

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 1:7, Söderpiren



Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1082 K

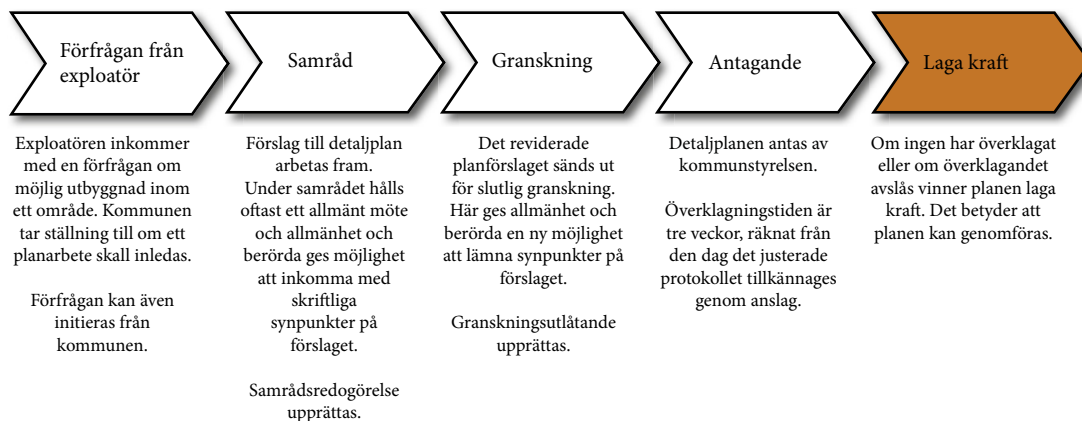
Normalt förfarande, KS 2013/0318
Antagen av Kommunstyrelsen 2016-06-21
Laga kraft 2016-07-19

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Beslut om planuppdraget för del av Halmstad 1:7, Söderpiren togs av kommunstyrelsen i juni 2013 och handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under juli 2016.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
23	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2016-05-24
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, 2016-05-24
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2016-01-04
- Samrådsredogörelse, 2016-01-04
- Granskningsutlåtande, 2016-05-24

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2014-09-02 rev 2015-12-17
- Grundkarta, 2014-08-18 rev 2015-09-15

Övriga handlingar/utredningar:

- Naturvärdesbedömning, MiNa natur, 2014-08-20
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik, Tyréns, 2014-09-26
- PM- Rekommendationer detaljplanearbete Geoteknik, Tyréns, 2014-09-26
- PM- Kompletterande undersökning avseende markföroreningar, Tyréns, 2015-02-12
- Riskanalys/utlåtande, Bengt Pettersson, 2015-03-02
- PM- Kompletterande miljöteknisk undersökning samt erosionsskyddande åtgärder, Halmstad 1:7, Tyréns, 2015-08-12
- Fördjupad riskbedömning Halmstad 1:7, Tyréns, 2016-04-29

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta. Till planen fogas planbeskrivning. Efter samråd respektive granskning tillkommer samrådsredogörelse och granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med projektet är att ta fram ny detaljplan för del av fastigheten Halmstad 1:7 för att möjliggöra permanent bygglov för pågående verksamhet. Den befintliga verksamheten omfattar bland annat utbildning för vattensporter/surfing samt service i form av café för gäster m.fl. Planen syftar även till att reglera lokalgata samt anläggning av parkering för allmänheten.

Huvuddrag

Detaljplanen medger att byggrätt tillskapas för en tomt för R₁ - kultur- och fritidsändamål med strandservice och servering som idag är bebyggd. Planen föreslår även att ändra användning av en liten del av NATUR till parkering utmed Småbåtsgatan.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2013-06-11 KSU § 171 i uppdrag att i detaljplan pröva del av fastigheten Halmstad 1:7, bilaga 1, för café och serviceanläggning för vattensport.

Samråd har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-09-16 § 192 genomförts under tiden 22 september - 31 oktober 2014.

Granskning har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-01-19 § 5 genomförts under tiden 28 januari - 26 februari 2016.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger vid slutet av Småbåtsgatan på Västra Stranden, knappt 2 km söder om Halmstads centrum. Planområdet är ca 3 550 kvm stort.

Markägförhållanden

Fastigheten Halmstad 1:7 ägs av Halmstads kommun. Ytan för Söderpirens verksamhet avses upplåtas med arrende.



Flygbild med planområdet markerat

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:

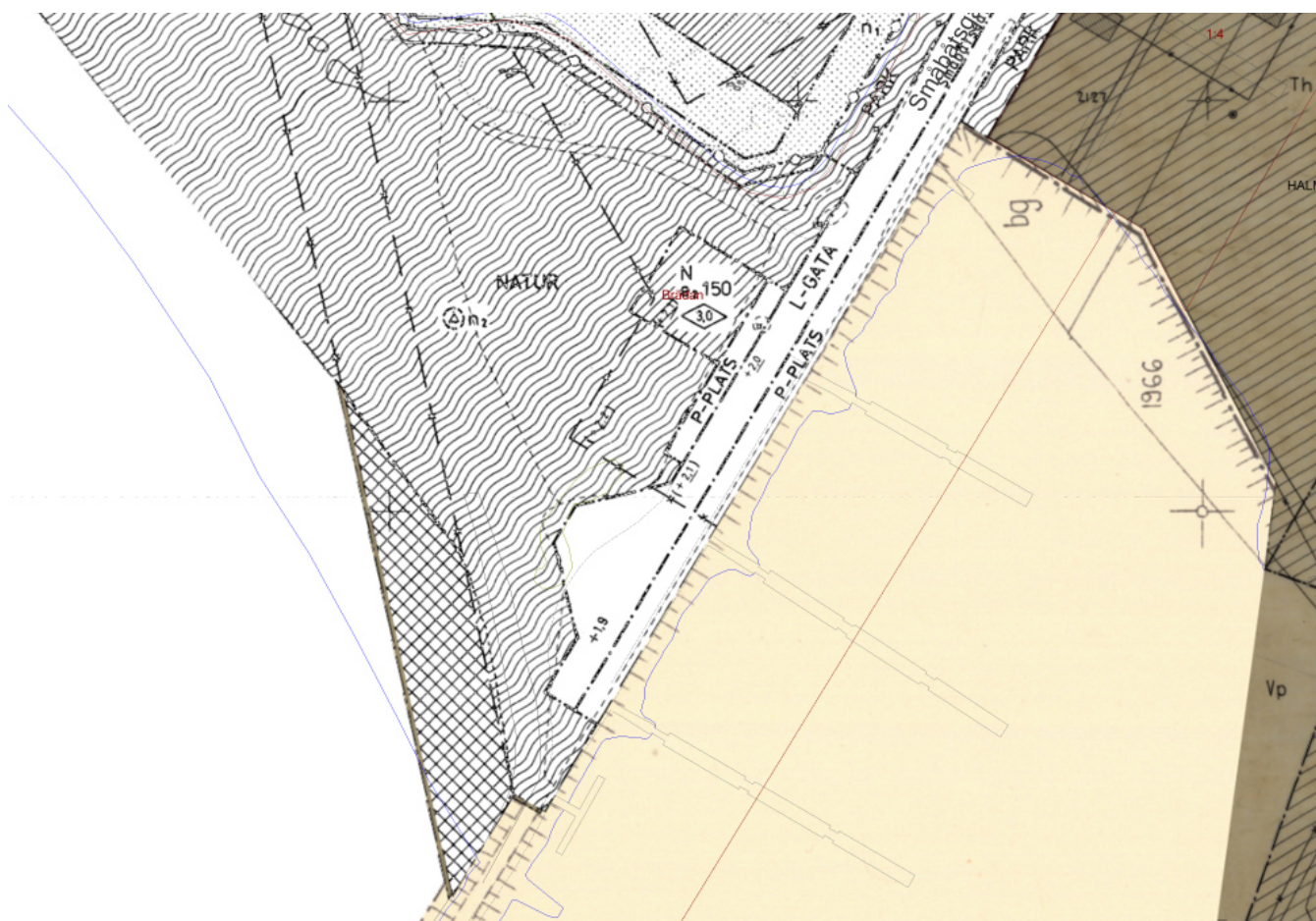
- God bebyggd miljö: Planförslaget medför en ökad tillgänglighet till stranden och havet vilket bidrar till en ökad livskvalitet.
- Hav i balans samt Levande kust och skärgårdar: Planen stärker kustens upplevelsevärden med strandservice såsom surfingkurser och café av pågående verksamhet.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning 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 upprättats.



Gällande detaljplan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2030, pekas området ut som en av fyra målpunkter där utveckling för service, turism och småbåtshamnar föreslås. Målpunkten vid Söderpiren i ett centralt läge är en del i kommunens ambition att knyta staden närmare havet för tätortsutveckling.

Planområdet ligger i ytterkant för vad som beskrivs som en naturpark där Västra stranden och Aleskogen ingår. Närliggande Prins Bertils stig samt småbåtshamnen angränsar till planområdet.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Med avseende på detaljplaner

Inom området gäller detaljplan för Reningsverket mm, Västra stranden, laga kraft 1991-07-24. Planen har ingen genomförandetid kvar. Planområdet består av lokalgata med beteckningen L-GATA och intilliggande naturmark med beteckningen NATUR med avseende på detaljplan.

Kommunala handlingsprogram

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

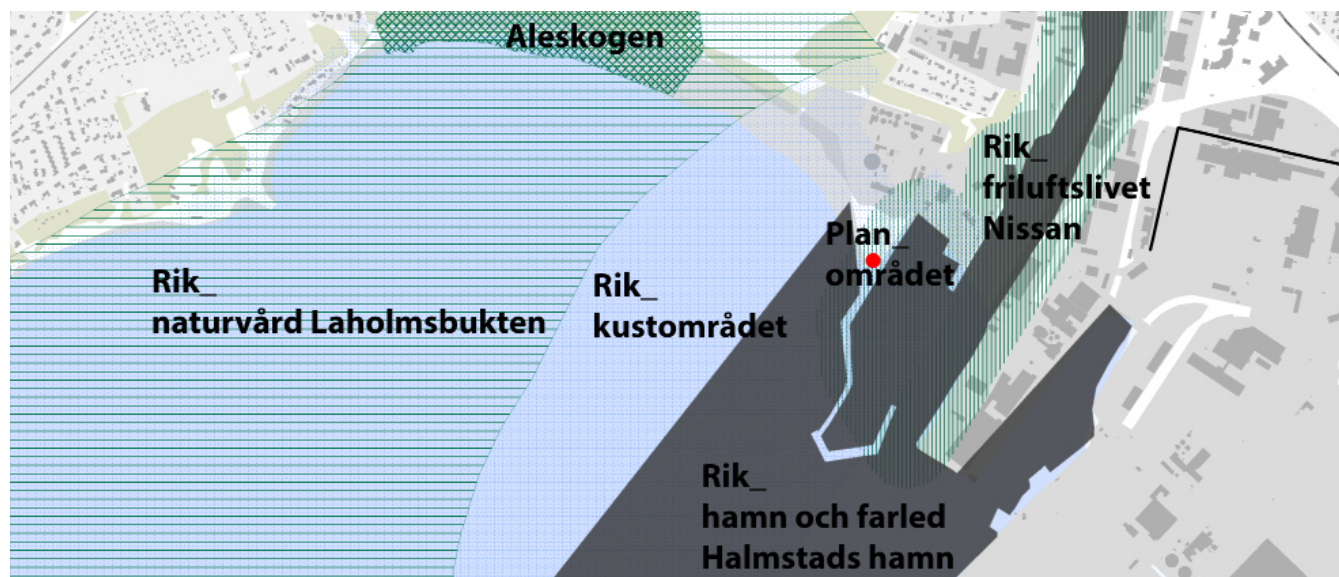
Ekohandlingsprogram 2014-2018

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv 2008-03-27

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.



Riksintressen kring och inom planområdet

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Området ligger inom riksintresse enligt 4 kap 2 § (kustområdet i Halland) MB (Miljöbalken) samt inom riksintresse för friluftslivet (Nissan). Planen angränsas även av Halmstads hamn för riksintresse hamn och farled. Ca 200 m väster om planområdet ligger riksintresse för naturvård (Laholmsbukten).

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Bedömningen är att planen förstärker turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivet, då verksamheten erbjuder strandservice såsom surfingskurser och café riktade just till allmänheten som nyttjar ett befintligt rekreationsområde, tillsammans med den intilliggande småbåtshamnen.

Närmaste Natura 2000-område är Aleskogen ca 600 m nordväst om planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken består av lokalgata med sin asfalterade gatumark samt relativt trivial öppen gräsmark med enstaka träd samt buskar (A, se bilderna) i norr. Direkt nordväst om planområdet finns en mindre del (B) av öppen natur med sanddynor, sandstrand samt typisk sandmarksvegetation med en liten nivåskillnad. En stenpir finns anlagd mellan stranden och byggnaden. Större delen av planområdet är idag redan bebyggt. Området ligger lågt, marknivåerna ligger på ca 2-2,5 meter över havet. I samband med uppförandet av befintlig byggnad har marken under byggnaden höjts till +3 meter.



Urklipp från google map sett planområdet mellan Småbåtshamnens kajer och piren mot Västra stranden

Norr om planområdet går Prins Bertils stig som är ett promenadstråk som sträcker sig från Halmstads centrum hela vägen ut till Tylösand. Stråket är mycket populärt och ett viktigt rekreationsstråk. Även Västra stranden, intill planområdet, är ett viktigt rekreationsområde. Det är därför viktigt att stråk och kopplingar finns kvar för att öka tillgängligheten till rekreationsmiljöerna.

En naturvärdesbedömning (MiNa natur 2014-08-20) har gjorts för planområdet. Inga värdefulla arter eller biotoper har hittats inom planområdet. Direkt väster om planområdet finns ett mindre område (B) med mer typisk sandmarks- och dynvegetation. I denna lilla del sågs de rödlistade insekterna ängsmetallvinge och hedpärlemorfjäril. I området sågs även de rödlistade fågelarterna sånglärka och hämpling, deras häckningsmiljöer ligger utanför planområdet. Fladdermus, troligtvis vattenfladdermus, har enligt Artportalen, setts i området. Det aktuella planområdet innehåller inga



Området B med värdefulla sandmarksvegetation, förutom öppen gräsmark A angränsar planområdet

lämpliga miljöer för fladdermöss i form av hålträd, våtmarker eller andra strukturer för reproduktion eller övervintring. Vid reningsverkets dammar har det observerats fladdermöss som födosöker. Denna miljö påverkas inte av planläggningen.

Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB annat än strandskyddet, vilket gäller för hela planområdet, och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Planområdet berörs i sin helhet av utökat strandskydd från havet. Detta avses upphävas för kvartersmark, gata samt parkeringsytor.

Geotekniska förhållanden och markmiljö

Enligt jordartskartan består området av svallsediment och flygsand över svallsediment. En geoteknisk utredning (Tyréns 2014-09-26) har genomförts för det angränsat naturområdet i norr. Utredningen påvisade en svag petroleumluk. Vid genomförd kompletterande miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2015-08-12) framkom dock ingen avvikelse som föranledde misstanke om petroleumförorening i jordlagren i planområdet.

