2.

Eventuella framtida lantmäteriförrättningar ansöker, bekostar och ansvarar berörd markägare/exploatör för.

Utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet genomförs och bekostas av berörd markägare/exploatör.

Markägaren/exploatören betalar anslutningsavgift för dricks- och spillvatten, vilken regleras enligt gällande taxa.

Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av markägaren/exploatören.

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan Halmstads kommun och markägaren/exploatören. Planavgift i samband med bygglov kommer därför inte att tas ut.

I söder på fastigheten Haverdal 3:2 finns en kabel tillhörande EON. Denna skall enligt EON inte vara i bruk. Kabeln skall tas bort av markägaren/exploatören och bekostas av densamma.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Halmstads kommun och markägaren/exploatören. Detta avtal skall vara påskrivet/godkänt innan detaljplanen antas i Kommunstyrelsen.

Ersättningsskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Emeli Cornelius, planarkitekt (handläggare), Kommunledningsförvaltningen
- Jonna Kignell, planarkitekt (biträdande), Kommunledningsförvaltningen (t.o.m samråd)
- Jennie Hemborg, exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen (t.o.m samråd)
- Daniel Ek, exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen (fr.o.m granskning)
- Ulf Wallinder, Laholmsbuktens VA
- Annica Pålsson, Teknik- och Fritidsförvaltningen (trafik)
- Per-Anders Linder, Miljöförvaltningen
- Naim Berisha, Byggnadskontoret (t.o.m samråd)
- Anton Jansson Nyroos, Byggnadskontoret (fr.o.m granskning)
- Kristian Eno, kommunekolog, Kommunledningsförvaltningen
- Frida Svensson, Räddningstjänsten

Samhällsbyggnadskontoret



Olof Selldén
planchef



Emeli Cornelius
planarkitekt