Jordlagren består i huvudsak av fyllning som underlagras av sand. Ett övre jordlager med fyllnadsmaterial som sträcker sig ned till en nivå mellan ca 1 och 3 meter under markytan. Fyllnadsmaterialet är heterogent och består av brun till gråbrun mull, sand, grus, sten, lera och silt med frekventa inslag av tegel. Därefter påträffats naturlig jordart i form av grå till svart siltig lera och sand. Grundvattenytan ligger ca 2-2,2 meter under markytan.

Markföroreningar har påträffats inom reningsverkets område samt vid småbåtshamnen. Enligt den kompletterande miljötekniska markundersökningen (Tyréns 2015-08-12), överskrider

Naturvårdsverkets generella riktvärden med avseende på krom och vanadin samt zink uttagna i fyllnadsmaterialet för ”mindre känslig markanvändning” inom planområdet.

Uppmätta värden (5–11 kBq/m³) gör att marken klassas som normalriskmark för radon enligt ”Statens Planverk, rapport 59:1982”.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området, dock har ett skeppsvrak påträffats vid reningsverket norr om planområdet. Då planområdet ligger vid strandlinjen kan det finnas vrak och rester efter kajer eller bryggor. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska, enligt lagen om kulturminnen, arbetet avbrytas och fyndet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Parker och torg

Planområdet ligger i den södra delen av Västra Stranden som är Halmstads mest centrumnära strand. Västra stranden tillsammans med Aleskogen utgör ett viktigt närrekreationsområde för Halmstadsborna. Tillgängligheten till området är god genom Prins Bertils stig. Västra stranden nyttjas idag främst för promenader och för hundbad. Västra stranden lämpar sig väl för aktiviteter som surfing eller liknande sportaktiviteter.

BEBYGGELSE

I området finns idag en huvudbyggnad på ca 200 m², Söderpiren, där det bedrivs verksamhet i form av surfingskurser, viss spa-verksamhet samt café mm. Söderpiren ligger på Västra stranden vid Nissans mynning och angränsas av Småbåtshamnen. Enligt översiktsplanen lämpar västra stranden sig för aktiviteter såsom surfing eller liknande sportaktiviteter, vilket Söderpiren ägnar sig åt för både turister och Halmstadsbor.



Söderpiren bakom vågbrytaren



Terrassen har anpassats till naturen

Byggnaden är uppförd med tillfälligt bygglov 2011. Bygglovet gäller till 2016. Byggnaden och dess terrass ligger direkt bakom vågbrytaren och med tillgänglighetsanpassade ramper har anläggningen bidragit till att öka allmänhetens tillgång till stranden, speciellt för rörelsehindrade som tidigare haft svårt att ta sig förbi vågbrytaren eller genom växtligheten och sandmarken. Byggnaden ligger högt över gatan för att skydda den mot höga vattenstånd vid stormar. Utformning av byggnaden är väl anpassad till platsens förutsättningar så att huset smälter in i det horisontala dominerande landskapet.



Byggnaden ligger högt över gatan



Rampen ger tillgänglighet till stranden

Direkt norr om planområdet ligger ett litet utedass, därefter HEMs kylanläggning för fjärrkyla samt avloppsreningsverket. Inom reningsverkets område finns ett antal byggnader för verksamheten. Byggnaderna är låga och sett från stranden döljs de nästan helt av vegetationen. Närmast planområdet ligger reningsverkets stora dammar.

Inom småbåtshamnens område vid Nissans mynning finns några enplansbyggnader samt ett 1,5-våningshus som tillhör Halmstads Segelsällskap. Byggnaderna närmast Småbåtsgatan är uppförda med sadeltak och har en villakarakter.

Samhällsservice

I närheten finns ingen direkt service i form av butiker osv. Men det finns med goda möjligheter till rekreation t.ex. genom närheten till stranden och Aleskogen. Centrum ligger ca 2 km från planområdet. HEMs kylanläggning erbjuder fjärrkyla för Halmstadbor. Ca 60 meter norr om planområdet finns ett utedass för allmänheten. Den närliggande småbåtshamnen, Halmstads segelsällskap, erbjuder vattenaktiviteter t.ex. segling. Söderpiren erbjuder kurser i vattensporter t.ex. surfing samt strandservice i form av café.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Direkt norr om planområdet går Prins Bertils stig som är en vandringsled med hög tillgänglighet som sträcker sig från Slottet i Halmstads centrum ända till Tylösand. Leden ligger ca 60 meter norr om planområdet, dock är sträckan från Matadorgatan till reningsverket otydlig.

Det finns ingen separerad gång- och cykelväg längs Småbåtsgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 500 m norr om planområdet och trafikeras av linje 62 Centrum-Kattegattgymnasiet-Söder med en tur i timmen åt varje håll. På vardagar går turerna mellan kl 7-18, på lördagar kl 9-16 och på söndagar kl 10-16.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger i slutet av Småbåtsgatan. Skyltad hastighet är 30 km/timmen. Gatan trafikeras av en del tung trafik med reningsverket som målpunkt. Den tunga trafiken passerar dock inte planområdet.

Vändplan med parkeringsutrymmen är redovisad i gällande detaljplan men är inte fullt utförd. Typfordon LBn, dvs 2- till 4-axliga stora lastbilar och stadsbussar enligt VGU (Vägar och gators urformning) kan vända utan backning i vändplatsen enligt gällande detaljplan. Körbanebredden för gatan är 8 meter. På ömse sidor om gatan finns ytor för parkering där tvärställd uppställning tillämpas. Mark mellan vändplatsen och parkeringarna är inte tydligt markerad.

Sommardagar kan trafikbelastningen vara hög då många tar bilen till Västra stranden, för att promenera längs Prins Bertils stig, surfa, besöka Småbåtshamnen eller på annat sätt ta del av friluftslivet.

Cykel- och bilparkering

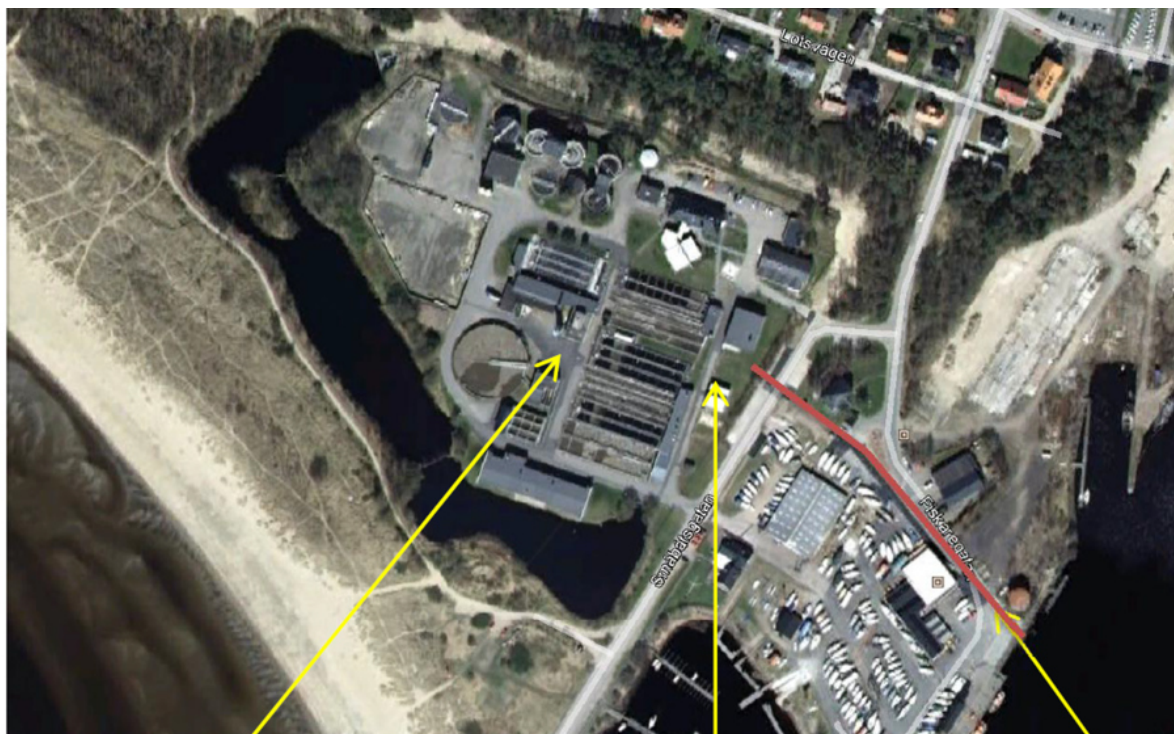
Parkeringsplatser finns längs Småbåtsgatan. Sommardagar kan det uppstå hög belastning på parkeringsytorna då många tar sig ner till havet för att ta del av friluftslivet. Dessa dagar kan vändplatsen fyllas med parkerade bilar och förlorar då sin funktion som vändplats. Detta problem uppstår främst för att gränsen mellan parkeringsytorna och vändplatsen är otydlig.

Det saknas ordnade cykelparkeringar i området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm 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.



Avloppsreningsverket

HEMs kylanläggning

Utløpsledning

Västra Strandens avloppsreningsverk samt HEMs kylanläggning i Halmstad

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 buller, luft och vattenkvalitet.

Störande verksamheter

Planområdet ligger inom störningszonen för lukt, spridning av bakterier och buller från avloppsreningsverket. På Nissans östra sida, ca 300 meter från planområdet, ligger Halmstads hamn samt ett antal större industrier. Inom planområdet kan buller förekomma från Halmstads hamn.

Risk

Planområdet ligger lågt, ca 2 meter över havet och är beläget inom översvämningsriskzonen. Stor risk finns för översvämningar i samband med höga vattenstånd och stormar. I den kompletterande miljötekniska markundersökningen (Tyréns 2015-08-12) konstateras att risken för stranderosion i samband med översvämningar är stor.

Markföroreningar

Markföroreningar har påträffats inom reningsverkets område samt vid småbåtshamnen. En kompletterad miljöteknisk markundersökning har genomförts av Tyréns 2015-08-12. Marken inom planområdet har konstaterats vara förorenad.

Buller

Buller från industrierna på Nissans östra sida kan förväntas nå planområdet. De planerade verksamheterna är dock inte känsliga för buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Elledning finns utbyggd i Småbåtsgatan. Fjärrvärme och fjärrkyla finns i närheten, ca 170 meter från området.

Dricks- och spillvatten

Dricks- och spillvattenledning finns utbyggd i privat regi i Småbåtsgatan och anslutningspunkten för dessa ligger norr om planområdet. Spillvattnet pumpas till reningsverket.

Dagvatten

I nuläget finns inget särskilt omhändertagande av dagvattnet.

Avfallshantering

Verksamheter ansvarar för omhändertagandet av sitt avfall.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Andelen allmän plats minskar. Marken utgörs idag av ca 1 450 kvm natur samt utöver detta lokalgata ca 2 100 kvm. I planförslaget övergår 1 450 kvm från naturmark till kvartersmark, varav 300 kvm för användningsändamålet R₁ - kultur, fritid samt strandservice och servering.

Vid etablering av pågående verksamhet på Söderpiren har marken under huvudbyggnaden höjts till 3,0 meter från nollplanet för att skydda bebyggelsen mot stigande havsnivå. Vid nybyggnation ska slänter ligga inom kvartersmark för att ta upp höjdskillnaderna och möta befintlig markhöjd (ca +2,0 m) i tomtens gräns. Inom planområdet läggs en 4 meter bred zon som inte får bebyggas (prickmarkerad) mot naturmark i norr och väster. Stödmurar för att ta upp höjdskillnaderna är inte tillåtet. Den befintliga stenpiren som angränsar byggnaden ingår inte i planområdet.

Den föreslagna planläggningen påverkar inte någon värdefull sandmarksmiljö. Den 200 kvm värdefulla naturmarken enligt naturvärdesbedömningen (MiNa 2014-08-20) med sanddyner och sandvegetationer ligger nu utanför planområdet.

Upphävande av strandskydd

I gällande detaljplan (antagen 1991) omfattas inte planområdet av strandskydd. Strandskyddet återinträder för hela planområdet i samband med att en ny detaljplan tas fram. Strandskyddet avses upphävas för 1 450 kvm kvartersmark till den pågående verksamheten för Söderpiren och för 2 100 kvm gata samt tillhörande funktioner. Verksamheten syftar till att uppfylla kommunens intention att skapa en målpunkt där service och turism utvecklas i överrensstämmelse med gällande översiktsplan. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen framgick tydligt att Länsstyrelsens åsikt var att kommunens strategi att utveckla det rörliga friluftslivet inom kustområdet i vissa punkter är förenligt med riksintressen längs kusten.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet. Genom att erbjuda surfingskurser samt strandservice i form av café med mera, medger planförslaget i högre grad än idag en ökad tillgänglighet till Västra stranden.

Motiven för upphävande av strandskyddet är följande i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18§ c punkt 1, 3 och 5:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandsskyddets syften (7 kap 18 c § punkt 1MB):

Gatemark på vägområdets slutände inom planområdet avses som en redan ianspråktagen mark för både allmän väg och den intilliggande småbåtshamnen samt pågående verksamhet med surfingskurser. Marken är redan påverkad av en exploatering till följd av småbåtshamnen. Inom vägområdet med utbyggd bilparkering samt tilltänkt cykelparkering längs Småbåtsgatan förstärks det rörliga friluftslivets tillgång till strandområdet. Gatumarken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandsskyddets syften.

Med gatemark på vägområdet längs Småbåtsgatan samt intilliggande småbåtshamn, kan planområdet inte betecknas som orört naturområde, utan anses som redan påverkad av en exploatering till följd av rekreativitet såsom småbåtshamnen och surfingskurser osv. Friluftslivet i området omfattar

bland annat badgäster, surfare, sportfiskare, medlemmar i båtklubben och personer som vandrar längs Prins Bertils stig. Tillsammans med småbåtshamnen, bidrar den pågående verksamheten en utveckling av området som är gynnsam för bland annat rekreationsaktiviteter på Västra stranden.



Kitesurfingkurs på Söderpiren



Vindsurfingkurs på Söderpiren

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c § punkt 3MB):

Enligt gällande översiktsplan ska vattensporter såsom vind- och kitesurfing samordnas med bad och annat friluftsliv utmed kuststräckan mellan Tylösand och Västra stranden. Söderpiren erbjuder surfutbildning och surfinkurser och behöver med anledning av detta ligga vid vatten. Inom vägområdet med utbyggda parkeringar längs Småbåtsgatan förstärks det rörliga friluftslivets tillgång till strandområdet. Behovet kan inte tillgodoses utanför området, då kommer de strandområden för sina höga naturvärden i konflikt med kommunens långsiktiga mål att freda orörda kuststräckor.

Söderpiren bedriver utbildningar i vattensport. Det finns i huvudsak två typer av surfutbildningar på Söderpiren, vindsurfingkurs och kitesurfingkurs. Surfinkurserna är inte bara teoritiska utan måste innehålla praktiska delar för att lära sig surfing. Direktkontakten till stranden och havet är därför nödvändig för att klara verksamheten.

Inom Halmstads kommun är havet i söder lite mer skyddat i Laholmsbukten medan norra delen är mer exponerad av västliga vindar från det öppna havsområdet. Det relativt vindskyddade läget samt den grunda havsbotten vid Västra stranden erbjuder en unik situation för surfinkurser på Söderpiren.

Behovet av närheten till vattnet kan inte tillgodoses utanför området. Lokaliseringen av verksamheten i form av surfinkurser bygger på en bedömning delvis för att samnyttja befintlig infrastruktur såsom vägar och ledningar, delvis för att spara höga naturvärde på andra ställen vid stranden. Naturområdet Alet ligger ca 300 meter väster om planområdet med skog, dyner och ängsmark vid Västra stranden. Planområdet ligger inom riksintresse för kustområdet, vilket innebär området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringen.

En naturvärdesinventering har genomförts i samband med samrådet som visar att det finns enbart ett litet område på ca 200 kvm som angränsar planområdet i nordväster som har höga naturvärden

i form av stranddyner. Planområdet ingår inte i utpekade värdefulla områden för Laholmsbukten enligt Länsstyrelsens naturvårdsprogram. Planområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet utmed Nissan. Nissan är lek- och uppväxtområde för bl a lax, havsöring och färna och utgör vandringsstråk för lax, havsöring och ål. Genom att anordna begränsade strandnära service inom planområdet sparas de mer värdefulla naturområden för djur- och växtlivet. Planförslaget bedöms att inte negativt påverka friluftslivet eller fiskevärdena i Nissan.

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c§ punkt 5MB):

Planområdet avses tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av tätortsutveckling vid stränder som inte kan ske utanför området. Kommunen bedömer att vid de fyra utpekade målpunkterna i gällande översiktsplan väger allmänna intressen såsom tätortsutveckling tyngre än strandskyddets intresse.

Kusten och stränderna i Halmstads kommun är en viktig del av Halmstads identitet som sommarstad. Upplevelser vid hav utgör en stor del av attraktiviteten. Därför föreslås tätorten i närheten av havet att utvecklas med offentliga verksamheter med strandnära service för att förstärka turism och service. Planförslaget bidrar med service åt friluftslivet till Västra stranden. Västra stranden där Söderpiren är belägen, ca 2 km från stadens centrum, är stadens närmsta strand.

Att utveckla planområdet och småbåtshamnen ses som ett allmänt intresse. Surfverksamheten som innehåller surfingskurs samt café, är publik verksamhet och kommer inte innebära något privatisering av området. Planområdet på Västra stranden ligger inom en av fyra målpunkter där service och turism samt småbåtshamnar utvecklas enligt gällande översiktsplan. Kommunens intention är med gällande översiktsplan att pröva möjligheten att etablera service och anordningar för turism och friluftsliv, för att på så sätt främja tätortsutvecklingen. Planförslaget tillgodoser kommunens långsiktiga planering att freda orörda kuststräckor genom att på ett fåtal platser tillgodose kommunens behov av utveckling av turism och friluftsliv. Planförslaget bidrar med service åt friluftslivet till Västra stranden.

Kommunen har prövat annan lokalisering av verksamheterna. Inom en radie av 2 km från stadens centrum finns det områden utmed Nissan som är planlagda för andra verksamheter såsom industri och hamn enligt befintliga detaljplaner. Ca 650 m väst om planområdet ligger det Natura 2000 området Aleskogen med höga naturvärde för sin breda sandstrand med bälte av låga stranddyner. Ca 400 m väst om planområdet ligger ett område till riksintresse för naturvård, "Laholmsbukten - Eldsbergaåsen - Genevadsån - Lagan". Mellan Alet och Söderpiren finns det ett område med bredden 400 meter som saknar infrastruktur såsom vägar, gator, belysning, el, dricks- och spillvattenledning osv.

Planförslaget bidrar till att uppfylla strandskyddets syfte för friluftslivet genom att öka tillgängligheten till ett otillgängligt men populärt naturområde på Söderpiren framförallt för funktionshindrade. Den långa rampen runt om huset på Söderpiren ger funktionshindrade en möjlighet att röra sig ner mot stranden. Detaljplanens genomförande anses inte påverka strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget syftar till att förstärka rörligt friluftsliv på Västra stranden. Planförslaget strider därför inte mot strandskyddets syfte. Kommunen anser att utveckling av service i de i översiktsplanen utpekade målpunkterna, kan utgöra ett angeläget allmänt intresse tillika särskilt skäl för upphävande av strandskydd. Därför anses planförslaget vara förenligt med strandskyddsreglerna i 7 kap MB.

Geotekniska förhållanden

Enligt PM - Rekommendationer detaljplanearbete Geoteknik (Tyréns 2014-09-26) ska fyllningsmaterial bortschaktas innan grundläggning vid nybyggnation alternativt att grundläggning utförs med pålar. Nybyggnad ska grundläggas på en höjd markyta upp till +3,0 meter. Marken klassas som normalriskmark för radon. Radonhalten kan variera med grundvattennivån, vilket kan ge något högre halter periodvis. Därför rekommenderas en radonskyddande konstruktion för nybyggnad inom planområdet enligt "Statens Planverk, rapport 59:1982". För detaljerad information om de geotekniska förutsättningarna och rekommendationer vid grundläggning, se MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik, samt PM - Rekommendationer detaljplanearbete Geoteknik (Tyréns 2014-09-26) som finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planförslaget påverkar inga kända fornlämningar.

Parker och torg

Anläggningen av Söderpiren är ett positivt tillskott till Västra stranden. Att skapa en målpunkt vid havet i ett centralt läge är en del av kommunens ambition att knyta staden närmare havet i enlighet med gällande översiktsplan.

BEBYGGELSE

Användning

Användningen R₁ - kultur- och fritidsändamål medges för kvartersmarken med preciseringen strandservice och servering.

Gestaltning

Utformning av nybyggnad ska väl anpassas till det strandnära läget och den omgivande vegetationen. Byggnaden bör brytas upp i mindre volymer. Nockhöjden över nollplanet sätts till max 7,5 meter. Byggnaden ska ha färdigt golv på minst 3,5 meter över nollplanet eller med motsvarande åtgärder för att skydda byggnaden mot översvämning. I översiktsplanen beskrivs att nya större etableringar ska placeras i bakkant av stranden. Pågående verksamhet är placerad direkt bakom piren.

Tomtgräns mot naturmark i norr är prickad på en 4 meter bred yta. Här får inga byggnader uppföras, då ytan behövs för de slänter som möjligen behöver skapas vid nybyggnation i samband med höjning av marken upp till 3 meter över nollplanet. Mot piren läggs prickmark mellan befintlig byggnad och piren för att säkerställa befintligt avstånd.

Nybyggnad ska uppföras i radonskyddat utförande. Byggnaden ska vara källarlös och ha full tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Samhällsservice

Ett genomförande av planen ökar strandservicen till allmänheten som tar del av naturmark i området. Planen förstärker servicen till turister och friluftsliv vid småbåtshamnen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planen föreslår inga förändringar av befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Planen medger den pågående verksamheten med surfingkurser samt café. En tomt tillskapas för verksamheten som bedöms endast bidra med en marginell ökning av biltrafiken i området.

Gatumarken utökas intill kvartersmarken då en liten remsa av naturmark mellan lokalgata och P-plats i enlighet med gällande detaljplan ändras användning från NATUR till gatumark för cykelparkering. Gatumarken vid vändplatsen får en tydligare utformning där gränsen mellan gata och parkeringsplatser tydliggörs. Körbanebreddens för gatan ändras från 8 meter till 7 meter. Småbåtsgatans slutände minskas till 6,5 meter för att markera gatans slut mot havet.

Trafikåtgärder i form av reglering av vändplatsen och den tillkommande allmänna cykelparkeringen på gatumark skapar en tryggare och tydligare gatumark för allmännyttan.

Planförslaget ändrar utformning av vändplatsen eftersom tillåtande typfordon är L1, dvs lastbil, lätt. Vändplatsen regleras tydligt i planförslaget och medger att lätt lastbil kan vända utan backning, samt att tung lastbil ska kunna vända med backning vid behov. Detta säkerställer räddningstjänstens framkomlighet till området. Illustrationskartan justeras så att vändplatsen utformas samt att parkerings- och körytorna tydligare markeras.

Cykel- och bilparkering

Parkeringsplatserna bör tydligt markeras för att minska konflikterna mellan parkerade bilar och de som behöver nyttja vändplatsen.

Pågående verksamhet ska inom egen tomt anordna parkering för sitt behov i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Handikapparkering samt cykelparkering för verksamhetens behov ska också finnas inom kvartersmarken. Behov av cykelparkeringar för pågående verksamhet såsom surfingskurser samt café, är beroende av antal besökare som i sin tur grundas på olika säsonger. Antal besökare mellan sommar- och vintertid skiljer sig åt markant. Därför används inte kriterier om antal cykelparkeringsplats på nöjesanläggning i förhållande till antal besökare. Kriteriet som syftar till handel används för både anställda och besökare. Detta kriterie används för en bedömning av antalet cykelparkeringsplatser för verksamheten.

Enligt Halmstads riktlinjer för cykelparkering är det 20-40 cpl/1000 kvm för handel. Det innebär att verksamheten ska anordna 12 platser för cykelparkering om byggrätten utnyttjas till fullo.

Allmän cykelparkering ska anordnas inom gatuområdet, på en liten remsa av befintlig naturmark enligt gällande detaljplan. Cykelparkeringen förbättrar möjligheten att nå och ta del av friluftslivet utan att använda bil. Vid anläggandet av cykelparkeringen är det även positivt om ett antal större platser skapas för exempelvis lastcyklar och cyklar med cykelvagn.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Byggnaderna påverkar inte

luftgenomströmningen, verksamheterna är inte bulleralstrande och planen medför inte markant ökade hårdgjorda ytor.

Folkhälsa

Planen bedöms ha positiv effekt för folkhälsan då den bidrar till ökad tillgänglighet till rekreationsområdet Västra stranden. Verksamheten erbjuder service till allmänheten som rör sig i området. Rampen i anslutning till Söderpiren ökar tillgängligheten till stranden för personer med rörelsehinder.

”Ett Halmstad tillgängligt för alla” är en prioritering i Halmstads kommuns planeringsdirektiv. I översiktsplanen förtydligas att ”ett tillgängligt Halmstad för alla” betyder ett samhälle som på olika plan är fysiskt, socialt och informationsmässigt lättillgängligt. Det främjar alla medborgares rörelsefrihet, påverkansmöjligheter och upplevelse av delaktighet i det samhälle där man lever och vistas. Att skapa tillgängliga bostäder och utemiljöer är något alla människor kan dra nytta av, inte enbart personer med funktionsnedsättning.

Störande verksamheter

Befintliga verksamheter runt planområdet medför inte sådan påverkan på den pågående verksamheten att det blir aktuellt med särskilda skyddsåtgärder.

Norr om planområdet ligger avloppsreningsverket. Reningsverket medför luktproblematiken samt spridning av bakterier. I Boverkets ”Bättre plats för arbete” (Allmänna råd 1995:5) anges 200 meter som generellt skyddsavstånd för reningsverk med avseende på spridning av bakterier. Planområdet ligger drygt 200 meter från avloppsreningsverkets bio- och luftningsbassänger. Därför bedöms risken för spridning av bakterier vara liten inom planområdet.

Reningsverket kan ge luktstörningar främst från rötslamshanteringen. Luktproblemen varierar beroende på avloppsreningsverkets utformning samt installationsåtgärder. Under åren 2005-2006 skedde en ombyggnation av reningsverket för att få en mer höggradig rening av avloppsvattnet. Ombyggnationen ledde bland annat till ett mer effektivt bioreningssteg och att en höglödesrening (ActiFlo) installerades. Höglödesbehandlingen är försedd med överbyggnad samt luftbehandlingsanläggning med luktreducerande system. Förbehandlingen av vattnet är inbyggd och alla delar av slambehandlingen är täckta. Påtagliga förbättringar har uppnåtts genom att täcka över bassänger, att filtrera avloppsvattnet och att behandla utsugsluften.

Skyddsavståndet med avseende på luktproblemet är lite varierande beroende på vind, topografi, vegetation mm. Vinden är en avgörande faktor som styrker skyddsavståndet. Den förhärskande vindriktningarna i området är i huvudsak nordöst, vilket leder till en minskning av skyddsavståndet mot omgivande verksamheter. Lukt kan dock spridas på olika sätt vid olika väderförhållanden. Exempelvis sprids lukter över större ytor vid vindstilla väderlek. Den utvändiga åtgärden är framför allt invallning längs dammar med vegetationen. Reningsdammarna och tillhörande anläggningar är placerade på marknivå ca +3.0 m. Runt verket finns dammar för efterpolering av suspenderat material i det renade avloppsvattnet.

Vid enstaka tillfällen kan lukt förekomma i samband med slamtransporter. Reningsverket vidtar dock åtgärder för att minska luktspridningen genom att bland annat styra tidpunkter för slamtransporter

till tidig morgon. Pågående verksamhet är dessutom mindre känsliga för luktstörning än bostäder. Bedömningen är därför att luktproblemet från avloppsreningsverket är begränsad inom planområdet.

Planområdet ligger vid sidan av Småbåtshamnen. Öster om Nissans mynning finns Halmstads hamn, ett riksintresse för hamn och farled. Åtgärder ska vidtas för att minimera negativ påverkan på sjöfartens framkomlighet och säkerhet under anläggningsfasen i överenskommelse med Sjöfartsverket. Arbetsbelysning får anordnas så att den inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de aktuella ljuspunkter (fyrar, ljusbojar mm) som är avsedda för säker navigation.

Vid ljussättning i planområdet för byggnad ska nya ljuskällor inte störa eller kunna vara förvillande för sjöfarten. Ljuspunkter ska inte blända eller kunna missuppfattas som någon form av vägledande ljus för sjöfarten. Belysning får inte vara störande för sjöfarten.

Risk

Översvämning

Då risken är stor för översvämningar i samband med höga vattenstånd och stormar ställs krav på byggnadens utformning. SGI råder generellt tre strategier för att motverka översvämningssrisker (Klimatanalys stigande hav och år Halland 2012-05-24). Färdig golvhöjd regleras tydligt i samband med byggnadsteknik. Lägsta nivå av färdigt golv i 3,5 meter över nollplanet för byggnad eller motsvarande åtgärder för byggnad så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +3,5 meter inte skadar byggnad.

Förutom byggnadsteknik finns det fler åtgärder för att minska risken för översvämningar. Den fasta barriären stenpiren intill Söderpiren, införande av förbud mot källare, samt föreslagna marknivåer på tre meter under huvudbyggnad tillhör ytterligare åtgärder i detaljplanen.

Stranderosion

En kompletterande miljöteknisk undersökning (Tyréns 2015-08-12) belyser de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stranderosion. Förekommande jordar består till stor del av sand. Sand tillhör de mest känsliga kornfraktionerna avseende stranderosionsbenägenhet. För att säkerställa att befintlig byggnads grundläggning inte riskerar att undermineras vid stranderosion i samband med höga vattenstånd rekommenderas att överbyggnad samt underliggande jord skyddas mot stranderosion genom beklädnad av sprängsten. För att förhindra materialtransport vid höga vattenflöden skall materialskiljande geotextil användas mellan grundläggning och sprängsten. Alternativa förstärkningsmetoder för att förhindra stranderosion såsom cocosmattor eller gabioner kan med fördel användas. Det ska dock säkerställas att vald åtgärd fyller samma funktion. För ett mer naturligt utseende kan stranderosionsskyddet täckas med sand eller annat lämpligt material.

Planförslaget medför att Västra stranden med sina närliggande rekreationsaktiviteter kan göras mer tillgängligt för allmänheten. Uppförandet av planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv när verksamheten utnyttjas av allmänheten. För en mer detaljerad projektering av stranderosionsskyddet bör strömningshastigheter etc. utredas för olika vattenstånd, vindstyrkor och vindriktningar, samt befintlig sprängstensvalls skyddsverkan. En detaljerad utredning av stranderosionsskyddet bör därför göras vid genomförandeskedet.

Markföroreningar

Kommunen har gjort en fördjupad riskbedömning Halmstad 1:7 (Tyréns 2016-04-29).

Riskbedömningen konstaterar att en markförorening i fyllnadsmassor innehållande PAH och metaller. Föroreningen som finns i jorden nära Söderpiren bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa. Naturvårdsverkets generella riktvärden gällande metaller uttagna i fyllnadsmaterialet överskrids för "mindre känslig markanvändning" (deltidsvistelse).

En översiktlig miljötekniska markundersökning, PM- kompletterande undersökning avseende markföroreningar (Tyréns 2015-02-12) direkt norr om planområdet har genomförts för att undersöka fyllnadsmassornas föroreningsinnehåll. Kompletterande miljöteknisk undersökning samt erosionsskyddande åtgärder, Halmstad 1:7 (Tyréns 2015-08-12) har utförts för planområdet kring Söderpiren. Utförd undersökningen har konstaterat att markföroreningar har påträffats inom planområdet.

Föroreningsnivån inom det undersökta området har bedömts av Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vara måttligt. Förslagen verksamhet som tillhör mindre känslig markanvändning med deltidsvistelse är förenlig med föroreningsnivån. Enligt Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ska anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden före markarbeten som kan medföra ökad risk för exponering eller spridning av föroreningarna.

Buller

Pågående verksamhet är i huvudsak inte bulleralstrande och är inte känslig för buller från kringliggande verksamheter. Beroende på verksamhetens omfattning och utformning kan buller uppstå från exempelvis fläktar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Möjlighet finns att ansluta verksamhet till elnätet. Möjlighet finns även att ansluta till närliggande fjärrvärme och fjärrkyla.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområden för dricks- och spillvatten. Orsaken är att det inte är ekonomiskt gynnsamt att anlägga kommunala dricks- och spillvattenledningar för en enskild verksamhet då det på grund av topografin inte går att lösa med självfall.

Verksamheten föreslås använda en enskild dricks- och spillvattenledning till den närmaste kommunala anslutningspunkten för dricks- och spillvatten.

Dagvatten

Ett genomförande av planen innebär endast en mindre ökning av hårdgjorda ytor jämfört med i dagsläget. Förutsättningar såsom lämplig höjdsättning av huset samt slänter ska skapas för omhändertagande av dagvatten på den egna tomten. Dagvattnet ska ta den korta och naturliga vägen genom att avleda dagvattnet mot naturmarken för att sen rinna ner mot havet.

Planområdet ingår inte i LBVAs verksamhetsområde för dagvatten och avses inte ingå i det i framtiden.

Avfallshantering

Verksamheten ansvarar själva för sitt avfall. Ger verksamheten upphov till hushållsliknande avfall får verksamheten inte sköta omhändertagandet av sitt avfall. HEM ansvarar för sophantering.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

Begränsad klimatpåverkan - Biltrafiken ska minska till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik

Planen föreslår en yta för cykelparkering. Detta för att underlätta och uppmuntra att ta cykeln till havet och rekreationsområdena.

Sund livsmiljöer - God bebyggd miljö

Planförslaget medför en ökad tillgänglighet till stranden och havet vilket bidrar till en ökad livskvalitet.

God hushållning med mark - Vid fysisk planering och samhällsbyggande ska värdet av natur och rekreationsområden vägas in och beaktas på samma villkor som andra intressen

Ett genomförande av detaljplanen anses vara god hushållning med mark då det är en av de fyra strandnära områden som pekas ut i översiktsplanen som målpunkt där service och turism utvecklas. En utveckling av platsen stärker den befintliga småbåtshamnen och pågående verksamheten som målpunkten för rekreationsaktiviteter. Samtidigt sparas de närliggande strandområdena med höga naturvärden för ett rikt växt- och djurliv.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa grönytorerna ska utvecklas enligt efterfrågan och barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

I Halmstads gröna värden pekas värdefulla natur- och rekreationsområden ut. Planområdet ligger inom naturområdet Nissan med värdefulla naturvärden. Ca 300 meter väster om planområdet ligger



Naturvärden, källa: Halmstads gröna värden



Rekreativvärden, källa: Halmstads gröna värden

naturområdet Alet. Båda naturområden tillhör Klass 1. Klass 1 är de områden som är mest värdefulla ur biologisk synvinkel baserat på Naturvårdsprogram för Hallands Län. Planområdet ligger även inom område som markeras som ”Av högsta värde som rekreationsområde”.

Planområdet ingår i ett område som är ett mycket viktigt rekreationsområde för Halmstads kommun. Del av planområdet ligger inom naturområdet för Nissan, klass 1. Naturområdet Alet, klass 1, ligger ca 300 meter väster om planområdet. Det är därför mycket viktigt att kopplingen i form av tex ramper runt huset för att tillgängligheten även för funktionshindrade till Västra Stranden ska finnas kvar. Genom att anordna cykelparkering samt reglera gatumark för vändplatsen, stärker planförslaget även tillgängligheten till närliggande Prins Bertils stig och naturområdena.

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 2014	Samråd	
kv 4 2015	Granskning	
kv 2 2016	Antagande	
kv 3 2016	Laga kraft	
höst 2016		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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Kvartersmark	Verksamhetsutövaren
Allmän platsmark	Teknik- och fritidsförvaltningen

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

TEKNISKA FRÅGOR

Marken ligger i riskzon för stranderosion. Vid nybyggnation ska markens lämplighet för byggande ha

säkerställts genom grundläggning t.ex. genom beklädnad av sprängsten samt materialskiljande lager av geotextil mellan grundläggning och sprängsten. Före byggnation bör kompletterande utredning om risk av stranderosion utföras.

Planområdet angränsas till riksintresse för hamn och farled. Belysning i samband med ett uppförande av byggnad får inte vara störande för sjöfarten.

Marken har konstaterats vara förorenad. Anmälan ska därför göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden före markarbeten som kan medföra ökad risk för exponering eller spridning av föroreningarna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen är ägare till kvartersmark. Någon fastighetsbildning avses inte att genomföras. Arrendekontrakt har tecknats mellan kommunen och verksamhetsutövaren och berör den befintliga verksamheten.

Servitut

Planen förutsätter inga servitut.

Gemensamhetsanläggning

Någon gemensamhetsanläggning föreslås inte i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd arrendator.

Arrendeavtal som reglerar avtalstid, arrendeavgift, VA-anslutning, uppförande av byggnad m.m. har upprättats med exploatör.

Huvudman för allmän plats bekostar förändringar på vägar som detaljplanen innebär.

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

Plankostnaden regleras i arrendeavtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar så som geoteknik, geologi, markens bärighet, markradonförekomst, erosionsrisk, markförorening m.m. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd exploatör.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Teknik- och fritidsförvaltningen bedömer att planen inte medför några investeringar gällande gata. Åtgärder inom naturområdet omfattar anläggande av allmän parkering samt cykelparkering. Teknik- och fritidsförvaltningen bedömer kostnaden för dessa åtgärder till totalt ca 150 000 kr.

Medverkande tjänstemän

- Ann-Charlotte Abrahamsson Samhällsbyggnadskontoret
- Ellinor Waldemarson Samhällsbyggnadskontoret
- Otto Martler Samhällsbyggnadskontoret
- Lasse Sabell Samhällsbyggnadskontoret
- Marie-Louise Rosenberg Byggnadskontoret
- Per-Anders Olsson Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Fredrik Borgström Räddningstjänsten
- Maria Bergström Teknik- och fritidsförvaltningen
- Leif Eriksson Teknik- och fritidsförvaltningen
- Michael Mortensen Laholmsbuktens VA

KÄLLOR

- Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv, 2008-03-27
- Artportalen, 2014-05-06
- Ingemar Ahlén, Fladdermusfaunan i Sverige, Arternas utbredning och status. Kunskapsläget 2011
- Planeringsdirektiv med budget 2014-2016
- Riktlinjer för cykelparkering i Halmstad, Rapport 2009:19
- Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd, 1995:5
- Strandskydd- en vägledning för planering och prövning, Handbok 2009:4, 2012
- Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län 2012-05-24

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 1:7, Söderpiren



Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1082 K

Normalt förfarande, KS 2013/0318
Samhällsbyggnadskontoret 2016-01-04
Kommunstyrelsen 2016-06-21

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Vid enkelt förfarande: En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med enkelt förfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med projektet är att ta fram ny detaljplan för del av fastigheten Halmstad 1:7 för att möjliggöra permanent bygglov för pågående verksamhet. Den befintliga verksamheten omfattar bland annat utbildning för vattensporter samt service för badgäster m.fl. i form av café. Planen syftar även till reglering av lokalgata med vändplats samt parkering för både allmänheten och småbåtshamnen.

Detaljplanen medger en byggrätt att tillskapa en tomt för ändamålet R₁ - kultur, fritid, strandservice och servering som idag är bebyggd. Planområdet ligger vid Västra Stranden, vid slutet av Småbåtsgatan och är ca 3 550 kvm stort.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

På platsen finns idag utbildningslokal och servicelokal för vattensport, café och festlokal. I gällande detaljplan är platsen planlagd som allmän plats, natur.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2030, pekas området ut som en av fyra målpunkter där utveckling för service, turism och småbåtshamnar föreslås. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Världsarv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmaste Natura 2000-område är Aleskogen ca 600 m nordväst om planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x		x		En utveckling av platsen ses som god hushållning med mark då platsen är en av de fyra platser som pekas ut i gällande översiktsplan som målpunkter där service och turism utvecklas vilket medför att andra stränder sparas. Ett genomförande av planen tar bara den bebyggda marken invid lokalgatan i anspråk.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x				x	Området ligger inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB och inom riksintresse för friluftslivet. Bedömningen är att planen stärker friluftslivet då verksamheten erbjuder utbildning för vattensporter samt service riktad just till allmänheten som nyttjar området.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyllen)		x			x	Berör inte planområdet.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	x			x		Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Planen berörs av utökat strandskydd. Detta avses upphävas för hela planområdet. Platsen är idag ianspråktagen av en verksamhet som för sin funktion (utbildningar i vattensporten surfing) behöver ligga vid havet.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Berör inte planområdet.
		x			x	<u>Naturreservat</u> Berör inte planområdet. Närmaste reservat (kommunalt) är Alet, ca 300 meter från planområdet.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Berör inte planområdet.
Byggnads- och fornminnen	x				x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet. Området bedöms som känsligt då det vid strandlinjen kan finnas vrak och rester av kajer eller bryggor. Vid reningsverket strax norr om planområdet har ett skeppsvrak påträffats.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området. En naturvärdesbedömning genomförs. Endast ett mindre område direkt väster om planområdet har höga naturvärden. Dessa påverkas inte av ett genomförande av planförslaget. Strax söder om planområdet ligger område för naturvårdsprogram för Laholmsbukten. Till öster gränsar planområdet till område för naturvårdsprogram för Nissan. Ca 300 m nordväst om planområdet finns naturvårdsprogram för Alet. Detaljplanen bedöms inte påverka naturvärdena negativt.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Bullerstörningar mm Planförslaget bedöms inte medföra bullerstörningar.
		x			x	Luftkvalitet Det är mycket bra luftgenomströmning på platsen. Planens bedöms inte medföra ökade utsläpp.
		x		x		Trafik Under sommardagar kan trafiksituationen vara ansträngd och parkeringsmöjligheterna bristfälliga. Frågan kommer att behandlas i detaljplanen och förändringar föreslås för att förbättra situationen.
		x		x		Radon Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x		x			Risken för översvämning i samband med storm är stor. Konsulten Tyréns konstaterar att risken för stranderosion i samband med översvämning är stor.
Förorenad mark		x	x			Markföroreningar har påträffats inom reningsverkets område samt vid småbåtshamnen. En kompletterad miljöteknisk markundersökning har genomförts av Tyréns 2015-08-12. Marken inom planområdet har konstaterats vara förorenad.
Landskapsbild		x			x	Då byggnaden redan idag finns på platsen innebär detaljplanen ingen påverkan på landskapsbild.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Byggnaden påverkar inte luftgenomströmningen.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer då verksamheten inte är bulleralstrande.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Nissan eller Laholmsbukten och påverkar inte grundvattnet negativt. Ett genomförande av planen bidrar inte till markant ökade hårdgjorda ytor.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- God bebyggd miljö	Planförslaget medför en ökad tillgänglighet till stranden och havet vilket bidrar till en ökad livskvalitet.
- Hav i balans samt levande kust och skärgård	Planen stärker kustens upplevelsevärden med strandservice.
- Grundvatten av god kvalitet	Planförslaget påverkar inte grundvattnet negativt.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	1. Vid genomförande av planförslaget tas ca 1 450 kvm naturmark i anspråk. 2. Strandskyddet upphävs för byggnad, gata och parkeringsytor. Totalt ca 2 100 kvm. 3. Fina sommark dagar kan trafikbelastningen vara hög då många tar bilen till Västra stranden, för att promenera längs Prins Bertils stig, surfa eller på annat sätt ta del av friluftslivet. Verksamheten i planområdet bedöms inte vara den främsta orsaken till trafiken. 4. En översvämning som förstör byggnaden kan leda till stora ekonomiska förluster. Risken för människors liv och hälsa bedöms som liten då planen medger verksamhet, inte bostäder. Konsulten Tyréns konstaterar att konsekvensen av översvämningar kan bli omfattande, då jordlagren utgörs av erosionskänslig strandsand. Erosionen kan innebära underminering av byggnaders grundläggning vilket kan äventyra byggnadens stabilitet. 5. En kompletterande miljöteknisk undersökning av konsulten Tyréns konstaterar att mark är förorenad. Föroreningsnivån inom planområdet har bedömts av Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vara måttligt. Anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden före markarbeten som kan medföra ökad risk för exponering eller spridning av föroreningarna.
Effekternas sannolikhet	1. Ett genomförande av planen innebär ianspråktagande av redan bebyggd naturmark. 2. Ett upphävande av strandskyddet är en förutsättning för planens genomförande. 3. Hög belastning på gator och parkeringsytor uppstår främst fina sommark dagar. Det är inte heller den befintliga verksamheten som i första hand bidrar till biltrafiken. 4. Översvämningar i samband med stormar är redan idag ett problem. Enligt länsstyrelsens rapport "Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län" kan vi räkna med att vattennivåerna i extremsituationer i framtiden når upp till +3,5 meter. Lägsta nivå för färdigt golv sätts till +3,5 m eller motsvarande åtgärder för byggnad så att naturligt översvämmande vatten upp till +3,5 meter inte skadar byggnad. 5. Vid schaktning för grundläggning av byggnader m.m. måste beakta att överskottsmassor kan vara förorenade. Då ska anmälan ske till miljö- och hälsoskyddsnämnden för att sedan undersöka föroreningsnivån inom schaktningsområdet och hantera massor för att stoppa spridning av föroreningarna.
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Platsen är en av fyra som i den nya översiktsplanen utpekats som utvecklingsområden för turism och friluftsliv i strandnära läge. Ianspråktagande av marken innebär inte en fortsatt exploatering av stränderna utöver vad som sägs i översiktsplanen. 2. Då byggnaden redan är uppförd kommer förändringen i praktiken bli mycket liten. Detaljplanen innebär strandservice och många uppfattar den befintliga verksamheten som positiv då den stärker och underlättar allmänhetens tillgång till stranden. 3. Dagar med hög trafikbelastning minskar framkomligheten med bil. Detta inträffar dock endast några dagar om året. Planförslaget medger cykelparkering som prioriterar cykel framför bil. 4. Översvänningsproblematiken är komplex och betydelsefull. En översvämning kan medföra stora skador på en byggnad vilket medför att om det alls ska vara möjligt att bygga på platsen måste byggnaden uppföras på ett sådant sätt att den tål att svämmas över. Grundläggningen av byggnader skall utföras på ett sådant sätt att den är skyddad från erosion i samband med översvämningar. För att säkerställa erosionsskyddet kan exempelvis befintlig sprängstensvall behöva förlängas. Andra tänkbara lösningar kan vara exempelvis att byggnader grundläggas med pålar. 5. Planförslaget medger verksamheten för surfingskurs samt strandservering såsom café, som inte tillskapa ytterligare markförorening för omgivningen.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Ett ianspråktagande av bebyggd naturmark är ett irreversibelt ingrepp. 2. Strandskyddet förblir upphävt till dess att en ny detaljplan upprättas eller beslut fattas om återinförande av strandskyddet. 3. Planen kommer till viss del arbeta med parkeringsproblematiken för verksamhetens besökare. Andra åtgärder för att minska bilåkandet, som anordning av cykelparkering, är satsning på alternativa transportmedel såsom cykel. 4. Översvämningar i samband med stormar är ett återkommande problem. Klimatförändringarna förväntas medföra ökad nederbörd samt mer frekventa skyfall med mer nederbörd framförallt på vintern. Halmstad är också särskilt utsatt för höga vattennivåer i extrema väder- och vindsituationer på grund av läget vid Laholmsbukten. 5. Planförslaget medför en byggrätt för en verksamhet som inte tillskapa ytterligare markföroreningar för omgivning. Hela planområdet ligger i ett utsatt läge. Markföroreningar har påträffats inom planområdet, vid närliggande småbåtshamnen, på den östra sidan av Småbåtsgatan, samt inom reningsverkets område.
---	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Tomas Sjöstedt, Miljö- och hälsoskyddskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 1:7, Söderpiren



Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1082 K

Normalt förfarande, KS 2013/0318
Samhällsbyggnadskontoret 2016-05-24
KSU 2016-06-07

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-09-16 § 192 genomförts under tiden 22 september - 31 oktober 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Inkomna synpunkter med kommentarer finns tillgängliga i samrådsredogörelsen, som godkändes av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-01-19 § 5.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-01-19 KSU § 5 genomförts under tiden 28 januari - 26 februari 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Tre remissinstanser inkom med yttrande under samrådstiden och av dem framförde följande synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen Hallands län
- Sjöfartsverket
- Halmstad Energi och Miljö AB

Följande fem remissinstanser hade inga synpunkter på planförslaget.

- Byggnadsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Laholmsbuktens VA/LBVA
- Miljönämnden
- Kulturförvaltningen

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Markföroreningar
- Strandskydd
- Avfall
- Belysning får ej störa sjöfarleder

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra permanent bygglov för pågående verksamhet med strandsnära service för friluftslivet och turismen på Västra stranden. Markens användningsändamål inom planområdet föreslås en ändring från natur i enlighet med gällande detaljplan till R₁ - kultur och fritid samt strandservice och servering. En fördjupad riskbedömning avseende markförorening inom eller runt om planområdet har genomförts.

De justeringar som har gjorts sedan granskningen är i huvudsak:

- En fördjupad riskbedömning avseende markföroreningar kompletteras;
- Information om avfall kompletteras;

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att de markföroreningar som påträffats kan innebära fara för människors hälsa eller säkerhet.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- Reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- Det som föreslås blir olämpligt med avseende på risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Motiv för bedömningen

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Tyréns 2015-08-12. Denna visar att aktuellt område är förorenat med halter av metaller och PAH:er över Naturvårdsverkets riktvärden för KM (känslig markanvändning) och metaller i halter över MKM (mindre känslig markanvändning).

Vid jämförelse med uppmätta halter anser länsstyrelsen att riktvärden för KM är lämpligare att jämföra med än riktvärden för MKM. Alternativt kan platsspecifika riktvärden tas fram. Delar av aktuellt område används som friluftsområde där man äter glass i gräset och barnen gräver i sanden. Riktvärdet för KM används i känsliga områden som exempelvis vid bostäder, lekplatser, daghem m.m. och MKM används ofta som riktvärde vid kontor, industrier, vägar m.m.

Tyréns beskriver i aktuell undersökning att fortsatta undersökningar behöver göras för att klargöra omfattningen av föroreningssituationen samt för att kunna utföra en riskbedömning. Länsstyrelsen anser att hittills utförda översiktliga undersökningar visar på föroreningshalter i marken som skulle kunna utgöra risk vid planerad markanvändning. Ytterligare utredningar, riskbedömningar samt eventuella åtgärder bör därför vidtas. Utifrån hittills utförda undersökningar, planbeskrivningen och planbestämmelserna anser länsstyrelsen inte att detaljplaneområdet kan betraktas som lämpligt med hänsyn till risk för människors hälsa.

Strandskydd

Kommunen anger att verksamheten syftar till att uppfylla kommunens intention att skapa en målpunkt där service och turism utvecklas i överrensstämmelse med gällande översiktsplan. I översiktsplanen skriver kommunen: Att skapa en målpunkt vid havet i ett centralt läge är en del i kommunens ambition att knyta staden närmare havet.

Genom att erbjuda surfingkurser samt strandservice i form av café med mera, medger planförslaget i högre grad än idag en ökad tillgänglighet till Västra stranden anger planbeskrivningen. Friluftslivet i området omfattar bland annat badgäster, surfare, sportfiskare, medlemmar i båtklubben och allmänhet som vandrar längs Prins Bertils stig. Tillsammans med småbåtshamnen bidrar den pågående verksamheten enligt kommunen till en utveckling av området som är gynnsam för bland annat rekreativa aktiviteter på Västra stranden.

Kommunen har i planbeskrivningen angivit att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för det berörda området, enligt 7 kap. 18 c § punkterna 1, 3 och 5 miljöbalken (MB). Av dessa skäl bedömer länsstyrelsen för egen del att punkt 5 är uppfylld, dvs. att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen bedömer också att planförslaget inte strider mot strandskyddets syften.

Planområdet och dess närområde har historiskt sett varit föremål för en omfattande exploatering, med bl.a. markutfyllnader samt anläggandet av en småbåtshamn och pirkonstruktioner. Som ovan angetts är en del av området också förorenat. Området saknar större naturvärden och planförslaget kan inte anses medföra något påtaglig skada på djur- och växtliv.

Vidare bedömer länsstyrelsen att planförslaget inte medför någon beaktansvärd skada på allmänhetens friluftsliv, utan tvärtom kan öka tillgängligheten i viss mån genom att det tillhandahålls viss service för badare, seglare, surfare, vandrare med flera i form av bl. a. toaletter, enklare förtäring och förvaringsutrymmen. Härvid har länsstyrelsen särskilt beaktat att planområdet ligger i direkt anslutning till en småbåtshamn.

Vad gäller de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet inom planområdet, bedömer länsstyrelsen att planförslaget är en del av Halmstads tätortsutveckling och är en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen i området. Länsstyrelsen bedömer också att anläggningen på grund av sin karaktär inte kan förläggas på annan plats som inte omfattas av strandskydd.

Mot angiven bakgrund bedömer länsstyrelsen att ett upphävande av strandskyddet inom planområdet inte står i strid med 11 kap. 10 § andra stycket 4 punkten PBL. Länsstyrelsen vill dock erinra om att det inte är tillåtet att ta övriga delar av stranden i anspråk genom att t.ex. placera ut stolar, trädäck eller liknande.

Kommentar

Markföroreningar

En fördjupad riskbedömning Halmstad 1:7 (Tyréns 2016-04-29) har genomförts. Riskbedömningen konstaterar att det finns en markförorening i fyllnadsmassor innehållande PAH och metaller. Föroreningen som finns i jorden nära Söderpiren bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa.

De uppmätta halterna i jord har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (NV rapport 5976). De generella riktvärdena anger den föroreningshalt under vilken risken för negativa effekter för människor, miljö eller grundvattenresurser normalt är acceptabel. Vilka riktvärden som används beror på hur marken är tänkt att användas nu och i framtiden. Naturvårdsverket beräknar generella riktvärden för jord för känslig markanvändning (KM: bostäder, lekplatser, daghem mm) och mindre känslig markanvändning (MKM: kontor, industrier, vägar mm).

Från Naturvårdsverkets rapport (NV rapport 5976) har en modell tagits fram för hur människor, markmiljö, ytvattenmiljö och grundvattenresurser antas kunna exponeras för föroreningar på och från förorenade områden. Skyddsobjekt och skyddsnivå beaktas därmed för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Ett av skyddsobjekten, människor som vistas på området, är en viktig parameter. Heltidsvistelse avses för känslig markanvändning medan deltidsvistelse avses för mindre känslig markanvändning. Planförslaget tillåter enbart användning för kultur- och fritid samt strandservice och servering. Därför kan MKM användas för riktvärden i enlighet med den fördjupade riskbedömningen.

Enligt riskbedömningen kan riktvärdena för MKM användas då det i beräkningsprogrammet för de generella riktvärdena bedöms att en vuxen ska kunna vistas 200 / 90 dagar på området och ett barn 60 dagar 8 timmar om dagen. Naturvårdsverket har tagit fram en modell för MKM som även tar hänsyn till intag av jord och hudexponering av föroreningen. Troligen är havet mer lockande för barn som vistas på området, vilket innebär att barnen inte kommer att gräva bakom stenpiren i planområdet utan i sanden vid havet.

Området består av fyllnadsmassor som är heterogent förorenade men med låga medelhalter. Föroreningarna bedöms inte behöva åtgärdas enligt dagens markanvändning. Enbart den blyhalt som påträffats längst norrut utanför planområdet bedöms utgöra en låg risk för människors hälsa då den går att direktexponeras för eftersom föroreningen ligger ytligt. Anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden före markarbeten som kan medföra ökad risk för exponering eller spridning av föroreningarna.

Strandskydd

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning om ett upphävande av strandskyddet inom planområdet.

SJÖFARTSVERKET

Sjöfartsverket har intet ytterligare att erinra utan hänvisar till vårt tidigare yttrande 14-03141-3 som bifogas vårt svar.

Samrådsyttrande:

”Om kajer för förtöjning av fartyg ändras och om utfyllnad av vattenområden i hamnområdet sker, ska detta anmälas till ntm.baltico@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för införande i sjökort. Inmätning av nya kajer ska göras enligt Sjöfartsverkets standard FSIS 44. Anmälan om arbeten ute i vattenområdet ska göras till Ufs-redaktionen minst tre veckor innan de påbörjas för publicering i Underrättelser för Sjöfarande.

Åtgärder ska vidtas för att minimera negativ påverkan på sjöfartens framkomlighet och säkerhet under anläggningsfasen. Arbetsområdet ska tydligt märkas ut för att förhindra påsegling. Arbetsbelysning skall anordnas så att den inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de aktuella ljuspunkter (fyrar, ljusbojar mm) som är avsedda för säker navigation.

Vid ljussättning i området för byggnaderna ska nya ljuskällor inte störa eller kunna vara förvillande för sjöfarten. Ljuspunkter ska inte blända eller kunna missuppfattas som någon form av vägledande ljus för sjöfarten. För alla förändringar av utmärkning för sjöfarten ska tillstånd sökas hos Transportstyrelsen.

Ansökan görs i första hand på Transportstyrelsens hemsida <http://www.transportstyrelsen.se/ssa> och i andra hand via post till Transportstyrelsen, Sjötrafiksektionen, Box 653, 601 15 Norrköping. Detta gäller även tillfälliga förändringar av utmärkning för sjöfarten under anläggningsfasen.”

Kommentar på yttrande i samrådet

Planområdet berör inte vattenområden och kajer på småbåtshamnen.

Planområdet angränsar till riksintresse för hamn och farled. Belysning i samband med ett uppförande av byggnad får inte vara störande för sjöfarten. Planbeskrivningen samt genomförandebeskrivningen justeras efter synpunkterna. Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Ger verksamheten upphov till hushållsliknande avfall får verksamheten inte sköta omhändertagandet av sitt avfall.

I övrigt har inga speciella synpunkter i ovanstående ärende.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Inga skrivelser från övriga remissinstanser har inkommit.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Byggnadsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Laholmsbuktens VA/LBVA
- Miljönämnden
- Kulturförvaltningen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Medverkande tjänstemän

- Ann-Charlotte Abrahamsson Samhällsbyggnadskontoret
- Ellinor Waldemarson Samhällsbyggnadskontoret
- Otto Martler Samhällsbyggnadskontoret
- Lasse Sabell Samhällsbyggnadskontoret
- Marie-Louise Rosenberg Byggnadskontoret
- Per-Anders Olsson Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Fredrik Borgström Räddningstjänsten
- Maria Bergström Teknik- och fritidsförvaltningen
- Leif Eriksson Teknik- och fritidsförvaltningen
- Michael Mortensen Laholmsbuktens VA

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 1:7, Söderpiren



Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1082 K

Normalt förfarande, KS 2013/0318
Samhällsbyggnadskontoret 2016-01-04

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-09-16 § 192 genomförts under tiden 22 september - 31 oktober 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

13 remissinstanser inkom med yttrande under samrådstiden och av dem framförde följande synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen Hallands län
- Statens geotekniska institut
- Sjöfartsverket
- Lantmäteriet
- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Halmstad Energi och Miljö AB
- Halmstads Segelsällskap
- Nämnden för Laholmsbuktens VA

Följande tre remissinstanser hade inga synpunkter på planförslaget.

- Destination Halmstad
- Fastighetnämnden
- Räddningsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Strandskydd
- Stranderosionsrisk
- Förorenad mark
- Översvämningrisk
- Lägsta nivå för färdigt golv
- Antal parkeringsplats för verksamhet i samband med byggrätten
- Källarförbud
- Cykelparkering i anslutning till bilparkeringen
- Belysning får ej störa sjöfartleder

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra permanent bygglov för pågående verksamhet med strandsnära service för friluftslivet och turismen på Västra stranden. Markens användningsändamål inom planområdet föreslås en ändring från natur i enlighet med gällande detaljplan till R₁ - kultur och

fritid samt strandservice och servering. Utredningarna avseende markförorening inom eller runt om planområdet har genomförts.

De justeringar som har gjorts sedan samrådet är i huvudsak:

- Planområdet minskas för enbart pågående verksamhet samt framkomlighet i form av gatumark;
- Resonemanget kring upphävande av strandskydd förtydligas;
- Byggrätt till den tilltänkta verksamheten såsom restaurang på Laxrökeriet tas bort;
- Markmiljöutredning avseende förorenad mark samt stranderosion kompletteras;
- Planbestämmelse om källarförbud införs;
- Planbestämmelse om lägsta färdigt golvhöjd +3,5 m justeras;
- Byggrätten för ändamålet kultur, fritids samt strandservice/servering förminskas;
- Parkeringsplats minskas och illustreras efter minskning av byggrätten;
- Cykelparkering flyttas till en remsa som betecknas som naturmark i gällande detaljplan längs Småbåtsgatan;
- Planbeskrivningen samt genomförandebeskrivningen gällande belysning för sjöfarleder justeras;

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, eller att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas.

Strandskydd

Tidsbegränsat bygglov för anordnande av restaurang etc. på den nu aktuella platsen lämnades 2011. Det tidsbegränsade bygglovet gäller till 2016. Nu gällande detaljplan antogs 1991. Området som nu planläggs har i gällande plan beteckningen NATUR och till en mindre del FRILUFTSOMRÅDE. Planområdet omfattas i nuläget inte av strandskydd. Då detaljplanen nu ersätts av en ny plan inträder strandskydd.

I planbeskrivningen redovisas de särskilda skäl som kommunen åberopar för att ett upphävande av strandskyddet ska vara möjligt. Länsstyrelsen bedömer att dessa skäl inte är tillämpliga:

Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c § punkt 3MB)

Enligt länsstyrelsens bedömning behöver en restaurang inte ligga vid vatten. Det framgår inte av planhandlingarna vad utbildningarna i vattensport innebär. Beträffande förvaring av utrustning för användning i vattnet kan resonemanget i Mark- och miljööverdomstolens 2012-06-26 i mål nr M 10363-11 ge en viss vägledning:

Även om det naturligtvis är mest praktiskt att ha en sjöbod för förvaring av båttillbehör m. m. i anslutning till själva bryggan måste en sjöbod för sin funktion inte med nödvändighet ligga alldeles vid vattnet utan, som i detta fall, kunna placeras på redan ianspråktagen mark.

Enligt förarbetena till miljöbalkens 7 kapitel (strandskyddsreglerna) anges t.ex. att man även måste pröva om behovet kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsens bedömning är att restaurang, utbildningslokal och förvaring av utrustning skulle kunna ske på annan plats inom området där t.ex. marken redan tagits i anspråk.

Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c§ punkt 5MB).

Även när det gäller detta skäl ska det prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet, det ska visas att en annan lokalisering är omöjlig. Åtgärder som här kan komma ifråga är enligt förarbetena kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, åtgärder för tillgänglighetsanpassning för funktionshindrade, eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljö- eller kulturhistoriska intressen.

Länsstyrelsen kan inte heller se att övriga särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d § § är tillämpliga. I planhandlingarna anges att marken vid Söderpiren är ianspråktagen av den restaurang som byggdes med tillfälligt bygglov 2011. Ett tillfälligt bygglov kan enligt regeringsrätten endast ges till en åtgärd som verkligen är tillfällig och provisorisk till sin natur. Enligt miljöbalken och strandskyddsreglerna kan alltså inte den tidigare uppförda byggnaden utgöra grund för att området ska betraktas som redan ianspråktaget. Särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 1 MB är således inte heller tillämpligt.

Även om särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet inom ett planområde, krävs att strandskyddets syften kan uppfyllas trots upphävandet. Allmänhetens tillgång till området ska tryggas, liksom djur- och växtlivets livsvillkor. Om ett strandskyddsområde är av särskild betydelse för naturvården eller friluftslivet bör enligt miljöbalkens förarbeten ett upphävande av strandskyddet normalt aldrig medges. Ingår området i riksintresse för naturvård eller friluftsliv ska detta beaktas i en prövning av upphävande av strandskyddet i en detaljplan.

Enligt Länsstyrelsens bedömning är planförslaget inte förenligt med strandskyddsreglerna i 7 kap MB.

Stranderosion

Enligt SGls översiktliga kartering av förutsättningar för strandstranderosion finns det stranderosionskänsliga jordarter längs hela strandlinjen. Detta stämmer väl överens med de geotekniska undersökningarna som gjorts av Tyrens. MUR och PM -Rekommendationer detaljplanearbete, Geoteknik (Tyrens 2014) saknar en analys av stranderosionsproblematiken som kan leda till ras och skred. Befintlig fastighet ligger ca 40 m från vattnet och strandlinjen bedöms med största sannolikhet påverkas i ett framtida förändrat klimat med höjda havsnivåer.

Länsstyrelsen finner att behov och omfattning av eventuella skyddsåtgärder mot framtida stranderosion, för att området långsiktigt ska vara lämpligt för avsedd markanvändning, inte har klarlagts i planskedet. Vi anser att frågor om markens lämplighet med hänsyn till bl.a. framtida stranderosion bör klarläggas i planskedet och att om åtgärder krävs skall dessa säkerställas i planen. Se vidare i SGls yttrande.

Förorenad mark

Planområdet är ett utfyllt område men det har inte utförts några miljötekniska markundersökningar med syfte att undersöka om fyllnadsmassorna är förorenade eller inte. Det har dock utförts en geoteknisk undersökning, där det konstaterades lukt av petroleum i en av provpunkterna. Det beskrivs även att fyllningen varierar kraftigt i sammansättning och att den i de tre provpunkterna bestod av sand, grus, sten, mull och tegel.

Länsstyrelsen bedömer att utredning om fyllnadsmassornas föroreningsinnehåll bör genomföras innan ett antagande av detaljplanen.

Översvämning

Kommunen har infört lägsta golvhöjd i detaljplanen för att säkerställa att föreslagna byggnader inte översvämmas. Befintlig byggnad ligger lägre än den angivna höjden. Hur detta ska hanteras bör anges i planbeskrivningen.

Framtida översvämningar och havsnivåhöjningen kan komma att påverka det intilliggande reningsverket. De behov reningsverket har att skyddas på lång sikt bör behandlas i planen. Om reningsverket behöver vallas in kan det vara just aktuellt planområde som behöver tas i anspråk. Reningsverket är en samhällsviktig verksamhet som måste säkerställas med god marginal.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Riksintresse

I planbeskrivningen anges att området omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 §, länsstyrelsen upplyser om att området är av riksintresse både enligt 4 kap 2 och enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Området gränsar dessutom till riksintresse för hamn. Planbeskrivningen bör innehålla en redovisning av hur verksamheten kan påverka dessa riksintressen.

Utformning

I planbeskrivningen anges vissa mål med utformningen av bebyggelsen. Dessa bör föras in som planbestämmelser om det är viktigt för kommunen. Källarförbud bör införas på grund av översvämningsrisk.

Den angivna färdiga golvhöjden gör att byggnader måste höjas upp och att tillgängligheten till byggnaden måste säkerställas på något sätt. I handlingarna beskrivs även slänter på naturmark och kvartersmark. Hur detta kan lösas bör redovisas med sektioner eller liknande för att ge en bild av hur området kan komma att se ut.

Kvartersmarken bör ta så lite mark som möjligt i anspråk så att sanddynerna och naturen i det strandnära läget värnas. I planbeskrivningen anges att allmän cykelparkering ska anordnas på naturmarken i den nordvästra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser att cykelparkeringen bör ligga i anslutning till bilparkeringen så att sanddynerna och naturmiljön i mesta möjliga mån bevaras.

Miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planens genomförande inte väntas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Strandskydd

Tidsbegränsat bygglov gavs för ett anordnande av pågående verksamhet för surfingskurser, strandsservice i form av café mm, inte för den tillkommande verksamheten, som numera ej ingår i detaljplanen.

Användningsändamålet i planen är att möjliggöra etablering av en pågående verksamhet med surfingskurs samt strandsservice såsom café på Söderpiren, vilket ses som en sorts aktivitet för friluftslivet kopplad till hav och strand. Användningen av verksamheten ska betecknas R₁ Kultur och fritid med precisering för strandsservice och servering. Verksamheten syftar till att uppfylla kommunens intention att skapa en målpunkt där service och turism utvecklas i överensstämmelse med gällande översiktsplan Framtidsplan 2030. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen framgick tydligt att Länsstyrelsens åsikt var att kommunens strategi att utveckla det rörliga friluftslivet inom kustområdet i vissa punkter är förenligt med riksintressen längs kusten.

Enligt Framtidsplan 2030 delas kuststräckan från strandlinjen och 300 meter upp på land in i två olika inriktningar: stränder där naturkaraktären bevaras och stränder där rekreation, turism och andra upplevelsevärden kan utvecklas. Västra stranden utpekas som en strand där turism och andra upplevelsevärden föreslås utvecklas. Planförslaget tillgodoser kommunens långsiktiga mål att freda orörda kuststräckor genom att på ett fåtal platser tillgodose kommunens behov av utveckling av turism och friluftsliv samt tätortsutveckling.

Söderpiren erbjuder surfutbildning i form av surfingskurser och behöver med anledning av detta ligga vid vatten. Behovet inte kan tillgodoses utanför området, då kommer de strandområden för sina höga naturvärden i konflikt med kommunens långsiktiga mål att freda orörda kuststräckor. (7 kap 18 c § punkt 3MB)

Söderpiren bedriver utbildningar i vattensport. Det finns i huvudsak två typer av surfutbildningar på Söderpiren, vindsurfingskurs och kitesurfingskurs. Surfingskurserna är inte bara teoritiska utan måste innehålla praktiska delar för att lära sig surfing. Direktkontakten till stranden och havet är därför nödvändig för att klara verksamheten. Inom Halmstads kommun är havet i söder lite mer skyddat i Laholmsbukten medan norra delen är mer exponerad av västliga vindar från det öppna havsområdet. Det vindskyddade läget samt den grunda havsbotten vid Västra stranden erbjuder en unik situation för surfingskurser på Söderpiren.

Behovet av närheten till vattnet kan inte tillgodoses utanför området. Lokaliseringen av verksamhet i form av surfingskurser bygger på en bedömning delvis för att sammanutnyttja befintlig infrastruktur såsom vägar och ledningar, delvis för att spara höga naturvärde på andra ställen vid stranden.

En naturvärdesinventering har genomförts i samband med samrådet som visar att det finns enbart ett litet område på ca 200 kvm som angränsar planområdet i nordväst som har höga naturvärden i form av stranddynor. Planområdet ingår inte i utpekat värdefullt område för Laholmsbukten enligt Länsstyrelsens naturvårdsprogram. Planområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet utmed Nissan. Nissan är lek- och uppväxtområde för bl a lax, havsöring och färna och utgör vandringsstråk för lax, havsöring och ål. Planförslaget bedöms att inte negativt påverka friluftslivet eller fiskevärdena Nissan.

Naturområdet Alet ligger ca 300 meter väster om planområdet med skog, dyner och ängsmark vid Västra stranden. Planområdet ligger inom riksintresse för kustområdet, vilket innebär området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringen. Genom att anordna begränsade strandnära service inom planområdet sparas de mer värdefulla naturområden för djur- och växtlivet. Planförslaget erbjuder en lämplig placering av verksamheten med surfingkurser vid Söderpiren. Kommunen anser därför att *området behöver tas i anspråk för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c § punkt 3MB).*

Verksamheten på Söderpiren behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänna intressen såsom tätortsutveckling väger tyngre än strandskyddsintresse här i enlighet med gällande översiktsplan. (7 kap 18 c§ punkt 5MB)

Kusten och stränderna i Halmstads kommun är en viktig del av Halmstads identitet som sommarstad. Upplevelser vid hav utgör en stor del av attraktiviteten. Därför föreslås tätorten i närheten av havet att utvecklas med offentliga verksamheter med strandnära service för att förstärka turism och service. Planförslaget bidrar med service åt friluftslivet till Västra stranden. Västra stranden där Söderpiren är belägen, ca 2 km från stadens centrum, är stadens närmaste strand.

Att utveckla planområdet och småbåtshamnen ses som ett allmänt intresse. Surfverksamheten som innehåller surfringskurs med café, är publik verksamhet och kommer inte att innebära någon privatisering av området. Planområdet på Västra stranden ligger inom en av fyra målpunkter där service och turism samt småbåtshamnar utvecklas enligt gällande översiktsplan. Kommunens intention i gällande översiktsplan är att pröva möjligheten att etablera service och anordningar för turism och friluftsliv, för att på så sätt utveckla tätortsutvecklingen. Planförslaget tillgodoser kommunens långsiktiga planering att freda orörda kuststräckor genom att på ett fåtal platser tillgodose kommunens behov av utveckling av turism och friluftsliv.

Kommunen har provat annan lokalisering av verksamheterna. Inom en radie av 2 km från stadens centrum finns det områden utmed Nissan som är planlagda för andra verksamheter såsom industri och hamn enligt befintliga detaljplaner. Ca 650 m väst om planområdet ligger det Natura 2000 området Aleskogen med höga naturvärde för sin breda sandstrand med bälte av låga stranddyner. Ca 400 m väst om planområdet ligger ett område till riksintresse för naturvård, "Laholmsbukten - Eldsbergaåsen - Genevadsån - Lagan". Mellan Alet och Söderpiren finns det ett område med bredden 400 meter som saknar infrastruktur såsom vägar, gator, belysning, el, dricks- och spillvattenledning osv. Kommunen anser därför att *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c§ punkt 5MB).*

Gatemark på vägområdets slutände inom planområdet avses som en redan ianspråktagen mark för både allmän väg och intilliggande verksamheten Småbåtshamn samt verksamheten med surfingskurser. Inom vägområdet med utbyggd bilparkering samt tilltänkt cykelparkering längs Småbåtsgatan förstärks det rörliga friluftslivets tillgång till strandområdet. Gatemarken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandsskyddets syften. (7 kap 18 c § punkt 1MB)

Med gatemark på vägområdet längs Småbåtsgatan samt intilliggande småbåtshamn, kan planområdet inte betecknas som orört naturområde, utan anses som redan påverkad av en exploatering till följd av

rekreationsaktiviteter såsom småbåtshamnen och surfingkurser osv. Friluftslivet i området omfattar bland annat badgäster, surfare, sportfiskare, medlemmar i båtklubben och personer som vandrar längs Prins Bertils stig. Tillsammans med småbåtshamnen, bidrar den pågående verksamheten såsom surfingkurs för halmstadbor och turister till en utveckling av området som är gynnsam för bland annat rekreationsaktiviteter på Västra stranden.

Inom vägområdet med utbyggda parkeringar längs Småbåtsgatan förstärks det rörliga friluftslivets tillgång till strandområdet. Vägområdet är redan ianspråktagen mark för både allmän väg och intilliggande verksamhet Småbåtshamn. Marken är redan påverkad av en exploatering till följd av småbåtshamnen. Kommunen anser att vägområdet *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § punkt 1MB).*

Kommunen delar Naturvårdsverkets tidigare resonemang i Allmänna råd 97:1 att ”avvägningen mellan olika allmänna intressen kan exempelvis få till följd att en utbyggnad av en tätort med ytterligare permanent bebyggelse bör ges företräde framför skyddet av ett strandområde. Vid en utbyggnad där värdefulla områden för växt- och djurlivet inte tas i anspråk och där allmänhetens tillgång till stränderna säkerställs genom reglering i detaljplan, kan detta vara motiv för att strandskyddet kan hävas.”

Kommunen anser att utveckling av service i en av översiktsplanen utpekade målpunkter, kan utgöra ett angeläget allmänt intresse för tätortsutveckling tillika särskilt skäl för upphävande av strandskydd. Kommunen gör bedömningen att platsens betydelse för djur och växter är begränsad samt att planförslaget bidrar positivt till förutsättningarna för ett rörligt friluftsliv och tillgänglighet till stranden. Planförslaget strider därför inte mot strandskyddets syfte och kommunen anser att ett upphävande av strandskyddet i detaljplanen är rimligt. Kommunen anser att planförslaget är förenligt med strandskyddsreglerna i 7 kap MB. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av de särskilda skälen för upphävande av strandskyddet.

Stranderosion

En kompletterande miljöteknisk undersökning har genomförts (Tyréns 2015-08-12) och redogör för de geotekniska förutsättningarna i området och belyser säkerhetsfrågorna rörande stranderosion. Förekommande jordar består till stor del av sand. Sand tillhör de mest känsliga kornfraktionerna avseende stranderosionsbenägenhet. För att säkerställa att befintlig byggnads grundläggning inte riskerar att undermineras vid stranderosion i samband med höga vattenstånd rekommenderas att överbyggnad samt underliggande jord skyddas mot stranderosion genom beklädnad av sprängsten. För att förhindra materialtransport vid höga vattenflöden skall materialskiljande geotextil användas mellan grundläggning och sprängsten. Alternativa förstärkningsmetoder för att förhindra stranderosion såsom cocosmattor eller gabioner kan med fördel användas. Det ska dock säkerställas att vald åtgärd fyller samma funktion. För ett mer naturligt utseende kan stranderosionsskyddet täckas med sand eller annat lämpligt material.

Det framkommer av utredningen att vid detaljerad projektering av erosionsskyddet bör bl. a. hänsyn tas till strömningshastigheter, olika vattenstånd och vindstyrkor. En detaljerad utredning av stranderosionsskyddet vid genomförandeskedet ska därför göras. Planbeskrivningen samt genomförandebeskrivningen justeras efter synpunkterna.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning, PM- kompletterande undersökning avseende markföroreningar (Tyréns 2015-02-12) direkt norr om planområdet har genomförts för att undersöka fyllnadsmassornas föroreningsinnehåll. Kompletterande miljöteknisk undersökning samt erosionsskyddande åtgärder, Halmstad 1:7 (Tyréns 2015-08-12) har genomförts för planområdet kring Söderpiren. Utförd undersökningen har konstaterat att markföroreningar har påträffats inom planområdet. Naturvårdsverkets generella riktvärden gällande krom och vanadin samt zink uttagna i fyllnadsmaterialet överskrider för "mindre känslig markanvändning" (deltidsvistelse, exempelvis kontor, industri, vägar).

Föroreningsnivån inom det undersökta området har bedömts av Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vara måttligt. Anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden före markarbeten som kan medföra ökad risk för exponering eller spridning av föroreningarna.

Översvämning

Syftet med reglering av färdigt golvhöjd är att säkerställa byggnaden från översvämningsrisker. Justering av planbestämmelsen för byggnadsteknik ger möjlighet till annan åtgärd som kan tillgodose reglering av färdigt golvhöjd.

SGI råder generellt tre strategier för att motverka översvämningsrisker (Klimatanalys stigande hav och år Halland 2012-05-24). Retreat som betyder att flytta ifrån riskzon, hör till mjuk åtgärd. Däremot tillhör resistance och resilience de hårda åtgärderna. Resistance betyder att hålla vattnet borta, medan resilience menas att vattnet får flöda in. Att reglera lägsta nivå på färdigt golv är en åtgärd enligt strategin resistance, medan åtgärder såsom byggnader med anpassande byggnadsteknik som tål vatten tillhör strategin resilience.

Planförslaget tillåter alla tre strategier för att byggnaden kan skyddas av mest användbara åtgärder mot översvämning. Planbestämmelsen för utformning (fg +3,5) ändras till en planbestämmelse för byggnadsteknik. Färdigt golvhöjd regleras tydligt i samband med byggnadsteknik. Lägsta nivå färdigt golv i 3,5 meter över nollplanet för byggnad eller motsvarande åtgärder för byggnad så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +3,5 meter inte skadar byggnad.

Förutom byggnadsteknik finns det fler åtgärder som tillhör resistance för att minska risken för översvämnningar. Den fasta barriären stenpiren intill Söderpiren fungerar som resistance och ligger direkt utanför planområdet mot stranden. Införande av förbud mot källare, samt föreslagna marknivåer på tre meter under huvudbyggnad tillhör ytterligare åtgärder av resistance i detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras avseende skyddsåtgärder mot översvämning under rubrik "Hälsa och säkerhet", kapitel "Risk".

Nyttillkommande tomt med restaurangverksamhet utgår från förslaget. Det är viktigt att ytbehov av reningsverket inte ska riskeras i samband med planförslaget. Västra strandens avloppsreningsverk har redan invallats för sina dammar och inhägnats av trådstaket. Enligt fördjupad översiktsplan för Söder i Halmstad antagen av kommunfullmäktige 2007, sker utveckling av avloppsreningsverket på Västra stranden inom reningsverkets befintliga tomt. En utvidgning av dammarna vid reningsverket är inte aktuellt. Detta på grund av att olika typer av våtmarker på Västra stranden har varit aktuella. Reningsverkets dimensionering beräknas motsvara behovet för de kommande 15-20 åren. Kapacitetsutbyggnaden ryms inom nuvarande tomt.

Läget vid havet på Västra stranden är attraktivt även för andra verksamheter än avloppsreningsverket. Enligt Fördjupad översiktsplan för Söder i Halmstad, antagen av kommunfullmäktige dec 2007, har lokaliseringsproblematiken redan utpekats och riktlinjen av planering i närheten till det befintliga reningsverket är förtydligad. Kommunfullmäktige beslutade att hamnområdet på söder behövs för annan verksamhet. Planbeskrivningen har justerats efter kompletteringen gällande ytbehov av avloppsreningsverket mot översvämningrisk och ev. höjda vattenstånd.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2§ miljöbalken där det står att planområdet ligger vid kustområdet i Halland. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Planförslaget medger en verksamhet för kurser till vattensport såsom surfing, tillhörande strandservice såsom café samt en ökning av tillgänglighet för friluftslivet och turismen. Därför är planen i överenskommelse med intentioner av riksintresse vid kustområdet i Halland.

Planområdet ligger inom området av riksintresse för högexploaterad kuststräcka, 4 kap 4§ miljöbalken då planområdet ligger inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp, vilket tyder på att få fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Detaljplanen syftar till att etablera pågående verksamhet, inte till bostad i form av fritidsbebyggelse. Därför bedöms kommunen att planområdet inte berörs av riksintresse enligt 4 kap 4§ miljöbalken.

Området gränsar dessutom till riksintresse för hamn. Närheten av den stora hamnen på östra sidan av Nissan medför en sammanhängande etablering på det kustnära området mellan hamnområdet, Småbåtshamnen och den pågående verksamheten på Söderpiren. Tillsammans med de närliggande befintliga verksamheterna, kan planförslaget tillskapa en positiv tätortsutveckling vilket kommunen bedömer väga tyngre än strandskyddet och bidrar till ett utnyttjande av det rörliga friluftslivet på Västra stranden. Planförslaget möjliggör en begränsad tomt för den pågående verksamheten såsom surfingskurser, strandservering och café i närheten av de stora verksamheterna. Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av hur verksamheten påverkar berörda riksintressen.

Utformning

Detaljplanen kompletteras med byggnadsteknisk bestämmelse för källarförbud på grund av översvämningrisk, samt byggnadsteknisk bestämmelse gällande radonskydd i nybyggnad ska uppföras i radonskydd utförande. Planbeskrivningen justeras samt genomförandebeskrivningen kompletteras så att belysning inte får vara störande för sjöfarten.

Pågående verksamhet anpassas väl till stenpiren samt marknivåer som huset befinner sig i. Strandskyddets syften förstärks genom att öka tillgängligheten till ett otillgängligt men populärt naturområde på Söderpiren framförallt för funktionshinderade. Den långa rampen runt om huset ger funktionshinderade en möjlighet att röra sig ner mot stranden.

Trafikåtgärder i form av reglering av vändplatsen och den tillkommande allmänna cykelparkeringen på gatumark skapar en tryggare och tydligare gatumark för allmän nytta.

Etableringen är begränsad och medför en byggrätt på 300 kvm för pågående verksamhet. Allmän cykelparkering anordnas på naturmarken i den nordvästra delen av planområdet och ska ligga i anslutning till bilparkeringen för att bevara sanddynerna och naturmiljön.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT(SGI)

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor såsom risk för ras, skred, stranderosion och geotekniska frågor rörande översvämning. Frågeställningar om grundläggning, markmiljö inkl. markradon ingår inte.

Enligt SGI:s översiktliga kartering av förutsättningar får stranderosion finnas det erosionskänsliga jordarter längs hela strandlinjen. Detta stämmer väl överens med de geotekniska undersökningarna som gjorts av Tyréns.

MUR och PM-Rekommendationer detaljplanearbete, Geoteknik (Tyréns 2014- 09-26) saknar en analys av stranderosionsproblematiken som kan leda till ras och skred. Befintlig fastighet ligger ca 40 m från vattnet och strandlinjen bedöms med största sannolikhet påverkas i ett framtida förändrat klimat med höjda havsnivåer. SGI finner att behov och omfattning av eventuella skyddsåtgärder mot framtida stranderosion, får att området långsiktigt ska vara lämpligt för avsedd markanvändning, inte har klarlagts i planskedet. Vi anser att frågor om markens lämplighet med hänsyn till bl. a. framtida stranderosion bör klarläggas i planskedet och att om åtgärder krävs skall dessa säkerställas i planen. Vi vill också uppmärksamma att eventuella åtgärder i vattenområdet kan kräva särskilt tillstånd.

Stabiliteten mot skred eller ras har inte belysts i underlaget. Även om de geotekniska förhållandena allmänt bedöms som gynnsamma bör frågan tas upp i planbeskrivningen - särskilt med hänsyn till tillkommande laster bl.a. av eventuella barriärer mot höga vattennivåer. SGI förordar att ovanstående beaktas.

Kommentar

Se kommentarer till Länsstyrelsen gällande stranderosion.

SJÖFARTSVERKET

Om kajer för förtöjning av fartyg ändras och om utfyllnad av vattenområden i hamnområdet sker, ska detta anmälas till ntm.baltico@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för införande i sjökort. Inmätning av nya kajer ska göras enligt Sjöfartsverkets standard FSIS 44. Anmälan om arbeten ute i vattenområdet ska göras till Ufs-redaktionen minst tre veckor innan de påbörjas för publicering i Underrättelser för Sjöfarande.

Åtgärder ska vidtas för att minimera negativ påverkan på sjöfartens framkomlighet och säkerhet under anläggningsfasen. Arbetsområdet ska tydligt märkas ut för att förhindra påsegling. Arbetsbelysning skall anordnas så att den inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de aktuella ljuspunkter (fyrar, ljusbojar mm) som är avsedda för säker navigation.

Vid ljussättning i området för byggnaderna ska nya ljuskällor inte störa eller kunna vara förvillande för sjöfarten. Ljuspunkter ska inte blända eller kunna missuppfattas som någon form av vägledande ljus för sjöfarten. För alla förändringar av utmärkning för sjöfarten ska tillstånd sökas hos Transportstyrelsen.

Ansökan görs i första hand på Transportstyrelsens hemsida <http://www.transportstyrelsen.se/ssa> och i andra hand via post till Transportstyrelsen, Sjötrafiksektionen, Box 653, 601 15 Norrköping. Detta gäller även tillfälliga förändringar av utmärkning för sjöfarten under anläggningsfasen.

Sjöfartsverket har inget övrigt att erinra i ärendet.

Kommentar

Planområdet berör inte vattenområden och kajer på småbåtshamnen.

Planområdet angränsas till riksintresse för hamn och farled. Belysning i samband med ett uppförande av byggnad får inte vara störande för sjöfarten. Planbeskrivningen samt genomförandebeskrivningen justeras efter synpunkterna. Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har erinran vad gäller formuleringar på plankartan gällande planbestämmelse för R, Kultur, fritid samt strandservice och servering och för fg +3,5 lägsta höjd för färdigt golv i meter över nollplanet. Samt formuleringar på plankartan för e 400 Största byggnadsarea (400 m²).

R Kultur, fritid samt strandservice och servering

Med planbestämmelse R är huvudsyftet "Kultur och fritid" och till de verksamheterna får servering och strandservice ingå, enligt Boverket. I en av de två föreslagna tomterna ska "exempelvis en restaurang med laxrökeri" enligt planhandlingen uppföras.

Denna restaurang kommer varken att ha "Kultur eller fritid" som sitt huvudsyfte och kommer med största sannolikhet att vid ett eventuellt överklagande av ett bygglovsbeslut för restaurang med laxrökeri få bygglovbeslutet upphävt av överinstans då huvudsyftet med planbestämmelse R inte är tillgodosedd.

fg +3,5 Lägsta höjd för färdigt golv i meter över nollplanet

Den befintliga byggnaden på ena av detaljplanens tomter har tidsbegränsat bygglov, BN 2011-79, fram till och med 2016-02-02. Det tidsbegränsade bygglovet godkände färdigt golv +3,1, vilket var Länsstyrelsen krav vid den tidpunkten för det tidsbegränsade bygglovet. Halmstads Kommuns "Framtidsplan 2030" och Länsstyrelsen har efter att den tidsbegränsade byggnad är uppförd kommit med ett högre krav. Kravet är nu fg +3,5 meter över nollplanet. Utdrag ur "Framtidsplan 2030, Planeringsinriktning – Effekter av höjda havsnivåer": Inom områden i kustnära lägen som ligger på en marknivå lägre än +3,5 m över havet görs en bedömning över hur stigande havsnivåer ska hanteras vid planering av ny bebyggelse.

Byggnadskontorets synpunkt är att det kommer att bli svårt att besluta om permanent bygglov för den tidsbegränsade befintliga byggnaden med krav att befintlig byggnad ska höjas från +3,1 meter till +3,5 meter. Planbestämmelse fg + 3,5 för färdigt golv i meter över nollplan bör kompletteras med text att befintlig byggnad undantas.

e 400 Största byggnadsarea i m² (400 m²)

Det är för stor tillåten byggnadsarea per fastighet i förhållande till gällande parkeringsnorm. Varje fastighet ska möjliggöra att tillgodose gällande parkeringsnorm på respektive fastighet. Enligt gällande parkeringsnorm för område utanför innerstaden och enligt RKN (betecknar verksamhet för rekreation, kultur och nöje) är erforderligt antal bilplatser 40 per 1000 m² BTA per fastighet. Omräknat enligt föreslagen tillåten BYA motsvarar det 16 bilplatser per fastighet (40 bilplatser x 400 m² /1000 m²). Med 400 m² och 16 bilplatser har fastigheterna för liten fastighetsarea enligt planförslaget.

Kommentar

Planförslaget möjliggör numera enbart att pågående verksamhet kan bli permanent. Utökning av antalet verksamheter är numera inte aktuellt och därmed finns inte problematiken med ändamålet på kvartersmarken, den tilltänkta arrendetomten.

Planbestämmelsen för utformning (fg +3,5) ändras till en planbestämmelse för byggnadsteknik. Färdigt golvhöjd regleras tydligt i samband med byggnadsteknik. Lägsta nivå färdig golv i meter över nollplanet för byggnad eller motsvarande åtgärder för byggnad så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +3,5 meter inte skadar byggnad. Se även kommentarer till Länsstyrelsen gällande översvämning.

Planförslaget medger en byggrätt upp till 300 kvm för R₁ - kultur och fritid som precisering mot strandservice såsom surfingverksamhet och café. Planområdet har minskats mot väster för att skydda och bli av med ett dynområde med högt naturvärde enligt Naturinventeringen (MiNa 2014-04-28). Parkering med 12 st parkeringsplatser behövs i enlighet med samma beräkning som i samrådsyttrandet. Behov av parkering ska lösas på den tilltänkta arrendetomten då byggnadsarean är fullt utbyggt. Illustrationskartan justeras och visar en möjlig disposition samt placering av parkeringsplatser.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Gränsdragningen av den södra kvartersmarkens sydvästra gräns som viker av med en liten spets för en trappa ter sig märklig ur ett fastighetsbildningsperspektiv vid utformning av fastigheterna. Antingen får ett större område undanhållas (som följer trappan) alternativt får trappan förläggas utanför fastigheten och någon rättighet tillskapas.

Kommentar

Intentionen av planförslaget är inte att tomten ska avstyckas, utan istället har arrendekontrakt upprättats med verksamhetsutövaren som följer den befintliga användningen av marken. Någon fastighetsbildning ska därför inte genomföras.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan. Det är dock viktigt att planläggningen och etableringen av verksamheter inte signalerar att Västra stranden är en badplats där en god badvattenkvalitet är säkerställd.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att ändringen av detaljplanen kan genomföras utan att störningar för människors hälsa eller miljön uppkommer. Västra stranden ses i nuläget som en naturstrand och är inte en badplats där en god badvattenkvalitet säkerställs genom regelbunden provtagning. Tidigare provtagning har visat problem med badvattenkvaliteten vilket antas bero på närheten till Nissans utlopp. Det är därför viktigt att planläggningen och etableringen av verksamheter inte signalerar att Västra stranden är en badplats där en god badvattenkvalitet är säkerställd.

Kommentar

Planförslaget medger en befintlig verksamhet för surfingkurser och strandservice, vilket inte bör tillskapa en misstolkning av att badvattenkvalitet är säkerställd. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Illustrationskartan föreslås justeras till att visa hur man når parkeringsplatserna på kvartersmarken.

Kommentar

Utökning av verksamheter finns inte med i det reviderade planförslaget. Illustrationskartan justeras efter synpunkten och visar att parkeringsplatser för verksamheten komma att nås vid slutet av Småbåtsgatan samt en handikapparkering är tillgänglig direkt invid entré inom kvartersmarken.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Halmstad Stadsnät

Halmstad Stadsnät kan erbjuda fastigheter i det detaljplanerade området en fiberanslutning.

I övrigt har inga speciella synpunkter i ovanstående ärende.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA (LBVA)

Nämnden för Laholmsbuktens VA anser att detaljplanearbetet skall avbrytas:

Den tilltänkta verksamheten är olämplig på grund av närheten till Västra strandens avloppsreningsverk. Planområdet ligger 100-150 meter från reningsverkets bio- och luftningsbassänger och ännu närmare är reningsverkets poleringsdammar. Boverkets rekommendationer är att skyddsavstånd vid etablering av ny bebyggelse i närheten av reningsverk dimensionerat för mer än 20 000 personekvivalenter ska vara mer än 1 000 meter. Västra stranden reningsverk är dimensionerat för 140 000 personekvivalenter.

Planområdet ingår inte i verksamhetsområden för drick- och spill- och dagvatten. Laholmsbuktens VA anser heller inte att nuvarande verksamhet skall införlivas i dessa verksamhetsområden.

Nytt beslut den 26 januari 2015

På möte med plangruppen diskuterade förvaltningens tjänsteman problematiken på ett konstruktivt sätt vilket resulterade i en bättre förståelse för LBVAs ställningstagande och en diskussion kring alternativa verksamheter. Samhällsbyggnadskontorets ambition är ändå att driva detaljplanearbetet vidare. Ett argument för detta är att området i den nya översiktsplanen, Framtidsplan 2030, pekas ut som en av fyra målpunkter där utveckling, turism och småbåtshamnar föreslås.

En direkt fråga som riktades till LBVA under genomgången av samrådsyttrandena var därför om LBVA anser att detaljplanearbetet kan drivas vidare med en annan inriktning än restaurangverksamhet. Vid mötet kom förslag upp som t ex konsthall, cykeluthyrning mm.

Nämnden ställer sig fortsatt negativ till planläggning. Nämnden bedömer att det måste klargöras hur inriktningen på framtida verksamheter kan styras på så sätt att framtida verksamhet inte påverkas av närheten till avloppsreningsverket, luktproblem, hygieniska eller hälsomässiga aspekter m.m. Nämnden vill inte riskera att försämra förutsättningar för fortsatt drift och utvidgning av Västra Strandens avloppsreningsverk. Nämnden beslutar därför:

1. Nämnden för Laholmsbuktens VA beslutar att lägga informationen till handlingarna.
2. Nämnden för Laholmsbuktens VA beslutar att uppdra åt förvaltningen att återrapportera utvecklingen i ärendet.

Kommentar

Efter samråd med LBVA, anser kommunen att lokalisering av den tilltänkta verksamheten såsom restaurang inte är lämplig. Detta beror i huvudsak på transport av mikroorganismer i avloppsvatten från reningsverket. Restaurang på det tilltänkta laxrökeriet med lokal matlagning anses negativt påverkas av eventuell smittspridning av mikroorganismer.

Enligt Framtidsplan 2030 delas kuststräckan från strandlinjen och 300 meter upp på land in i två olika inriktningar: stränder där naturkaraktären bevaras och stränder där rekreation, turism och andra upplevelsevärden kan utvecklas. Västra stranden utpekas som en av sådana stränder där turism och andra upplevelsevärden utvecklas. Planområdet på Västra stranden ligger inom en av fyra målpunkter där service och turism samt småbåtshamnar utvecklas. Söderpiren som ligger ca 2 km från stadens centrum är den närmaste stranden till centrum. Planförslaget tillgodoser kommunens långsiktiga planering för tätortsutveckling vid stränder.

Avloppsreningsverket på Västra stranden är logiskt lokaliserat i närheten av stadens lägsta punkt. Detta läge vid havet är dock attraktivt även för andra verksamheter. Enligt Fördjupad översiktsplan för Söder i Halmstad, antagen av kommunfullmäktige dec 2007, har lokaliseringsproblematiken redan utpekats och riktlinjen av planering i närheten till det befintliga reningsverket är förtydligad. Kommunfullmäktige beslutade även att hamnområdet på söder behövs för annan verksamhet.

Vid nylokalisering rekommenderar Boverket i sitt allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete", för denna storlek på reningsverk, ett skyddsavstånd på 1 000 meter till bostäder. Detta för att få vad som erfarenhetsmässigt är problemfria förhållanden. Enligt Boverkets allmänna råd (Boverkets Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete") ska behovet av skyddsavstånd, och hur långt ett eventuellt skyddsavstånd bedömas i det enskilda fallet. Befintlig etablering av det närmaste bostadsområdet ligger ca 100 meter norr om avloppsreningsverket.

Ny restaurang utgår från planförslaget. Enligt Boverkets allmänna råd kan risk för smittspridning finnas upp till 200 meter från reningsverket. Avstånd från reningsverket till pågående surfingverksamhet på Söderpiren är mer än 200 meter. Eventuell smittspridning till surfingverksamheten från avloppsreningsverket på Västra stranden bedöms därför som liten. Plankartan samt planbeskrivningen justeras efter synpunkten till olämplighet om den tilltänkta verksamheten. Se även kommentarer till Länsstyrelsen.

Planförslaget ändras efter samråd med LBVA, att planområdet inte komma att ingå i verksamhetsområden för dricks- och spillvatten. Planen föreslås använda enskild drick- och spillvattenledning. Övriga synpunkter noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Inga skrivelser från övriga remissinstanser har inkommit.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden
- Räddningsnämnden
- Destination Halmstad

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SMÅBÅTSGATAN 3, HALMSTADS SEGELSÄLLSKAP

Halmstads segelsällskap, HSS, driver den småbåtshamn som gränsar till planområdet för rubricerad detaljplan och är därmed direkt berörd av planförslaget. HSS anser att kommunen har en nyfunnen ambition att utveckla kommunens småbåtshamnar och platser vid Nissan och havet. Utifrån detta är HSS i grunden positiv till att kommunen genom en ny detaljplan reglerar markanvändningen inom rubricerat område.

HSS påpekar att trafiksituationen i området är den absolut allvarligaste problematiken. Höga hastigheter, ostrukturerad parkering, dålig framkomlighet samt framförallt, en otrygg miljö för gående och cyklister bidrar till en negativ upplevelse av området och en stor frustration hos föreningens medlemmar. Utformningen av Småbåtsgatan och parkeringsytorna längs densamma måste styras upp; beläggning måste förbättras, parkeringsytor målas upp, skyltar placeras ut och belysningen ses över.

Även om parkeringarna längs gatan är allmänna anser vi det vara självklart att utvecklingen av området sker med hänsyn till befintlig verksamhet. När föreningens medlemmar kommer till området måste de kunna stanna med bil vid respektive brygga för att lasta av och på utrustning.

Föreningens anser att det finns möjliga lösningar, exempelvis skulle lastytor/ korttidsparkering för föreningens medlemmar kunna anordnas vid respektive brygga.

En, ur föreningens perspektiv, minst lika viktig fråga är också att säkerställa räddningstjänstens tillgänglighet till området. För att vid brand eller olycka kunna nå båtar belägna vid bryggorna och, givetvis också, räddningsvägen ner till stranden och de nu föreslagna verksamheterna måste parkerings- och körytorna vara tydligt avgränsade.

HSS önskar att den dialog som hittills skett med Teknik- och fritidsförvaltningen ska kunna fortgå så att förslag till gatu- och parkeringslösningar kan utarbetas gemensamt och inarbetas i planförslaget.

För att förbättra framkomligheten och längs Prins Bertils stig och ytterligare höja trafiksäkerheten längs Småbåtsgatan anser föreningen att den sträcka av vandringsstråket som löper mellan Fiskaregatan och dynområdet (ca 250 m), och som ännu inte är färdigställd som separat gångväg, genomförs snarast.

Föreslagen kvartersmark är belägen i en känslig miljö och i ett utsatt läge. Föreningen anser att dynområdet bör behandlas med betydligt större omsorg än hittills och i planförslaget bör exv.

säkerställas att all kvartersmark inte blir asfalterad parkeringsyta. Vidare bör noteras att belysning inom planområdet skulle kunna påverka sjöfartens möjligheter att navigera vid insegling till hamnen.

Kommentar

Detaljplanen medför enbart enstaka verksamhet på Söderpiren och den tilltänkta verksamheten för restaurang under samrådet ingår nu inte i planförslaget. Planförslaget erbjuder en byggrätt med totalt 300 kvm för användning till kultur, fritid samt strandservice och servering, en minskning av byggrätten med ytterligare 100 kvm från samrådets planförslag. Parkeringsbehov för verksamheten ska lösas på kvartersmarken. Trafiksituation förändras därmed i väldigt liten mån och trafikflödet påverkas enbart med en måttlig ökning.

Trafikåtgärder i form av reglering av vändplatsen och den tillkommande allmänna cykelparkeringen på gatumark skapar en tryggare och tydligare gatumark för allmän nytta. Vändplatsen regleras tydligt i planförslaget och medger att lätt lastbil kan vända utan backning, samt tung lastbil kunna vända med backning vid behov. Detta säkerställer även räddningstjänstens framkomlighet till området. Illustrationskartan justeras så att parkerings- och körytorna tydligt markeras.

Detaljplanen styr inte över Prins Bertils stig samt den sträcka av vandringsstråket som löper mellan Fiskaregatan och dynområdet, som ligger utanför planområdet. Frågan ska hanteras senare i ett större perspektiv.

Planförslaget justeras så att det inte ingår någon del av det intilliggande dynområdet med ett högt naturvärde, utan enbart angränsar till dynområdet. Planområdet minskas och ingår bara kvartersmark för en verksamhet samt gatumark för framkomlighet till verksamheten. Parkeringsplatser inom kvartersmarken ska naturligt ligga i anslutning till befintlig gatumark.

Planområdet angränsas till riksintresse för hamn och farled. Belysning i samband med ett uppförande av byggnad får inte vara störande för sjöfarten. Planbeskrivningen samt genomförandebeskrivningen justeras efter synpunkterna. Se även kommentarer till Sjöfartsverket. Övriga synpunkter noteras.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Länsstyrelsen anser att strandskyddet inte bör upphävas.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Halmstad 1:4	Halmstads Segelsällskap	Småbåtsgatan 3, 302 90 Halmstad

Medverkande tjänstemän

- Ann-Charlotte Abrahamsson Samhällsbyggnadskontoret
- Ellinor Waldemarson Samhällsbyggnadskontoret
- Otto Martler Samhällsbyggnadskontoret
- Lasse Sabell Samhällsbyggnadskontoret
- Marie-Louise Rosenberg Byggnadskontoret
- Per-Anders Olsson Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Fredrik Borgström Räddningstjänsten
- Maria Bergström Teknik- och fritidsförvaltningen
- Leif Eriksson Teknik- och fritidsförvaltningen
- Michael Mortensen Laholmsbuktens VA

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-08-08

Dnr KS 2013/0318

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 21 juni 2016, § 217 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av HALMSTAD 1:7, Söderpiren, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1082 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 23 juni 2016.

Länsstyrelsen har den 7 juli 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 19 juli 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 8 augusti 2016.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA