

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

BERGFOTSVÄGEN, Onsjö 1:10 m.fl.



HALMSTADS KOMMUN
1111 K

Normalt förfarande, KS 2015/0241
Antagen, KS 2017-01-10
Laga kraft 2017-02-09

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
10	FÖRUTSÄTTNINGAR
17	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
28	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Översiktskarta - Planområdets läge i staden.

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2016-09-16)
- Grundkarta, (2016-09-16)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Planen handläggs med normalt planförfarande.

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas en planbeskrivning. Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera byggrätterna för de befintliga fastigheterna utmed Bergfotsvägen på ett övergripande och enhetligt sätt. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra tre nya tomter för bostadsändamål; två på Ringenäs golfs fastighet Onsjö 5:17 samt en ”lucktomt” idag planlagd för park/plantering vid infarten till området.

Huvuddrag

Bergfotsvägen ligger i ett område med höga natur- och landskapsbildsvärden och utgjordes tidigare av ett fritidshusområde. Byggrätten som tillåts i gällande detaljplan är 60 m². Endast 11 av de 21 befintliga fastigheterna ingår i detaljplanen. De 21 befintliga fastigheterna är idag bebyggda med mellan cirka 70 och 300 m². Som stöd för beviljade bygglov har den kommunala rapporten *Halmstads kustzon – planbestämmelser för bostadsbebyggelse* från 1977 använts. Enligt denna fick byggnader på högst 250 m² uppföras utmed Bergfotsvägen. Rapporten är antagen av Byggnadsnämnden som riktlinjer, men utgör inget juridiskt bindande dokument.

Planförslaget innebär att samtliga fastigheter utmed Bergfotsvägen planläggs för bostadsändamål. Fastigheterna på vägens norrsida ges en byggrätt på 230 m² byggnadsarea. Fastigheterna på vägens södra sida ges en byggrätt på 250 m² byggnadsarea, men får i gengäld en lägre nockhöjd. Genom en juridiskt bindande planbestämmelse om största tillåtna byggnadsarea blir det tydligt och enhetligt vad som gäller i området, både på den egna tomten och på grannfastigheterna. Den enskilde fastighetsägaren blir inte längre beroende av grannarnas godkännande för att kunna bebygga sin tomt så länge som man håller sig till bestämmelserna i detaljplanen. Det blir heller inte någon skillnad mellan de fastigheter som idag ligger inom/utanför planlagt område. Föreslagna ytor och höjder

är en avvägning utifrån förutsättningarna på platsen. I detta, ur landskapsbildssynpunkt, känsliga område är det viktigt att husen blir så lite dominerande i naturmiljön som möjligt. Samtidigt är det också viktigt att befintliga hus inte överstiger föreslagna ytor/höjder och därmed blir planstridiga. Fyra befintliga fastigheter kommer ändå att bli planstridiga genom detaljplanens genomförande. Detaljplanen utgör dock inget hinder för dessa byggnader att ligga kvar och att beviljas lov för åtgärder som följer de nya planbestämmelserna.

Utöver befintliga byggnader föreslås tre nya tomter för bostadsändamål; två på Ringenäs golfs fastighet Onsjö 5:17 samt en "lucktomt" idag planlagd för park/plantering vid infarten till området.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Bakgrund och uppdrag

Området vid Bergfotsvägen utgjordes ursprungligen av ett fritidshusområde. Byggrätten som tillåts i gällande detaljplan är 60 m² och minsta tillåtna tomtstorlek är 900 m². Endast 11 av de 21 befintliga fastigheterna utmed vägen ingår i detaljplanen, övriga har tillkommit innan tidigare byggnadsplan eller utanför planlagt område. Utav de befintliga fastigheterna är en fastighet obebyggd, övriga är bebyggda med mellan cirka 70 och 300 m² byggnadsarea. Som stöd för beviljade bygglov har den kommunala rapporten *Halmstads kustzon – planbestämmelser för bostadsbebyggelse* från 1977 använts. Enligt denna fick byggnader på högst 250 m² uppföras utmed Bergfotsvägen. Byggnaderna fick vara i en våning utan vindsinredning och med en taklutning på max 30°. Rapporten är antagen av Byggnadsnämnden som riktlinjer, men utgör inget juridiskt bindande dokument.

Ringenäs golf inkom i april 2014 med en förfrågan om sju nya tomter i anslutning till Bergfotsvägen.



Utdrag ur Ringenäs golfklubbs ansökan om sju nya tomter i anslutning till Bergfotsvägen.

2014-06-10 § 149 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) att ge ett i huvudsak negativt planbesked gällande fastigheten Onsjö 5:17, dvs. Ringenäs golfs ansökan om sju nya tomter. KSU beslutade samtidigt att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att inom ramen för den förestående planläggningen av befintlig bostadsbebyggelse längs Bergfotsvägen pröva den mellersta "lucktomten" för bostadsändamål.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-02 § 222 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva fastigheten Bergfotsvägen Onsjö 8:16 m.fl. för bostadsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet utgörs av Bergfotsvägen samt de 21 bostadsfastigheter som ligger utmed vägen. I planen ingår även ett mindre grönområde/ "lucktomt" mitt i området samt del av Ringenäs golfklubbs fastighet Onsjö 5:17. Totalt är planområdet ca 3,5 hektar stort.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.



Flygfoto över planområdet

MILJÖBEDÖMNING

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. Behovsbedömningen upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Följande förutsättningar på platsen bedöms kunna ha en negativ påverkan på planområdet:

- Djurhållning

Följande faktorer bedöms kunna påverkas negativt av planens genomförande:

- Landskapsbild

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att kunna klargöra konsekvenserna av planens genomförande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, laga kraft 2015-01-05, är området utpekade som befintlig bebyggelse - oförändrad markanvändning. Området kring Bergfotsvägen har enligt översiktsplanen höga lokala natur- och rekreationsvärden och ingår även i ett större utpekade friluftsområde utmed kusten. Området bedöms ha höga landskapsbildsvärden.

Regleringen av befintliga byggrätter bedöms inte strida emot översiktsplanens intentioner då det handlar om redan befintlig bebyggelse. En komplettering med ytterligare 3 tomter i området har bedömts vara en mindre komplettering /förtätning i anslutning till befintlig, sammanhängande bebyggelse.

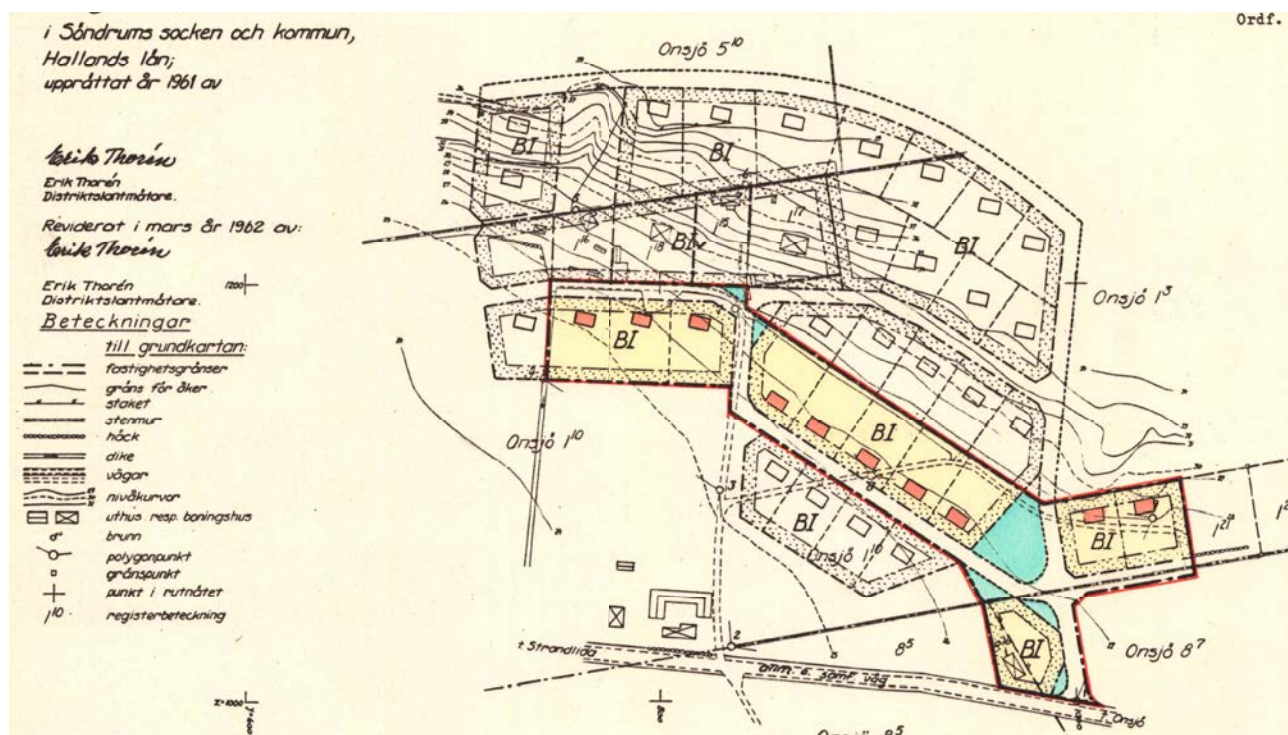
Gällande detaljplaner

Byggnadsplan 1962

Den del av området som är planlagd omfattas av en byggnadsplan från 1962 med enskilt huvudmannaskap (1380-SÖN53). Syftet med byggnadsplanen var "viss exploatering för sommarstugebebyggelse". Tomtplatsrader lades ut orienterade efter nivåförhållandena och i anslutning till den sommarstugebebyggelse som förut fanns inom planområdet.

Största tillåtna byggnadsarea är reglerad till 60 m² och minsta tomtstorlek till 900 m². Byggnader får uppföras i 1 våning utan inredd vind. Största byggnadshöjd är 3,5 meter.

Förslaget till byggnadsplan omfattade till en början ett större område, men byggnadsnämnden valde att endast fastställa den del som markerats med röd linje/färgläggning på plankartan nedan.



Program och riktlinjer

Halmstads kustzon – planbestämmelser för bostadsbebyggelse 1976

Byggnadsnämnden i Halmstad beslöt 1975 att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att utarbeta förslag till lämpliga åtgärder avseende gällande detaljplaner och planbestämmelser inom kustzonen. Arbetsgruppen gjorde en sammanställning av gällande planer och förordnanden som rörde kustområdet och konstaterade att bestämmelserna för närliggande områden kunde ha mycket avvikande innehåll. Upprättande av detaljplaner för småområden under olika tidsperioder och utförda av skilda planförfattare hade inneburit att helheten tappats bort. Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet medförde ökade krav på större byggnadsytor och den ökade helårsbosättningen medförde önskemål om mer enhetliga och tidsenliga planbestämmelser. Arbetsgruppen delade in kustområdet i olika typområden: "Fritidsby och fritidsstugeområden" samt "Övrig bostadsbebyggelse", för vilka olika bestämmelser för reglering av byggnadsytor, hushöjd, taklutning mm angavs.

I arbetsgruppens rapport konstateras att det finns en villagrupp nordost om Frösakull som omfattar ca 20 tomtplatser varav byggnadsplanen endast omfattar 11. Flera är bebyggda med helårshus och har större byggnadsvolym än vad som förutsetts enligt gällande plan. Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen hade antagits 1972-12-06, men såväl länsstyrelse som Kungl. Maj:t hade lämnat fastställelseansökan utan bifall. Arbetsgruppen kategoriserade området som "Övrig bostadsbebyggelse" med en föreslagen byggnadsyta på max 250 m². Byggnad fick uppföras i en våning utan vindsinredning och med en taklutning på max 30°. Däremot föreslogs ingen åtgärd av byggnadsplanen. Utredningen "Halmstads kustzon, planbestämmelser för bostadsbebyggelse 1976" godkändes av KF §127, 1977-05-26. Utredningen har sedan dess legat till grund för senare beslut om bygglov, trots att den inte är juridiskt bindande.

Naturvårdsprogram för Hallands län - Länsstyrelsen, 1996

I länsstyrelsens naturvårdsprogram för Hallands län beskrivs området Strandslida som ett delvis öppet landskap med höga geologiska värden. *"Strandslida är en del av ett omfattande och mäktigt svallgrusområde på Onsjöbergens syd- och västsidor. Dessa höjdryggar har en intressant uppbyggnad. Grusansamlingar har skett på läsidan av bergen (i förhållande till inlandsisen), så att det uppbyggs ett mindre grusdelta med mycket markerade rasbranter mot söder och sydväst. Eftersom höjderna når över den nivå vid vilken havet stått som högst och exponeringen här varit kraftig, så har det bildats en markerad högsta kustlinje (HK) i terrängen. HK har här uppmätts till 61,3 m ö h. Dessutom finns flera yngre, lägre belägna och vackert utbildade strandlinjer markerade genom olika terrassplan. Dessa naturens trappsteg erbjuder vackra utblickar mot väster och söder."*

Området bör enligt naturvårdsprogrammet skyddas mot täktverksamhet, ökad bebyggelse och andra arbetsföretag, som kan störa de geologiska och landskapliga värdena.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv (Kommunfullmäktige, 2008-03-27)

Halmstads gröna värden – från insektsliv till friluftsliv, är ett dokument som redovisar viktiga och värdefulla natur- och rekreationsområden i kommunen samt riktlinjer för hur de utpekade områdena ska kunna bibehållas och utvecklas. I dokumentet anges området "Strandslida", där Bergfotsvägen ingår, som ett område med både höga naturvärden och värdefullt som rekreationsområde.

Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun (Stadsbyggnadskontoret, 1999)

I dokumentet Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun beskrivs områden med höga landskapsbildsvärden inom kommunen. Området kring Onsjöberget bedöms vara ett viktigt landskapsrum. Omgivningarna anges, tack vare vyerna ut mot havet, vara ett av de mest betydelsefulla i kommunen, en sk. "supervy".

Värderingen som görs i dokumentet är att stora delar av det ursprungliga landskapsbildsvärdet har gått förlorat genom den bebyggelse som vuxit fram längs bergets öst- och sydsluttning samt genom de telemaster som uppförts på bergets topp. Det uppges vara svårt att få en helhetsbild av området och att från områdets lägsta delar betrakta Onsjöbergets sluttning ger inte särskilt mycket. Om man däremot drar sig upp mot sluttningarna och blickar ut över landskapet kan sammanhanget förstås (kustslättens möte med havet). Området karaktäriseras av den starka havsupplevelsen som erbjuds från sluttningarna och höjdsträckningarna. Även en färd på den öst-västliga vägen längs Onsjöbergets sydsluttning uppges ge en enastående vacker vy.

För att bibehålla det landskapsbildsvärde som kvarstår anger dokumentet att en ytterst restriktiv hållning bör gälla mot ytterligare bebyggelseetableringar längs Onsjöbergets sluttningar. Den bebyggelse som redan dominerar sluttningsspartierna bör om möjligt få en mindre framträdande roll genom t ex färgsättning, kompletterande vegetation etc.



”Supervy” från Onsjövägen.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030

I kommunens handlingsprogram för bostadsförsörjning presenteras en möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka år 2030. En byggnation av ytterligare bostäder i området kring Bergfotsvägen finns inte med i handlingsprogrammet.

Planprogram

I detta planärende har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Kustområdet i Halland är i sin helhet av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap. 2 §. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Kustområdet utgör också riksintresse för friluftslivet (gränsen för detta riksintresseområde går ca 200 meter väster om planområdet).

Detaljplanen syftar till att reglera byggrätterna för de befintliga fastigheterna utmed Bergfotsvägen, vilket inte bedöms påverka turismens och friluftslivets intressen i området. De tre föreslagna tomterna ligger ”inkilade” i anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms inte ta mark av betydelse för turismens eller friluftslivets intressen i anspråk.

Ringnäs skjutfält, som är av riksintresse för totalförsvaret, ligger ca 1,5-2 kilometer väster om

planområdet. Gränsen för det område där Försvarsmakten, pga. bullerstörningar, önskar att samråd ska ske kring alla plan- och lovärenden går ca 50-100 meter väster om planområdet. Försvarsmakten kommer således inte att höras i ärendet. Planområdet ingår i ett område runt om skjutfältet med särskilt behov av hindersfrihet för samövning med flygförband. Byggnationen inom planområdet kommer inte att överskrida angiven höjdbegränsning.

Planområdet ligger inte i närheten av område utpekade som Natura 2000-område (nätverk av skyddade områden inom EU). Närmaste Natura 2000-område ligger i Ringenäs ca 1,5-2 km. västerut. Detaljplanens innehåll, säkerställande av befintlig bebyggelse samt komplettering med ytterligare tre tomter, bedöms vara så ringa att det inte får några konsekvenser för Natura-2000-området.

Området omfattas inte av några förordnanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE

Bebyggelse inom planområdet

Planområdet består till huvuddelen av redan bebyggda fastigheter. Ursprungligen utgjordes området av mindre fritidshus som sedan, under årens lopp, allt mer har utvecklats till året runt-standard. Inom planområdet finns idag 20 bebyggda fastigheter.

Större delen av bebyggelsen ligger på den flacka marken nedanför Onsjöberget. Fyra av de befintliga tomterna i nordväst samt de två föreslagna tomterna på golfklubbens mark ligger en liten bit upp på bergets sydsluttning.

Byggnadsarean på fastigheterna varierar mellan cirka 70 och 300 m². Husen är uppförda i 1-1½ våningar. Byggnaderna är utformade med sadeltak med undantag för ett hus med pulpettak.

Angränsande bebyggelse

Strax väster om Bergfotsvägen beviljades 2013 bygglov för fyra hus som nu till större delen är uppförda. Dessa fastigheter trafikmatas från Onsjövägen via en egen gemensam väg. Fastigheterna ingår inte i samfällighetsföreningen Strandlida (utgörs av fastigheterna utmed Bergfotsvägen). På norra sidan av Onsjövägen ligger i övrigt endast enstaka hus.

Kulturhistoriska värden

I Hallands län finns en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassade i A-, B- eller C-klass. Byggnaden på fastigheten Onsjö 8:16 utgörs enligt bebyggelseinventeringen av ett f.d. fattighus uppfört innan 1850. Byggnaden är kategoriserad som klass B, vilket innebär att den är av regionalt intresse och bedöms vara omistlig. Byggnaden bedöms ha byggnadshistoriska, socialhistoriska samt miljöskapande värden liksom ett pedagogiskt värde genom sin tydlighet. I bebyggelseinventeringen rekommenderas att byggnaden skyddas genom förvanskningförbud, underhållskrav samt rivningsförbud.

Under framtagandet av denna detaljplan har fastighetsägaren till Onsjö 8:16 inkommit med foton samt text som visar att den ursprungliga byggnaden är mycket förändrad eller eventuellt helt utbytt. I dokumentet "Handlingar angående förrättning enligt ensittarlagen" från maj 1944 beskrivs att byggnaden då var ca 80-100 år gammal och av dålig kvalitet. Stugan hade en dimension på 5,7 gånger 11 meter och var uppförd av stolpar med liggande, rödmålad ekplank. Taket var av spån och grunden var en äldre bullerstensockel. Rumshöjden var omkring 1,70 meter. Utav dessa faktorer är det möjligen yttermåttan på byggnaden stämmer med beskrivningen. Byggnadens placering verkar också vara den samma idag jämfört med äldre kartmaterial.

Fastighetsägaren till Onsjö 8:16 menar att den nuvarande byggnaden troligtvis är uppförd under 1950-talet och att det ursprungliga fattighuset är helt rivet. Enligt fastighetsägaren köptes huset på 1950-talet av en byggmästare som renoverade huset in- och utvändigt. Han kläddes byggnaden med gammalt hårdbränt tegel och putsade det. Eftersom detta inte höll, så han var tvungen att göra om det. Han höjde då byggnadshöjden på huset och la om taket från spåntak till cementpannor. Han satte in nya stora fönster på västsidan samt kläddes teglet med nät och putsade om huset. Husgrunden blev då också omgjord, men byggnadens storlek och placering var troligen densamma som tidigare.

1981 uppfördes enligt fastighetsägaren ytterligare en byggnad på fastigheten (garaget). 1982 utökades

det befintliga huset med en ny flygel mot öster. De befintliga cementtakpannorna på bostadshuset flyttades då över till det nya garaget. Bostadshuset fick nya takpannor, typ munk-nunna. Samtidigt sattes även nya spröjsade fönster in.

Samhällsservice

I anslutning till planområdet finns viss kommersiell service i anslutning till golfbanan. Närmaste dagligvarubutik ligger i Frösakull ca 2 km söder om planområdet. Avståndet till Halmstads centrum är ca en mil och till Flygstadens handelsområde ca 6-7 km. Närmaste grundskola finns i Frösakull ca 2 km från planområdet. Närmaste förskolor finns i Frösakull samt i Villshärad på ca 2-2,5 km avstånd.



Befintliga bostadshus inom planområdet.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Utöver de befintliga bostadsfastigheterna ingår även en tomt planlagd för park/plantering, samt en del av skogspartiet på golfbanans mark, i planområdet.

Området har enligt kommunens översiktsplan, som grundar sig på dokumenten *Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv* samt *Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun* både höga natur- och friluftslivsvärden. Se en utförlig beskrivning under rubriken "Tidigare ställningstaganden".

Angränsande till planområdet i norr ligger Ringenäs golfbana. Söder om området utgörs marken av jordbruksmark, klass 4-5 (av 10) samt av beteshagar som används för hästar och får.

Inga särskilda intressen vad gäller flora och fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom planområdet. I naturområdena runt om planområdet finns registrerade fynd av ett flertal värdefulla växtarter (källa: www.artportalen.se).

Rekreationsområden

I området kring Ringenäs/Frösakull finns goda rekreationsmöjligheter genom närheten till både kvalitativa naturområden, hav och strand. Direkt angränsande till planområdet ligger också Ringenäs golfbana.

Biotopskydd

Utmed Bergfotsvägens östra del finns en låg stengärdesgård mot jordbruksmarken. Denna omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. Miljöbalken. Om muren skulle behöva tas bort eller flyttas i framtiden ska en ansökan om biotopskyddsdispens göras hos länsstyrelsen.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga kartering av jordarter består marken i området av svallsediment, mellansand-grovsand, samt på vissa ställen berg i dagen. I planbeskrivningen till gällande byggnadsplan för området uppges att jordmånen består av sand.

Fastigheterna utmed Bergfotsvägen ligger inom område som enligt översiktlig kartering utgörs av berggrund och jordarter med normallåg radioaktivitet.

Markföroreningar

I direkt anslutning till planområdet finns inga kända markföroreningar. Drygt 300 meter nordost om planområdet finns en tidigare deponi för kommunala schaktmassor, Onsjö schaktmassedeponi (1969-1974). Det f.d. deponiområdet bedöms ha en låg föroreningsrisk, riskklass 3 (gradering 1-4), vilket innebär att inga åtgärder bedöms behövas i nuläget.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Längre upp på Onsjöberget finns flera identifierade fornlämningar från bronsålder/järnålder bl.a. den s.k. "Kung Ägirs hög". (Källa: Riksantikvarieämbetet).

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Utmed Kungsvägen, ca 500 meter väster om Bergfotsvägen, finns separat gång- och cykelväg som ingår i kommunens huvudcykelnät. Därifrån är det lätt att ta sig vidare mot andra delar av staden/kommunen. För att ta sig dit måste man dock gå/cykla ca 500 meter på Onsjövägen som helt saknar gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Strandlida, finns vid korsningen Onsjövägen-Kungsvägen, ca 500 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras med tätortstrafik 2 gånger i timmen under dagtid på vardagar. Restiden Strandlida - Halmstad Stora torg är ca 25 minuter.

Biltrafik och gator

Befintliga fastigheter i området trafikmatas från Bergfotsvägen via Onsjövägen.

Trafikverket är huvudman för Onsjövägen, som har en skyltad hastighet på 70km/h. Trafikmängden har uppmätts till 1400 fordon/årsmedeldygn 2004. Sedan dess har emellertid Ringenäs golfklubb utvecklat sin verksamhet och Halmstad golfarena byggts ut mitt emot planområdet i öster, vilket med hög sannolikhet har lett till en ökad trafikmängd på vägen.

Bergfotsvägen är en smal lokalgata. Vägens bredd är idag ca 4-4,5 meter i väster och knappt 2,5 meter i öster. Kommunen är inte huvudman för allmän plats i området. En gemensamhetsanläggning (Onsjö ga:1) för väg och vändplatser bildades enligt Anläggningslagen år 1988. De deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift enligt anläggningsbeslutet och har bildat Strandlida samfällighetsförening. Kommunen ansvarar idag för drift av belagd del av gatan i enlighet med beslut taget av kommunfullmäktige angående kommunens åtagande avseende vägföreningar. "Parktomten" ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Cykel- och bilparkering

Parkering sker på egen fastighet.



Bergfotsvägen - västra delen, infarten respektive östra delen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom HEM:s (Halmstad energi och miljö) koncessionsområde och elledningar finns framdragna till befintliga bostäder.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. På grund av Bergfotsvägens smala utformning samt små vändplatser, har renhållningsfordonen svårt att ta sig fram och vända på ett bra sätt. De tvingas idag att backa långa sträckor eller vända på privat kvartersmark där det är möjligt.

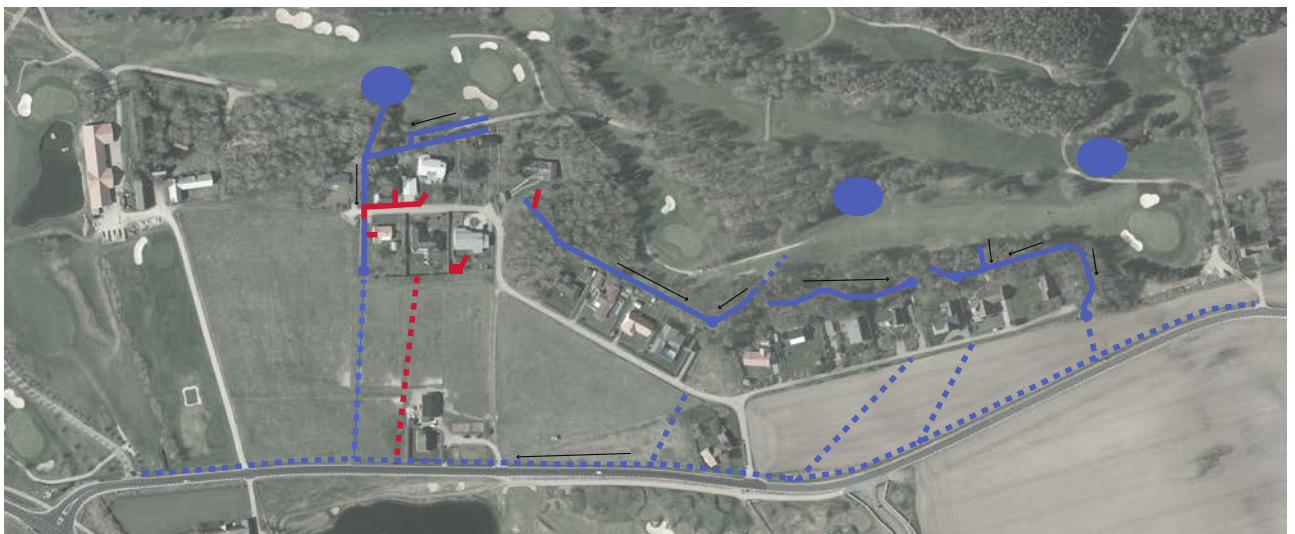
Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i anslutning till Bergfotsvägen samt över åkermarken på fastigheten Onsjö 1:10. Från Onsjövägen och rakt norrut, strax öster om gårdsbyggnaden på Onsjö 1:10, har LBVA (Laholmsbuktens VA) en huvudledning för dricksvatten. Denna ledning fortsätter sedan norrut mot Gullbrandstorp över golfbanan via naturområdet mellan fastigheterna Onsjö 1:17 och Onsjö 1:28. Ledningen har ett skyddsområde på 12 meter, dvs. 6 meter på vardera sida.

Dagvatten

Bergfotsvägen ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Planområdets läge i nederkanten av Onsjöberget innebär att fastigheterna naturligt tar emot dagvatten uppströms från naturområden samt från golfbaneområdet. Några av fastigheterna, särskilt i väster har upplevt problem med översvämmande dagvatten på tomterna.

I området finns idag ett system för hantering av dagvattnet bestående av dammar, diken och ledningar. Golfklubben har ansvar för att ta hand om dagvattnet inom sin mark. De har ett utbyggt system av dammar inom sin fastighet. Golfklubben har också anlagt ett dike utmed den norra kanten av bebyggelsen för omhändertagande av dagvatten. Vattnet leds sedan vidare till ett dike utmed Onsjövägen som slutligen mynnar i havet i höjd med Ringenäs. Utöver golfklubbens åtgärder har även vissa fastighetsägare själva låtit anlägga egna stenkistor eller ledningar fram till befintliga diken. De dagvattenproblem som uppstått i området beror sannolikt på att systemet idag är dåligt underhållet och igensatt. Genom en rensning av befintliga diken skulle problemen kunna minskas.



Översiktlig kartbild över befintligt dagvattensystem. Blått - diken, dammar och ledningar. Rött - enskilda initiativ till avledning av dagvatten från egen fastighet (Källa: Strandlida vägförening).

HÄLSA OCH SÄKERHET

Verksamheter som kan innebära risker och störningar för planområdet

Ringnäs golfbana

Planområdet ligger intill Ringnäs golfbana. Angående bansäkerhet använder sig golfarkitekter ofta av den s.k. "92/15-regeln". Regeln, som baserar sig på amerikanska studier under 1980-talet, indikerar att 92 % av alla bollar som slås från en viss punkt hamnar inom en sektor med öppningsvinkeln +/- 15 graders avvikelse från den tänkta spellinjen. Naturligtvis måste man se till förutsättningarna på varje specifik golfbana/ golfhål, topografi, vegetation etc, men detta ger ändå en viss indikation på vilka områden som utgör mindre respektive större risk ur golfbane-synpunkt. Nedan redovisas de tre hål som idag ligger angränsande mot planområdet. En ungefärlig tänkt spellinje illustreras tillsammans med en 15 graders-vinkel från utslagsplatsen (tee). Vinkeln fortsätter 30 meter bakom green.



Ringnäs golfbana - ungefärliga riskzoner enligt den s.k. 92/15-regeln" inritade.

Kartan visar att endast någon enstaka tomt, och då endast mindre delar, ligger inom golfbanans "riskområde". Mellan golfbanan och den befintliga bebyggelsen finns idag också ett trädbevuxet stråk som fungerar som ett skydd mot bollar in mot tomterna.

Djurhållning - beteshagar

Planområdet gränsar i sydväst till betesmark samt stallbyggnad för hästar och får på fastigheten Onsjö 1:10 (se kartbild på nästa sida). Stallet ligger som närmast ca 80 meter från befintlig bebyggelse och är dimensionerat för 3 ponnys, 3 stora hästar samt 5 får med lamm. Djurhållning finns också på fastigheten Onsjö 8:7/3:5 söder om Onsjövägen. Avståndet mellan planområdet och stallbyggnaden där är som närmast ca 240 meter. Stallbyggnaderna är inringade med röd cirkel på kartan som finns på nästa sida. Hagen är markerad som en mörkgrön yta.

De mest typiska störningarna kopplade till djurhållning är lukt och flugbildning. Till det kommer även spridning av allergener som kan utgöra en risk för människors hälsa (gäller i huvudsak hästar). Studier har emellertid visat att halten allergener avtar mycket snabbt efter källan. I Uppsala genomfördes ett forskningsprojekt 2003 i syfte att mäta spridningen av hästallergener. Studien visade att uppmätt allergenhalt inne i stallet snabbt sjönk till en nivå motsvarande 1% 50-200 m från stallet. Medianvärdet på hästallergennivån i hästhagarna, där ca 18 hästar vistades under dagarna, låg på ca 30 U/m³. Spridningsområdet omfattade hästhagarnas utbredning. Utanför hästhagarna sjönk halten hästallergen snabbt till under detektionsnivån 0,2 U/m³ (Källa: IVL Svenska Miljöinstitutet AB, 2006).

De två föreslagna bostadstomterna på Onsjö 5:17 ligger bakom befintliga fastigheter. Som närmast är avståndet till hage ca 40 meter och till stallbyggnaden ca 125 meter.

Detaljplanen innebär även att tomten som idag är planlagd som parkmark omvandlas till bostadstomt. Denna fastighet kommer att ligga drygt 5 meter från hage. Avståndet till stallbyggnaden är ca 165 meter. Denna tomt ägs av samma fastighetsägare som till hagen och stallbyggnaden (Onsjö 1:10).



Djurhållning i området. Stallbyggnaderna redovisas med röd cirkel. Hagen är markerad med en grön yta.

Ringenas skjutfält

Ringenas skjutfält ligger ca 1,5-2 kilometer väster om planområdet. Gränsen för det område där Försvarsmakten, pga. bullerstörningar, önskar att samråd ska ske kring alla plan- och lovärenden går ca 50-100 meter väster om planområdet.

Buller

Trafikbuller

Onsjövägen har en skyltad hastighet på 70km/h. Trafikmängden har uppmätts till 1400 fordon/årsmedeldygn 2004. Sedan dess har Halmstad golfarena byggts ut mitt emot planområdet, vilket sannolikt har lett till en ökad trafikmängd. En av fastigheterna inom planområdet, Onsjö 8:16, gränsar mot vägen i övrigt ligger bebyggelsen ca 35-165 meter från vägen.

Buller från golfbanan

Klagomål har förekommit från boende i området på att golfbanans verksamhet medför buller. Det handlar i huvudsak om buller från arbete i maskinhallen väster om planområdet under tidiga morgnar. Golfbanan har försökt anpassa sina tider efter detta så att problemen kan undvikas.

Buller från Ringenas skjutfält

Ringenas skjutfält ligger ca 1,5-2 kilometer väster om planområdet. Gränsen för det område där Försvarsmakten, pga. bullerstörningar, önskar att samråd ska ske kring alla plan- och lovärenden går ca 50-100 meter väster om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

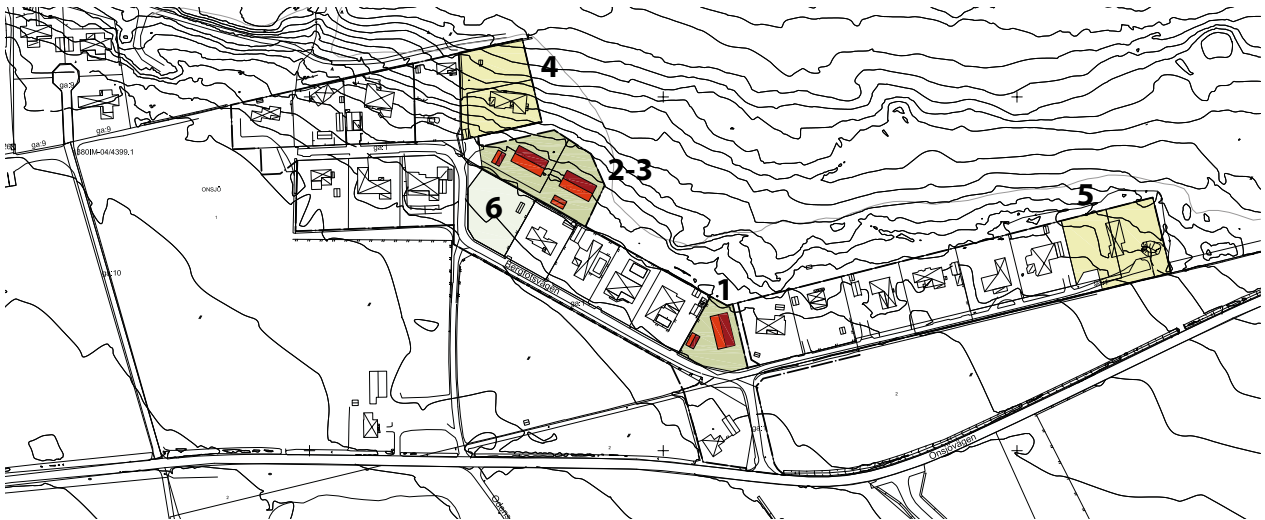
BEBYGGELSE

Befintliga och föreslagna bostadstomter

Planförslaget innebär att befintliga 21 fastigheter utmed Bergfotsvägen planläggs för bostadsändamål.

Utöver de befintliga bostadsfastigheterna föreslås även att den ”lucktomt” som idag är planlagd som allmän plats - ”park/plantering” istället planläggs som en bostadstomt (1 på kartan nedan). Även i skogspartiet mot golfbanan föreslås två nya bostadsfastigheter (2-3 på kartan nedan).

Utav de befintliga tomterna är två stycken (Onsjö 1:17 samt 1:19) så pass stora att det finns möjlighet att stycka av ytterligare en tomt vardera (4-5 på kartan nedan. Detta kan dock innebära att befintliga byggnader behöver rivas). En utav de befintliga tomterna är idag obebyggd (Onsjö 1:28 - 6 på kartan nedan). Totalt finns således sex outnyttjade byggrätter inom planområdet.



Schematisk bild över områdets möjliga/outnyttjade byggrätter; 3 möjliga nya tomter (1-3), två tomter som går att dela (4-5) samt en idag obebyggd tomt (6).

Byggrätt och tomtstorlek

Byggnadsarea (BYA)

Den yta som fastighetens byggnader upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark (exempelvis ytan under en balkong lägre än tre meter över marknivån eller takutsprång större än 0,5 meter).

Denna detaljplan innebär att samtliga fastigheter utmed Bergfotsvägens norrsida ges en byggrätt på 230 m² byggnadsarea (se begreppsförklaring ovan). De fyra fastigheter som ligger på vägens södersida, dvs. ”framför” den bakre husraden, ges en byggrätt på 250 m² (men får i gengäld en lägre nockhöjd). Genom en juridiskt bindande planbestämmelse om största tillåtna byggnadsarea blir det tydligt och enhetligt vad som gäller i området, både på den egna tomten och på grannfastigheterna. Den enskilde fastighetsägaren blir inte längre beroende av grannarnas godkännande för att kunna bebygga sin tomt / göra om- och tillbyggnader så länge som man håller sig till bestämmelserna i detaljplanen. Det blir heller inte någon skillnad mellan de fastigheter som idag ligger inom planlagt område och de som ligger utanför detaljplanen.

Ytan på 230/250 m² är en avvägning utifrån förutsättningarna på platsen. I detta, ur landskapsbildsynpunkt, känsliga område är det viktigt att husen i möjligaste mån underordnar sig naturmiljön. Samtidigt är det också viktigt att befintliga hus inte överstiger föreslagen yta och därmed blir planstridiga genom detaljplanen.

Planbestämmelse:

- Största tillåtna byggnadsarea inom respektive fastighet är 230/250 m².

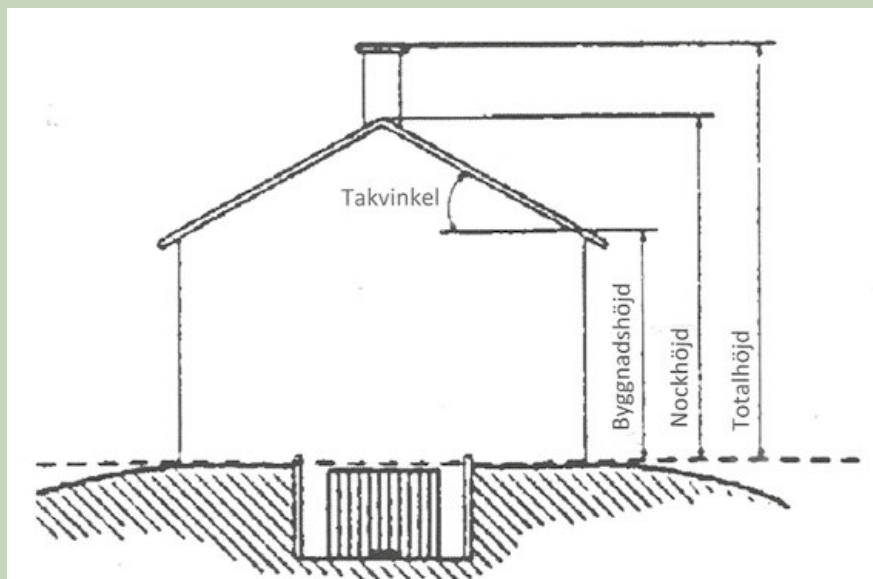
Idag finns två fastigheter på Bergfotsvägens norrsida som enligt studerade bygglovsritningar bedöms ha en byggnadsarea större än 230 m²; Onsjö 1:18 samt 1:38. På Bergfotsvägens södersida finns en fastighet som enligt studerade bygglovsritningar uppskattas ha en större byggnadsarea än 250 m²; Onsjö 1:26. Dessa 3 byggnader blir därmed planstridiga. Detaljplanen utgör dock inget hinder för dessa byggnader att ligga kvar eller att beviljas lov för åtgärder som följer de nya planbestämmelserna. Däremot kan dessa byggnader inte byggas till med ytterligare byggnadsarea. Se mer information under avsnittet "Planstridiga byggnader".

Liksom i gällande detaljplan ska bostadstomterna vara minst 900 m² stora.

Planbestämmelse:

- Minsta tomtstorlek är 900 m²

Höjder



*Byggnadshöjd respektive nockhöjd
-Schematisk begreppsförklaring ur
Boverkets bok "Boken om lov, tillsyn
och kontroll"*

Denna detaljplan innebär att samtliga fastigheter utmed Bergfotsvägen ges en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter. Samtliga fastigheter på Bergfotsvägens norrsida ges en högsta tillåten nockhöjd på 6,5 meter och husen på södersidan 5,5 meter (se begreppsförklaring ovan).

Planbestämmelse:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. - Högsta tillåtna nockhöjd är 5,5/6,5 meter.

Höjderna är en avvägning utifrån förutsättningarna på platsen. I detta, ur landskapsbildssynpunkt, känsliga område är det viktigt att husen i möjligaste mån underordnar sig naturmiljön. Samtidigt är det också viktigt att befintliga hus inte överstiger föreslagna höjder och därmed blir planstridiga genom planen.

Husen som ligger på Bergfotsvägens norrsida har stöd i landskapet av Onsjöberget på ett annat sätt än husen på södersidan. Husen söder om Bergfotsvägen ligger också framför husen på norra sidan och påverkar därmed utsikten för dessa. Nockhöjden för husen på södersidan är av denna anledning 1 meter lägre än för husen på norrsidan. Som kompensation för den lägre nockhöjden är den tillåtna byggnadsarean något större.

Idag finns en fastighet på Bergfotsvägens norrsida; Onsjö 1:15, som enligt studerade bygglovsritningar bedöms överskrida de tillåtna höjderna på 3,5 respektive 6,5 meter. På Bergfotsvägens södersida finns en fastighet; Onsjö 1:26, som enligt studerade bygglovsritningar uppskattas överskrida de tillåtna höjderna på 3,5 respektive 5,5 meter. Dessa två byggnader blir därmed planstridiga genom denna detaljplan. Detaljplanen utgör dock inget hinder för dessa byggnader att ligga kvar och att beviljas lov för åtgärder som följer de nya planbestämmelserna. Se mer information under avsnittet "Planstridiga byggnader".

För uthus/komplementbyggnader är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter och högsta nockhöjd 5,0 meter. (Garage sammanbyggt med huvudbyggnad räknas som huvudbyggnad).

Planbestämmelse:

- För uthus/komplementbyggnader är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter och högsta nockhöjd 5,0 meter.

Placering

Enligt BBR (Boverkets byggregler) uppnås ett tillfredsställande skydd mot brandspridning mellan byggnader genom ett avstånd mellan husen på 8 meter. Utgångspunkten vid placering av nya huvudbyggnader bör därför vara att hålla ett avstånd på 4 meter till tomtgräns mot annan bostadsfastighet. (Även garage sammanbyggt med huvudbyggnad räknas som huvudbyggnad).

Planbestämmelse:

- Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Två huvudbyggnader ligger idag närmare tomtgräns mot bostadsgranne än 4 meter; Onsjö 1:15 samt Onsjö 1:38. Dessa byggnader blir därmed planstridiga. Detaljplanen utgör dock inget hinder för dessa byggnader att ligga kvar och att beviljas lov för åtgärder som följer de nya planbestämmelserna. Se mer information under avsnittet "Planstridiga byggnader".

För de bostadsfastigheter som gränsar till en huvudbyggnad som ligger närmare gränsen än 4 meter innebär det att eventuell nybyggnation på deras tomt får placeras så att det totala avståndet blir 8 meter, alternativt får den tillkommande byggnaden utformas så att risken för brandspridning mellan byggnader begränsas.

Även mot övriga fastighetsgränser har en zon på 4 meter lagts ut i syfte att ge området ett luftigt intryck samt säkerställa ett visst skyddsavstånd mot golfbanan. Ut mot Onsjövägen och det mer

öppna landskapet i ”supervyn” (se text under rubriken ”Program och riktlinjer”) har en 4 meter bred zon med byggnadsförbud lagts ut (prickmark). I de fastighetsgränser som skymms av annan bebyggelse eller som vetter mot skogsområdet och golfbanan får uthus/komplementbyggnader uppföras inom 4-meterszonen, dock inte huvudbyggnader. För de befintliga huvudbyggnader som redan idag ligger närmare gränsen än 4 meter har undantag gjorts i plankartan för att undvika att dessa hus blir planstridiga genom detaljplanen.

När det gäller uppförande av nya komplementbyggnader/uthus/förråd etc. bör dessa placeras minst 1 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra underhållsåtgärder från egen tomt. Idag ligger ett flertal befintliga uthus närmare gränsen än 1 meter. För att inte samtliga dessa ska bli planstridiga genom denna detaljplan regleras detta dock inte i någon juridiskt bindande planbestämmelse. Garage/carport bör placeras minst 6 meter från gatan för att säkerställa att en bil kan parkeras framför garageporten på egen fastighet.

Det är viktigt att husens placering i landskapet anpassas efter de naturliga nivåförhållandena. I syfte att förhindra stora utfyllnader av mark i detta känsliga och samtidigt kuperade landskap innehåller detaljplanen en bestämmelse om att marklov krävs för utfyllnader över 50 centimeter.

Planbestämmelse:

Marklov krävs för utfyllnad av marknivån med mer än 50 cm.

Planstridiga byggnader

Denna detaljplan innebär att några utav de befintliga byggnaderna utmed Bergfotsvägen blir planstridiga. Tre byggnader bedöms vara större än tillåten bygggrätt (Onsjö 1:18, 1:26 samt 1:38). Två byggnader bedöms vara högre än tillåtna byggnads- respektive nockhöjder (Onsjö 1:15 och 1:26). Två huvudbyggnader bedöms ligga närmare fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet än 4 meter (Onsjö 1:15 samt Onsjö 1:38). Totalt handlar det om fyra fastigheter som blir planstridiga. I plan- och bygglagen (PBL) finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Det innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan.

Även planstridiga byggnader har dock rätt att också beviljas lov i enlighet med gällande detaljplan. Detta regleras i PBL 9 kap 30 § b):

PBL 9 kap 30 § b) ”Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988)”

Vidare anger PBL att befintlig byggnad som avviker från en ny detaljplan kan förklaras som liten avvikelse av byggnadsnämnden. En sådan förklaring får dock endast avse en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och en bedömning görs då utifrån förutsättningarna i det specifika ärendet.

PBL 30 a § ”Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Lag (2014:900)”.

Återuppförande efter brand eller annan olycka

För att möjliggöra att byggnader som tillkommit i laga ordning, men blivit planstridiga genom denna detaljplan, kan återuppföras vid en eventuell brand eller annan olycka, innehåller detaljplanen en planbestämmelse som säkerställer detta. En sådan byggnad får då återuppföras med likvärdig höjd och byggnadsarea som ursprunglig byggnad. Ansökan om bygglov ska ha inkommit till byggnadsnämnden senast 2 år efter det att skadan uppstått.

Planbestämmelse:

- Om byggnad som godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt Plan- och bygglagen eller äldre bestämmelser, men blivit planstridig genom denna detaljplan, skadas till följd av brand/annan olycka får denna återuppföras med likvärdig höjd och byggnadsarea som ursprunglig byggnad. Ansökan om bygglov ska ha inkommit till byggnadsnämnden senast 2 år efter det att skadan uppstått.

Återuppförande efter rivning

Om planstridiga byggnader, eller delar av byggnader, rivs får dessa inte återuppföras på ett sätt som strider emot bestämmelserna i denna detaljplan. Vid återuppförande ska då bestämmelserna i denna detaljplan följas.

Kulturhistoriska värden



Den kulturhistoriskt klassade byggnaden på Onsjo 8:16

Byggnaden på fastigheten Onsjo 8:16 ingår i Kulturmiljö Hallands inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i länet och är kategoriserad som klass B, vilket innebär att den är av regionalt intresse och bedöms vara omistlig. Under framtagandet av denna detaljplan har fastighetsägaren till Onsjo 8:16 dock inkommit med foton samt text som visar att den ursprungliga byggnaden är mycket förändrad eller eventuellt helt utbytt. (se information under rubriken Förutsättningar - Bebyggelse). På grund av nuvarande osäkerhet kring byggnadens ålder/ursprung innehåller detaljplanen ingen bestämmelse om rivningsförbud. Denna fråga får hanteras om en ansökan om rivningslov skulle bli aktuell i framtiden. En mer utförlig kontroll ska då göras av byggnadens ålder samt byggnadshistoriska/socialhistoriska värde.

Enligt PBL 8 kap 13 § får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Byggnaden finns med i bebyggelseinventeringen och bedöms av Kulturmiljö Halland ändå ha ett kulturhistoriskt värde, om än inte lika starkt om det skulle visa sig att den ursprungliga byggnaden är riven. För att ta till vara byggnadens kulturhistoriska värde innehåller detaljplanen en varsamhetsbestämmelse (k) för byggnaden. Denna anger att befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning ska vara vägledande vid ändringar av byggnadens exteriör, dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning etc. Bygglov krävs för omfärgning av fasader samt för materialbyten.

Planbestämmelse:

- Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändringar av exteriören (dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning etc.) ska befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning vara vägledande. Bygglov för fasadändring krävs vid omfärgning samt materialbyten.

Utformningsbestämmelser

Detaljplanen innebär att det, utöver befintlig bebyggelse på fastigheten Onsjö 8:16, finns möjlighet att bygga till ytterligare ca 100 m². För att säkerställa att ny bebyggelse placeras och utformas med respekt för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, innehåller detaljplanen en utformningsbestämmelse (f) som ska tillämpas för ny bebyggelse inom fastigheten. Denna innebär att ny bebyggelse inom fastigheten bör ges ett nätt uttryck och med fördel knyta an till karaktären på befintlig byggnad exempelvis genom materialval, och proportioner. Takformen ska vara sadeltak med minst 30 graders taklutning, gärna brantare, för att anknyta till befintlig byggnad.

Planbestämmelse:

- Ny bebyggelse ska utformas och placeras på lämpligt sätt med hänsyn till befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom fastigheten. Tak ska utformas som sadeltak med minst 30 graders taklutning.

Bebyggelsen utmed Bergfotsvägen ligger i ett känsligt landskap och medges nu stora byggrätter. För att göra husen mindre framträdande i landskapet innehåller detaljplanen en bestämmelse om att takmaterial inte får vara reflekterande. På så sätt kan t ex glaserade takpannor eller zinkmaterial som reflekterar solen på ett bländande sätt, och därmed stör upplevelsen av "supervyn", undvikas. Vid uppförande av solpaneler på tak ska en diskussion föras med kommunens byggnadskontor.

Planbestämmelse:

- Takmaterial får inte vara reflekterande. Bygglov krävs för byte av takmaterial.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Detaljplanen innebär att den centralt placerade "lucktomten" som i gällande detaljplan utgör allmän plats - "park/plantering" istället planläggs som en bostadsfastighet på kvartersmark. Tomten ingår inte i den gemensamhetsanläggning som samfällighetsföreningen ansvarar för och är inte iordningställd som någon parkyta idag utan består av en öppen gräsbevuxen yta. Mellan den föreslagna tomten på Onsjö 1:10 och fastigheten Onsjö 1:33 lämnas ett släpp på 3 meter för att det även i framtiden ska vara möjligt att nå skogsområdet/golfbanan från Bergfotsvägen.



I skogspartiet mot golfbanan i norr föreslås två nya tomter på golfklubbens mark. På tomternas norrsida lämnas ett "släpp"/passage på 6 meter ut mot skogsområdet/golfbanan.

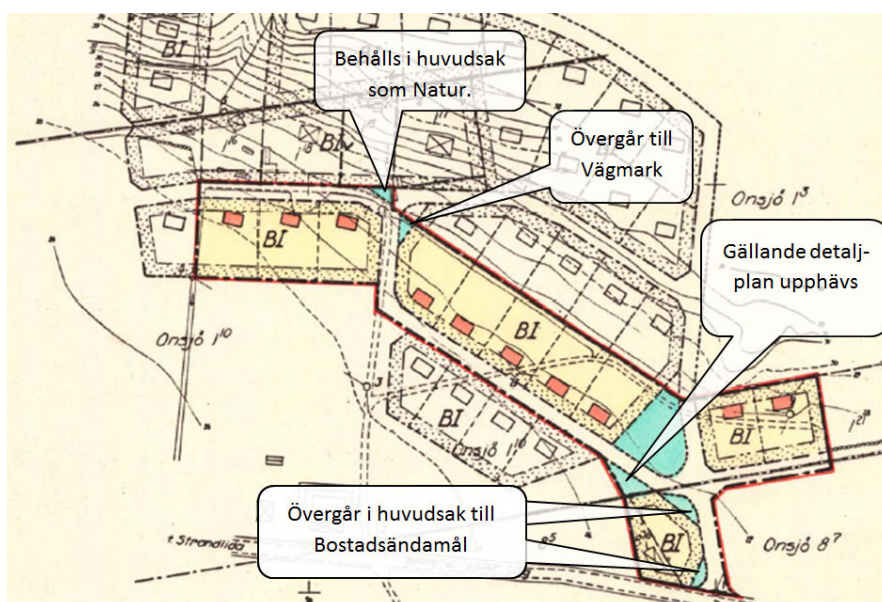
I den tidigare detaljplanen finns fem mycket små områden planlagda för park/plantering. Två av dessa, i anslutning till Onsjö 8:16 planläggs istället för kvartersmark - bostadsändamål, vilket planmässigt möjliggör att Onsjö 8:16 kan köpa in markremssorna och införliva dem i Onsjö 8:16.

Utav de två park-/planteringsytorna söder om Onsjö 1:15 och 1:17 behålls delar av det norra området som allmän plats - natur då där finns en stengärdesgård och ett äppelträd som utgör ett trevligt inslag i miljön. Den södra av de två ytorna övergår istället till vägmark.

Den femte parkremsan norr om fastigheten Onsjö 8:16 ligger i direkt anslutning till övrig hagmark på fastigheten Onsjö 1:10. Då det inte finns något syfte med att detta område utgör allmänt tillgänglig mark upphävs detaljplanen för detta område.

Planbestämmelse:

- Område för vilket gällande detaljplan (SÖN53) upphävs.



Små parkområden enligt tidigare byggnadsplan ges till stora delar annan användning/upphävs.

Det är viktigt att husens placering i landskapet anpassas efter de naturliga nivåförhållandena. I syfte att förhindra stora utfyllnader av mark i detta känsliga och samtidigt kuperade landskap innehåller detaljplanen en bestämmelse om att marklov krävs för utfyllnader över 50 centimeter.

Geotekniska förhållanden

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ny bebyggelse inom planområdet uppförs utifrån de geotekniska förhållandena på tomten.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Om en fornlämning påträffas i samband med grävarbeten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av rådande situation i området avseende gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inte någon nämnvärd förändring avseende underlaget för kollektivtrafiken.

Biltrafik och gator

Planförslaget innebär i huvudsak en planläggning av redan befintlig bebyggelse. Endast tre ytterligare bostadstomter föreslås. Några av fastigheterna är endast bebyggda med fritidshus idag och detaljplanen möjliggör ett helårsboende, vilket innebär ett ökat antal trafikrörelser. Enligt trafikverkets trafikstringsverktyg, uppskattas området totalt sett kunna generera ca 200 resor per dygn (7,5 resor/hushåll) varav ca 120 med bil. Trafiktillskottet bedöms inte få någon betydande påverkan på angränsande vägar i området. Den fastighet som gränsar direkt till Onsjövägen (Onsjö 8:16) förses, på grund av trafiksäkerhetsskäl, med utfartsförbud mot söder.

Planbestämmelse:

- Utfartsförbud.

Bergfotsvägen är mycket smal, ca 4-4,5 meter i väster och knappt 2,5 meter i öster. Enligt anläggningsbeslutet för vägen ska 4,5 meter vara asfalterad i den västra delen och 2,5 meter i den östra delen. Det upplåtna utrymmet för vägen i gemensamhetsanläggningen är dock ca 8 meter i den västra delen och ca 4,5 - 6 meter i öster. Vägområdet i detaljplanen har i huvudsak anpassats efter det område som ingår i gemensamhetsanläggningen för vägen, alternativt det område som nyttjas för vägen i verkligheten eller som redan tidigare är planlagt som väg. För den östra vägsträckan (Från Onsjö 1:21 och österut) har vägområdet dock lagts i en rak linje från Onsjö 1:21 och inte med det ”indrag” som finns i gemensamhetsanläggningen. Det innebär att vägområdets bredd för denna sträcka blir ca 4,5 meter.

Vändplatser med tillräcklig yta för att fordon ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt saknas idag både i öster och väster, vilket bl a innebär att renhållningsfordon får backa in eller vända på någon privat fastighet om det finns möjlighet. Detta är en oacceptabel lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt. Detaljplanen innebär att ytan för vändplatsen i väster utökas till det mått som är standard för

vändplatser i kommunen. Även i öster utökas utrymmet för vändplatsen. Då inga fler tomter planeras i Bergfotsvägens förlängning mot öster finns det inte heller någon anledning för vändplatsen att ligga så långt in på fastigheten Onsjö 1:19. Läget för vändplatsen har därför förskjutits något åt väster i jämförelse med vad som är beslutat i gemensamhetsanläggningen för vägen.

Att områdena för vändplatser ändras/utökas innebär en möjlighet att genomföra sådana lösningar, men det är upp till vägföreningen/föreningens medlemmar att själva att avgöra om/när de vill att detta ska göras. Vid önskemål om förändringar av vägområdets utformning ska en ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen göras till den kommunala Lantmäterimyndigheten.

Tillfarter till den inre nya tomten på golfklubbens mark samt till eventuella avstyckningar från Onsjö 1:17 och 1:19 ska kunna redovisas i samband med avstyckning/bygglovsansökan. Detta kan lösas på olika sätt t ex genom "skaft-tomt" eller servitut.

Huvudmannaskap

Inom planområdet råder idag enskilt huvudmannaskap. Detta planförslag innebär inte någon förändring av huvudmannaskapet i området.

Planbestämmelse:

- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Cykel- och bilparkering

Parkering ska, liksom tidigare, ske på egen fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till det befintliga dricks- och spillvatten-nätet.

För att säkerställa befintlig huvudledning för dricksvatten mellan fastigheterna Onsjö 1:17 och 1:28 behövs en skyddszon på 10 meter. Det innebär att ett u-område har lagts ut på de delar av kvartersmarken för bostadsändamål där ledningen ligger. U-området innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordisk ledning och att ingen byggnation eller planteringar som hindrar detta får finnas. U-området berör delar av den förslagna tomten på golfbanans mark Onsjö 5:17.

Planbestämmelse:

- U-område - Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

På grund av nivåskillnaden inom området där de två nya tomterna på golfklubbens mark föreslås, bör spillvattenledningen till den innersta tomten placeras i södra delen av tomten för att få självfall och därmed undvika pumpning. I samband med avstyckning och bygglov ska en lösning för VA-anslutning kunna redovisas.

Dagvatten

Det kommer inte att införas något kommunalt verksamhetsområde för dagvatten inom planområdet. De problem som funnits avseende dagvatten i området beror till stor del på det dagvatten som kommer till planområdet uppströms från Onsjöberget och golfbanan. Ett inrättande av kommunalt verksamhetsområde för fastigheterna inom planområdet löser således inte den problematiken. Liksom tidigare är det varje fastighetsägars ansvar att ta hand om dagvattnet inom sin fastighet, t ex genom utkastare till gräs-/grusytor på tomten eller genom att anordna en s.k. stenkista. Golfklubben ansvarar för att ta hand om dagvattnet inom sin fastighet.

De dagvattenproblem som uppstått, framför allt i den västra delen av planområdet, beror sannolikt på att områdets befintliga system för dagvattenhantering (se beskrivning under rubriken Förutsättningar - Teknisk försörjning - Dagvatten) idag är dåligt underhållet och igensatt. Genom en rensning av befintliga diken skulle problemen kunna minskas. De åtgärder som kan behövas för att få dagvattensystemet att fungera kan eventuellt räknas som vattenverksamhet. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. Miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812).

Avfallshantering

Tillkommande bebyggelse i området ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Genom att bygga ut vändplatserna i öster och väster kan tillgängligheten för renhållningsfordon förbättras och backning långa sträckor kan undvikas. Det är vägföreningen (huvudman för allmän plats) som ansvarar för att vändplatserna byggs ut.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm riskerar att överskridas.

Störande verksamheter / Risker

Planförslaget innebär inte att några störande verksamheter tillkommer i området.

Djurhållning

De befintliga bostäderna i västra delen av planområdet angränsar direkt till beteshagar för får och hästar. Planerade nya bostadstomter på golfklubbens mark ligger bakom dessa fastigheter och som närmast ca 40 meter från hagarna och 125 meter från stallet. Den befintliga lucktomten, som idag är planlagd för park, men som istället övergår till kvartersmark - bostad, ligger ca 5 meter från hagarna och 165 meter från stallet. Det är fastighetsägaren till hagarna som även äger denna tomt. (Se information under Förutsättningar - Miljö, hälsa och säkerhet)

Närheten mellan bostäder och djurhållning kan innebära problem med allergier och störningar för de boende. Vid eventuella klagomål på djurhållningen kan kommunens miljönämnd besluta om inskränkningar för djurhållningsverksamheten. I det här fallet gör kommunen bedömningen att de två tillkommande tomterna på golfklubbens mark ligger på ett längre avstånd från djurhållningen än den befintliga bebyggelsen. Situationen blir därmed inte annorlunda än i dagsläget. Den tredje tomten ägs av samma fastighetsägare som bedriver djurhållningen. Det är därmed upp till denna fastighetsägare att avgöra om de vill möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet i närheten av sin verksamhet.

Golfbanan

Planområdet gränsar till Ringenäs golfbana i norr. I samband med planarbetet har riskerna för bollar in mot tomterna studerats. I dagsläget bedöms endast någon enstaka tomt, och då endast mindre delar, ligga inom golfbanans "riskområde" (se text under rubriken Förutsättningar - Miljö, hälsa och säkerhet). Mellan golfbanan och den befintliga bebyggelsen finns idag också ett trädbevuxet stråk som fungerar som ett skydd mellan golfbanan och bostäderna.

De tillkommande tomterna har placerats utanför gränsen för golfbanans riskområde enligt den sk. "92/15-regeln". Tomterna ligger också inbäddade bakom vegetationsridån.

Brand

Enligt BBR (Boverkets byggregler) uppnås ett tillfredsställande skydd mot brandspridning mellan byggnader genom ett avstånd mellan husen på 8 meter. Utgångspunkten vid placering av nya huvudbyggnader bör därför vara att hålla ett avstånd på 4 meter till tomtgräns mot annan bostadsfastighet. Detta anges som en planbestämmelse i detaljplanen.

Två huvudbyggnader ligger idag närmare tomtgräns mot bostadsgranne än 4 meter; Onsjö 1:15 samt Onsjö 1:38. För de bostadsfastigheter som gränsar till en huvudbyggnad som ligger närmare gränsen än 4 meter innebär det att eventuell nybyggnation på deras tomt får placeras så att det totala avståndet blir 8 meter, alternativt får den tillkommande byggnaden utformas så att risken för brandspridning mellan byggnader begränsas.

Buller

Trafikbuller

Trafiken från planområdet bedöms inte innebära någon påtaglig förändring för bullernivåerna jämfört med dagens situation. Ingen ny bostadstomt tillkommer heller i direkt anslutning till Onsjövägen. Riktlinjerna för trafikbuller riskerar inte att överskridas för varken nya eller befintliga fastigheter, med undantag för fastigheten Onsjö 8:16 som gränsar direkt mot vägen. Byggnaden på Onsjö 8:16 har legat där sedan lång tid tillbaka. De riktlinjer som finns angående buller vid nybyggnation är således inte tillämpningsbara för denna byggnad. Möjlighet finns dock att uppföra ytterligare ca 100 m² byggnadsarea inom fastigheten.

Buller från golfbanan

Golfbanan försöker att anpassa sin verksamhet så att bullerproblem från befintlig maskinhall kan undvikas.

Buller från Ringenäs skjutfält

Ringenäs skjutfält ligger ca 1,5-2 kilometer väster om planområdet. Gränsen för det område där Försvarmakten, pga. bullerstörningar, önskar att samråd ska ske kring alla plan- och lovärenden går ca 50-100 meter väster om planområdet. Försvarmakten kommer således inte att höras i ärendet.

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet till rekreation och friluftsliv. Avståndet till kollektivtrafik (busshållplats) är ca 500 meter, vilket är något för långt för att vara ett fullgott alternativ till bilåkande.

All byggnation inom planområdet ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för personer med funktionshinder. Detta ska kunna redovisas i samband med bygglovsansökan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
2:a kvartalet 2016	Samråd
3:e - 4:e kvartalet 2016	Granskning
1:a kvartalet 2017	Antagande
1:a kvartalet 2017	Laga kraft

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

Genomförande

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

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Fastighetsägare har en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El	HEM
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats. För skötsel av vägar och allmän plats ansvarar Strandlida vägförening.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Markä gande

All mark inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, fastighetsreglering, servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning möjliggörs i planen.

Servitut

Servitut eller ledningsrätter upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är "u" markerade i detaljplanen. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Över den planerade ”lucktomten” vid infarten till området (Onsjö 1:10) finns ledningar och därmed avtaltsservitut/överenskommelser som belastar fastigheten. Vid framtida bygglovprövning ska hänsyn tas till dessa ledningar.

Gemensamhetsanläggning

Strandlida samfällighetsförening ansvarar för förvaltningen av vägar inom gällande detaljplan. Befintlig gemensamhetsanläggning Onsjö ga:1 bör omprövas så att tillkommande allmän plats, som idag är planlagd som park samt vändplatser och väg, ingår i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm. fastställs i ett nytt gemensamhetsanläggningsbeslut. En omprövning av gemensamhetsanläggningen för vägen bekostas av deltagande fastighetsägare. Exakt kostnadsfördelning avgörs i samband med förrättningen som utförs av Lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom allmän platsmark bekostas av huvudman för allmän plats, dvs. Strandlida vägförening.

Berörd markägare ansöker, ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättningar som avses genomföras på kvartersmark inom detaljplanen. Strandlida vägförening ansöker, ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättningar som avses genomföras på allmän platsmark inom detaljplanen.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt på annans mark inom planområdet bekostas av respektive markägare på kvartersmark samt av Strandlida vägförening när det gäller allmän plats.

I västra delen av Bergfotsvägen utökas vändplatsen inom fastigheten Onsjö 1:10. Genom planläggningen infaller därmed en skyldighet för vägföreningen att förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till denna mark om fastighetsägaren begär detta (Plan- och bygglagen 14 kap 15 §). Vägföreningen avgör vilken rätt förvärvet ska avse (Plan- och bygglagen 14 kap 19 §). Att vägområdet utökas innebär en möjlighet för vägföreningen att genomföra dessa åtgärder, men det är upp till vägföreningen själva att avgöra om/när det ska göras.

Anläggningsavgifter avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

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

Berörd markägare bekostar utbyggnad av erforderliga ledningar inom planområdet.

Plankostnaden fördelas mellan Halmstad kommun och de två fastighetsägare som genom detaljplanen får möjlighet till nya tomter inom området.

Ersättning

Detaljplanen innebär att planstridiga byggnader som rivs inte får återuppföras på ett sätt som strider emot bestämmelserna i denna detaljplan. Om en planstridig byggnad rivs i framtiden kan ekonomisk ersättning eventuellt bli aktuellt för den byggrätt som utgår enligt PBL 14 kap 5 §. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som det vägrade bygglovet medför bedöms vara betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Det finns således ingen säkerhet för att

ersättning kommer att utgå utan en bedömning av om skadan kan anses vara ”betydande” kommer att göras i varje enskilt fall om rivning skulle bli aktuellt.

Medverkande tjänstemän

- Lasse Sabell, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Carol Jarpa de Emilson, mark- och exploateringsingenjör Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings, stadsarkitekt, Byggnadskontoret
- Per-Anders Olsson, inspektör, Miljöförvaltningen
- Maria Bergström, landskapsarkitekt, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Anna Reinholdz, trafikmiljöingenjör, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Carina Henriksson, VA-ingenjör, Laholmsbuktens VA
- Lantmäterimyndigheten

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

**BERGFOTSVÄGEN,
Onsjö 1:10 m.fl.**

HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2015/0241
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-11-29

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL). 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§.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-05-10 § 129 genomförts under tiden 17 maj - 20 juni 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Ett samrådsmöte hölls den 30 maj 2016 i Rådhuset.

Yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser varav 6 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget och 7 har lämnat förslaget utan erinran. 10 skrivelser med yttranden har inkommit från berörda sakägare.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Påtaglig skada på riksintressen enligt 4 kap. Miljöbalken
- Kompletteringen med nya tomter.
- Planbestämmelser angående den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Onsjö 8:16
- Huvudmannaskapsfrågan
- Breddning av Bergfotsvägen samt vändplatser
- Planområdets avgränsning
- Storlek på byggrätter och höjder

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådet gjordes följande ändringar i planförslaget:

- Samhällsbyggnadskontoret föreslog kommunstyrelsen att fatta ett nytt beslut angående prioriteringsordningen för huvudmannaskapsutredningen i syfte att ta bort Strandlida samfällighetsförening. Beslutet innebär att huvudmannaskapet i området fortsätter att vara enskilt och allmän plats regleras, liksom idag, som en gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsföreningen. Den föreslagna breddningen av Bergfotsvägen från 6 till 8 meter i öster för att möjliggöra kommunal standard på vägen är därmed inte längre nödvändig. Plangränsen i sydost justerades och lades istället i linje med befintlig gräns för gemensamhetsanläggningen / stengärdesgården.
- De fyra bostadhus som ligger på Bergfotsvägens södersida har inte stöd i landskapet av Onsjöberget på samma sätt som övrig bebyggelse i området. De ligger också, till skillnad från övrig bebyggelse, framför en bakomliggande husrad. Kommunen beslutade därför att sänka nockhöjden för dessa byggnader från 6,5 till 5,5 meter. I gengäld utökades byggrätten för dessa byggnader från 230 till 250 m² byggnadsarea.
- På grund av osäkerhet kring ålder/ursprung för byggnaden på Onsjö 8:16 tog kommunen bort

rivningsförbudet (r). Denna fråga får hanteras om en ansökan om rivningslov skulle bli aktuell i framtiden. Varsamhetsbestämmelsen (k) kvarstår, men omformulerades efter samrådet till: "Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändringar av exteriören (dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning etc.) ska befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning vara vägledande. Bygglov för fasadändring krävs för omfärgnings- och materialbyten." Planbeskrivningen kompletterades med en mer utförlig beskrivning av kunskapsläget kring byggnaden.

- Utformningsbestämmelsen för ny bebyggelse inom Onsjö 8:16 (f) ändrades från en specifik taklutning på 35-40 grader till en bestämmelse om sadeltak med minst 30 graders taklutning.
- Plankartan ändrades så att ett 6 meter brett "släpp"/passage mellan Bergfotsvägen och skogspartiet/golfbanan skapades i anslutning till de två föreslagna tomterna på golfklubbens mark.
- Den östra vändplatsen flyttades till ett nytt läge något längre västerut.
- En planbestämmelse infördes om att tak inte får vara reflekterande. Bygglov krävs för byte av takmaterial.
- Plankartan ändrades så att höjden för komplementbyggnader regleras separat ochnockhöjden för dessa sänks från 6,5 till 5 meter.
- För att förhindra stora markuppfyllnader infördes en planbestämmelse om att marklov krävs för utfyllnad av marknivån med mer än 50 cm.
- Bestämmelsen angående återuppförande av skadad byggnad kompletterades med en tidsfrist för ansökan om bygglov till 2 år efter det att skadan uppstått.
- Söder om fastigheterna Onsjö 1:15 och 1:17 finns en grönyta med en stenmur och ett äppleträd. Plankartan ändrades så att tillåten användning för denna yta övergick från väg till natur.
- Delar av de markområden som i gällande detaljplan utgör park på fastigheten Onsjö 8:7 ändrades från vägmark till kvartersmark för bostadsändamål. På så sätt kan större delen av dessa marksnibbar överföras från Onsjö 8:7 till Onsjö 8:16.
- Information om bestämmelser kring vattenverksamhet togs med i planbeskrivningen så att det framgår att det inför för vissa åtgärder av dagvattendiken kan krävas ett tillstånd eller en anmälan till länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen kompletterades med information om att området, enligt trafikverkets trafikstringsverktyg, uppskattas generera ca 200 resor/dygn varav ca 120 med bil.
- Texten i behovsbedömningen angående MKN för vatten förtydligades i enlighet med länsstyrelsens checklista.
- Genomförandebeskrivningen kompletterades med information angående ledningar/avtal över "lucktomten" på fastigheten Onsjö 1:10.
- Mindre justeringar gjordes i planbeskrivningen.

Följande huvudsakliga synpunkter blev inte tillgodosedda under samrådet:

- Ingen av de föreslagna nya tomterna ströks ur planförslaget.
- Planarbetet avbröts inte.
- Tillåten byggnadsarea sänktes inte.
- Tillåten byggnadsarea höjdes endast för 4 av husen.
- Tillåten byggnadshöjd respektive nockhöjd höjdes inte.
- Endast en, inte två, passager infördes mellan Bergfotsvägen och grönområdet/golfbanan.
- Planområdet utökades inte med varken de 4 tomterna väster om planområdet eller med nya tomter på Ringenäs golfklubbs mark.
- Ytan på föreslagna vändplatser minskades inte.
- Den kulturhistoriskt klassade byggnaden på Onsjö 8:16 behöll sina varsamhetsbestämmelser - rivningsförbudet utgick dock.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-09-20 § 221 genomförts under tiden 30 september - 28 oktober 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.

Yttranden har inkommit från 7 berörda remissinstanser varav 1 remissinstans har inkommit med synpunkter på planförslaget och 6 har lämnat förslaget utan erinran. 9 skrivelser med yttranden har inkommit från berörda sakägare.

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Kritik mot bebyggelse utanför kollektivtrafikstråken.
- Behov av gång- och cykelbana utmed Onsjövägen.
- Önskemål om fler respektive inga tomter inom Onsjö 5:17.
- Önskemål om att "lucktomten" mellan Onsjö 1:32 och 1:33 ska strykas ur förslaget.
- Behov av ett "släpp"/passage mellan Onsjö 1:32 och 1:33.
- Planområdets avgränsning - de 4 tomterna väster om planområdet bör ingå i planområdet.
- Storlek på byggrätter - bör vara 250 m² för samtliga tomter.
- Önskemål om minskad bredd på vägområdet för östra delen av Bergfotsvägen.
- Dagvatten.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter granskningen gjordes följande ändringar i planförslaget:

- Plankartan har justerats så att ett 3 meter brett släpp skapas mellan den nya tomten på Onsjö 1:10 och fastigheten Onsjö 1:33. Ändringen har kommunicerats med fastighetsägaren till Onsjö 1:10, som godkänt ändringen.
- Plankartan har justerats så att vägområdet i östra delen av planområdet följer en rak linje utmed hela sträckan. Detta innebär att vägområdet smalnar ner från ca 6 till 4,5 meter. Samtliga 5 fastighetsägare utmed sträckan har undertecknat detta önskemål. Ändringen har även kommunicerats med representant för Strandlida vägförening samt med Lantmäterimyndigheten, som inte haft något att invända.
- Skyddsområdet för LBVA:s ledning har minskats från 12 till 10 meter och u-området har tagits bort från tomterna Onsjö 1:17 och 1:28 efter dialog med LBVA.
- Texten angående nanobryggeriet har tagits bort ur planbeskrivningen samt behovsbedömningen då verksamheten upphörde i mars 2016.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats så att det tydligt framgår att eventuell omprövning av gemensamhetsanläggningen för vägen bekostas av deltagande fastighetsägare. Exakt kostnadsfördelning avgörs i samband med förrättningen som utförs av lantmäterimyndigheten.
- Mindre, redaktionella justeringar/förtydliganden i planhandlingarna.

Följande huvudsakliga synpunkter blev inte tillgodosedda under granskningen:

- Inga föreslagna tomter ströks ur förslaget.
- Planområdet utökades inte med varken de 4 tomterna väster om planområdet eller med nya tomter på Ringenäs golfklubbs mark.
- Tillåten byggnadsarea har inte höjts till 250 m² för samtliga tomter.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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 inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse 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 hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket noterar att kommunen gjort en uppskattning av områdets trafikallsträng.

Hållbar samhällsplanering och kollektivtrafik

Trafikverkets synpunkter kvarstår. Lokalisering av bostäder är ett av de viktigaste verktygen för att skapa förutsättningar för ett hållbart samhälle. Trafikverket anser att man bör undvika ny bebyggelse av permanentbostäder i lägen där det inte finns service och kollektivtrafik eller goda möjligheter att ta sig till en station eller hållplats. Av planhandlingarna framkommer att avståndet från planområdet till närmsta busshållplats är cirka 500 meter. Förtätning bör i första hand ske i befintliga kollektivtrafikstråk. Turtätheten till området är i dagsläget lågt vilket leder till att de boende i hög utsträckning är beroende av bil. För att kollektivtrafiken ska vara konkurrenskraftig krävs bra kundunderlag för hög turtäthet.

I planförslaget saknas gång- och cykelväg mellan planområdet och närmaste hållplats. Trafikverket har i uppdrag att bidra till att de transportpolitiska mål som regeringen satt uppnås. Under det övergripande målet har regeringen också satt upp funktionsmål och hänsynsmål med ett antal prioriterade områden.

I funktionsmålet för tillgänglighet har regeringen preciserat att;

- förutsättningarna för att välja kollektivtrafik, gång och cykel ska förbättras.
- barns möjligheter att själva på ett säkert sätt använda transportsystemet och vistas i trafikmiljöer ska öka.

Trafikverket har inget i övrigt att invända mot planförslaget.

Kommentar

Kommunen anser, liksom Trafikverket, att förtätning i huvudsak bör ske i kollektivtrafikstråken och har nekat planbesked för merparten av de tomter som ingick i den ursprungliga ansökan på Onsjö 5:17. Kommunen har dock gjort bedömningen att tre nya tomter i detta fall kan medges som en mindre komplettering av befintlig husrad.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

-

YTTRANDEN FRÅN ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Efter framkommen information om byggnaden på fastigheten Onsjö 8:16 anser vi att föreslagen varsamhetsbestämmelse är tillräcklig.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- LÄNSSTYRELSEN
- KULTURMILJÖ HALLAND
- LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
- BYGGNADSKONTORET
- HALMSTADS NATURSKYDDSFÖRENING
- HALLANDSTRAFIKEN

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

RINGENÄS GOLF AB, ONSJÖ 5:17

Bolaget konstaterar att någon väsentlig förändring av planförslaget i förhållande till samrådshandlingen inte har skett. Således har bolagets synpunkter inte beaktats. Bolaget beklagar detta och vidhåller tidigare lämnat yttrande avseende samrådshandlingen men vill komplettera med följande:

1. Bolaget påtalade, och motiverade, i tidigare yttrande att den av kommunen beviljade byggnationen i närheten av bolagets maskinhall borde ingå i planen. Bolaget har nu efter en sommarsäsong kunnat konstatera att byggnationens läge innebär en oönskad risk för att golfbollar kommer in på den närmast liggande fastigheten vilket har till följd att gul utslagsplats på den blå slingans fjärde hål kommer att behöva flyttas. Således belastas bolaget av kostnader genom kommunens agerande.
2. Bolaget anförde i tidigare yttrande att bolaget önskade att detaljplanen även skulle möjliggöra ett antal nya tomter på fastigheten Onsjö 5:17. Bolaget vidhåller denna önskan och har lite svårt att förstå konsekvensen i kommunens argument för att inte medge detta. Kommunen har, genom byggnadsnämnden, beviljat bygglov för såväl färdigställda byggnader som nu pågående byggnation i lägen som i betydligt större utsträckning påverkar landskapsbilden än de av bolaget föreslagna.

Servitut

Över de föreslagna tomterna på Onsjö 5: 17 redovisas ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kommunen har i samrådsredogörelsen konstaterat att servitut saknas. Bolaget förutsätter att LBVA tar kontakt i denna fråga.

Kommentar

Kommunen har valt att avgränsa planområdet till Bergfotsvägen och Strandslida vägförening. Bebyggelsen i väster ingår inte i samfällighetsföreningen. I samband med bygglov för villorna i väster har platsen bedömts vara lämplig för ny bostadsbebyggelse, bl a avseende frågor gällande hälsa och säkerhet.

Kommunens bedömning är att ytterligare tomter i Bergfotsvägens förlängning, dvs. i det öppna landskapet, inte ska tillkomma med hänsyn till landskapsbilden samt bestämmelserna i 4 kap miljöbalken och dess tillämpning enligt kommunens översiktsplan.

Kommunen har lokaliserat servitutet för vattenledningen (avtalet är tecknat 1986). Ett servitutsområde på 6 meter över Onsjö 5:17 finns till förmån för Halmstads kommun. Kommunen kommer att kontakta Ringenäs Golf AB för avtal angående resterande u-område för ledningen.

STRANDSLIDA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Strandslida Samfällighetsförening lämnar följande synpunkter i granskningen;

1. Rörligt Friluftsliv: Föreningen vill framhålla det som Länsstyrelsen särskilt slår vakt om, dvs ett rörligt friluftsliv inom detta riksintresseområde enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att två passager försvinner mot grönområde norrut i och med att nya fastigheter planeras. Föreningen har tidigare påtalat förhållandet att ”instängningseffekten” succesivt ökat i området pga ett flertal närliggande exploateringar med förändrad markanvändning som följd. (Se bifogad pkt 3. nedan från vårt yttrande i samrådet).

Den ändring som införts i förslaget att lägga till ett ”släpp”/passage söder om 1:17 mellan Bergfotsvägen och grönområde anser vi är bra. Vi anser att motsvarande ”släpp”/passage också bör införas utefter 1:32 (alt 1:33) och ny fastighet på det mellanliggande centrala grönområdet. Vägföreningen motsäger påståendet att denna ”lucktomt” inte fyller någon funktion idag, det finns bl.a. en aktiv gångstig över grönområdet inklusive en bom in mot golfbanan.

2. Trafik och kollektivtrafik: Föreningen anser liksom Länsstyrelsen att det är ett problem för hållbar planläggningen att det saknas gång- och cykelväg längs Onsjövägen. Föreningen instämmer även med Trafikverkets åsikt att närhet till kollektivtrafik och hög turtäthet är en förutsättning för hållbar samhällsutveckling. Trafikverket påtalar att avståndet är 500 m till närmsta busshållplats, att turtätheten är gles samt att gång- och cykelbana saknas mellan planområde och hållplats.

I den mån planarbetet kan påverka samhällsutveckling vill föreningen att ovan service- och tillgänglighetsfråga inkluderas i planarbetet. Föreningen vill även peka på ett initiativ som framförts tidigare till kommunen avseende anläggande av gång- och cykelbana utefter Onsjövägen. Det är vår förhoppning att frågan kan aktualiseras i samband med detaljplanearbetet. Se bilaga nedan - Förslag till kompletterande Gång- och Cykelbana i Onsjö-Ringenäs.

3. Dagvatten: Föreningen vill slutligen yttra sig avseende Ringenäs Golf AB skrivning kring dagvatten och dräneringsproblematik. Som framgått i föreningens tidigare inlägg i planarbetet beror inte eventuella dagvattenproblem på avsaknad av dagvattensystemen utan mer på ett eftersatt underhåll av befintliga system. Föreningen anser att ansvarsrollerna avseende markägares egenansvar för underhåll av dagvattensystem på egen mark bör framgå.

Det är svårt om ens lagligt att fastighetsägarna inom planområdet förväntas ansvara för underhåll av dagvattensystem på högre liggande mark utanför planområdet ägd av Ringenäs Golf AB. Enligt miljöbalken (MB 11 kap 17 §) är ägaren till en vattenanläggning skyldig att underhålla anläggningen så att varken allmänna eller enskilda intressen skadas. Om det uppstår skada och skadan visar sig vara orsakad av bristande underhåll kan anläggningens ägare bli ersättningskyldig. Det är därför föreningens fortsatta åsikt att det är tveksamt att i ny detaljplan tillåta avstyckning av nya fastigheter så länge som ett dåligt dräneringsunderhåll och en ökad exponeringsgrad råder i planområdet. Föreningen framhåller att man är mer än villig att bistå och samtala med Ringenäs Golf AB avseende nödvändigt underhåll.

Samfällighetsföreningens yttrande från samrådet:

1 En förtätning av fastighetsbeståndet ökar ”instängningseffekten” som successivt uppstått i samband med att kommun tillåtit omgivande exploateringar av; 1. Ringenäs Golfanläggning (medförde stängning mot norr), 2. anläggande av Golfarenan (borttag av Odens väg och stängning söder ut) och 3. medgivande till angränsande hästverksamhet (hålls delvis öppen för passage via avtal). Några få grönområdesöppningar som nu återstår avsätts slutligen till nya fastigheter i förslaget.

Bilaga: Förslag till kompletterande Gång- och Cykelbana i Onsjö-Ringenäs, 2014:

Gatu- och trafikverksamhet Teknik- och Fritidsförvaltningen Halmstad Kommun

Förslag till kompletterande Gång- och Cykelbana i Onsjö-Ringenäs

Strandlida Grannsamverkan vill att kommunen tar ställning till förslag att anlägga en kortare gång- och cykelbana i syfte att höja trafiksäkerheten och öka tillgängligheten till etableringar och boendeområden.

Förslag:

Att i Ringenäs komplettera med en kortare gång- och cykelbana, ca 530 m, som ansluter befintlig cykelbana vid vägkorset Kungsvägen-Onsjövägen. Föreslagen sträckning löper österut längs Onsjövägens södra sida fram till utfart Halmstad Golf Arena. Huvuddel av sträckning ligger på kommunens mark och 2/3 är redan anlagd grusväg utmed golfanläggningens norra sida. I det kommunala arrendeaftalet är ett område redan avgränsat enligt - ”6 meter som ej får ianspråk tas av arrendatorn för anläggning av golfträningsändamål”.

Motivering:

Trafiksäkerhet: Kringboende och allmänhet har sedan Golfarenans etablering fått påtagligt svårare att per fot eller cykel förflytta sig säkert genom området till och från skolor, affärer och annan serviceinrättning. Gångtrafikanter är nu hänvisade till den, för sin storlek, hårt trafikerade Onsjövägen. Dagliga incidenter sker med kraftiga fordonsinbromsningar pga väjning för utsatta trafikanter. Hög fart i kombination med en vägbredd som inte medger mötande trafik och undanväjningar är direkt orsak. (Tidigare användes den numer bortschaktade Odens Väg för säkra passager genom området.)

Tillgänglighet: En nyetablerad cykelbana gagnar inte bara trafiksäkerheten utan är även till gagn för besökare till både Golfarenan och Ringenäs Golfklubb. Få är de som idag till fots eller på cykel törs ta sig från närliggande busshållplatser och från närliggande bostadsområden såsom Frösakull, Ringenäs och Vilshärad. En nyanlagd cykelbana kan både dämpa trafikbelastning kring samt öka tillgänglighet till dessa anläggningar. Störst nytta tillskrivs barn och ungdomar, icke bilburna invånare samt äldre och handikappade.

Förutsättningar:

En större bit av totala sträckningen om 530 m utgör kommunal mark varför projektering bör kunna ske utan stora hinder. Anläggande av cykelbana kommer ytterst marginellt inverka negativt på kringboende och verksamheter. De 530 metrarna fördelas sig från väst till öst enligt bifogad kartskiss.

Kungsvägen/Onsjövägen i väster till infart till Halmstad Golf Arena i öster:

0-130 m	Kommunal mark angränsande fastighet Halmstad Onsjö 1:1.	bild 1
130-230 m	Åkermark tillhörande fastighet Halmstad Onsjö 1:10. (Ev. utväxling mot kommunal mark (8:16) NO om Onsjövägen)	bild 2
230-300 m	Kommunal mark under arrende (serviceväg invid dam).	bild 3
300-530 m	Grusväg på kommunal mark under arrende (serviceväg).	bild 4



Teckenförklaring:

- Grön - Befintlig cykelbana (ingen åtgärd)
- Röd - Föreslagen cykelbana (på grönyta)
- Gul - Föreslagen cykelbana (på befintlig grusväg)
- Buss - Befintlig busshållplats (Hallands Lokaltrafik)
- X - Avsnärjda naturliga gång- och grusvägar

Strandlida Grannsamverkan stödjer naturligtvis även en längre cykelbanesträckning längs hela Onsjövägen med anslutning till befintlig cykelbana utmed Kustvägen. Dvs ett s.k. "super cykelstråk" som därmed skulle erbjuda en kommunal "supervy" och en alternativ cykelväg från stad till strand. (Anslutning via vägtunnel under Kustvägen finns redan.)



Bild 1 {0-130m)



Bild 2 (130-230m)



Bild 3 (230-300m)



Bild 4 (300-530m)

Kommentar

1. Plankartan justeras så att ett 3 meter brett släpp skapas mellan den nya tomten på Onsjö 1:10 och fastigheten Onsjö 1:33.
2. (+ bilaga) Se kommentar till Trafikverket. Det är Trafikverket som beslutar om byggnation av eventuell gång- och cykelbana utmed Onsjövägen då detta är en statlig väg. Skrivelsen har dock översänts som information till teknik- och fritidsförvaltningen som kontinuerligt ser över gång- och cykelvägnätet i kommunen som helhet.
3. På sidorna 14 samt 26 i planbeskrivningen framgår att ansvaret för dagvattnet inom kvartersmarken ligger på respektive fastighetsägare, dvs. Ringenäs golf AB inom Onsjö 5:17. "Golfklubben har ansvar för att ta hand om dagvattnet inom sin mark". Under planarbetet har kommunen gjort bedömningen att de föreslagna tomterna utgör en lämplig markanvändning. Bedömningen är oberoende av markägförhållandena på platsen.

FAMILJERNA PER OHLSSON OCH PER SANDBERG, ONSJÖ 1:16.

Vi ställer oss positiva till Ringenäs Golf AB's ansökan om planläggning av ett antal tomter, under förutsättning att Ringenäs Golf fullständigt och långsiktigt löser dräneringsproblemet för samtliga fastigheter som berörs av Ringenäs Golf's verksamhet. Det nuvarande dike som anlades när skogen på Onsjöberget avverkades för att ge plats åt golfbanan, är otillräckligt och kraftigt eftersatt i underhåll, vilket vi påtalat för Ringenäs Golf upprepade gånger under årens lopp. Detta problem finns också noterat i handlingen "planbeskrivning" daterad 2016-09-06 på sidorna 14 och 25 under rubriken "dagvatten".

Vi anser att en långsiktig lösning av dräneringsproblemet är Ringenäs Golfklubbs lagstadgade skyldighet och praktiskt möjligt genom att anlägga dräneringsrör och tillhörande installation för effektiv insamling av dagvatten samt besiktningsbrunnar dimensionerade så att dräneringssystemet

1. har kapacitet att ta hand om allt dagvatten även vid kraftigt slagregn,
2. ligger tillräckligt djupt för att sänka grundvattennivån vid tomtgränsen till samtliga närliggande fastigheter till en nivå som är lägre än källardjupet / grunden hos dessa fastigheter.

Vi anser att det vore praktiskt och fördelaktigt för Ringenäs Golf att väsentligen förbättra den nuvarande otillräckliga och kraftigt eftersatta dräneringen så att allt överskottsvatten leds ner till Ringenäs Golf's dammar för bevattningsändamål.

Rörande frågan om byggnadshöjd, stödjer vi Magnus och Angela Odins (Onsjö 1:18) ståndpunkt.

Kommentar

På sidorna 14 samt 26 i planbeskrivningen framgår att ansvaret för dagvattnet inom kvartersmarken ligger på respektive fastighetsägare, dvs. Ringenäs golf AB inom Onsjö 5:17. "Golfklubben har ansvar för att ta hand om dagvattnet inom sin mark". Under planarbetet har kommunen gjort bedömningen att de föreslagna tomterna utgör en lämplig markanvändning. Bedömningen är oberoende av markägoförhållandena på platsen.

Nockhöjden för husen söder om Bergfotsvägen sänktes efter samrådet från 6,5 till 5,5 meter i enlighet med Magnus och Angela Odins yttrande under samrådetiden.

TORSTEN KAMSTEDT, ONSJÖ 1:17 (SKRIVELSE MELLAN SAMRÅDSTIDEN OCH GRANSKNINGSTIDEN)

Korrigerig av "Behovsbedömning av miljöbedömning": Beträffande nanobryggeri på fastigheten Onsjö 1:17 var detta ett test som upphörde mars 2016.

Min tomts södersida avgränsas av en tegelmur. Vart vänder jag mig för att få muren besiktigad innan arbetet med den planerade vägen påbörjas?

Kommentar

Planbeskrivningen samt behovsbedömningen justeras så att texten angående nanobryggeriet tas bort.

Någon ombyggnation av Bergfotsvägen är inte planerad. Strandlida vägförening har strukits ur hudmannaskapsutredningen och huvudmannaskapet för vägen kommer således att ligga kvar hos vägföreningen. Utbyggnad av tomter samt tillfart till dessa kommer dock att ske söder om Onsjö 1:17. Däremellan är det emellertid ett släpp på 6 meter. Som underlag för eventuella diskussioner om skada på mur/byggnad etc är det alltid bra att själv fotografera. Det är aldrig lagligt att skada någon annans egendom.

MAGNUS OCH ANGELA ODIN , ONSJÖ 1:18

Med anledning av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts underrättelse om granskning gällande ny detaljplan för Bergfotsvägen vill vi framföra följande synpunkter;

Vi anser att omarbetningen av förslaget har gått i en bra riktning med hänsyn till yttrande som inkommit från flera fastighetsägare i och med samrådet men att det fortfarande finns delar som bör förbättras.

Vi är positiva till införandet av en mark- och nockhöjdsreglering kopplad till fastigheters läge på ömsom sida av Bergfotsvägen och kopplat till landskapsbild och utsikt. Vi förstår dock inte ”gengäld”-argumentationen avseende byggrätt kontra nockhöjd där förslaget vill kompensera 5,5 m nockhöjd med att tillåta en större byggrätt å 250 m².

Vår åsikt är att man inte kan jämföra äpple och päron på det viset. Argumentationen tar inte heller stöd i befintlig detaljplan eller de principer som är praxis för byggnation utom detaljplanerat område i Halmstad kommun. De fastigheter som tilldelas mer begränsad byggrätt (230 m² i förslaget får en strypning av byggytan jämfört praxis för oplanerad mark. Samtidigt premierar förslaget drygt fyra gånger större byggrätt till de fastigheter som ligger inom gällande detaljplan (från 60 till 250 m²).

Vi anser inte att framförd ”gengäld”-argumentationen har något bra stöd utan yrkar på att alla fastigheter åtminstone tilldelas samma byggyta om 250 m² men att nockhöjden ska differentieras i linje med förslaget. Det är dessutom så att fastigheternas markareal är generellt större där man nu vill medge en mindre byggyta och vise versa, dvs begränsningen har även dålig förankring i verkligheten.

Vi tycker inte om att pekas ut som planstridiga redan från start när vi inkluderas i en detaljplan när det är den omvända situationen som rått inom befintlig detaljplan, vilket också varit grund för kommunens planinitiativ.

Kommentar

Kommunen var enig i de tidigare synpunkterna som framfördes under samrådet angående sänkt nockhöjd för bebyggelsen söder om Bergfotsvägen. Det mest väsentliga för att husen i detta läge ska bli så lite dominanta i landskapet som möjligt är höjden. Genom att höjden för dessa byggnader sänks blir det emellertid inte möjligt för dessa att ha en inredd vind som övriga byggnader. Detta innebär att bruttoarean blir betydligt lägre för dessa fastigheter. Kommunen har därför bedömt att det är rimligt med en något större byggnadsarea, motsvarande den yta som tillämpats enligt Kustutredningen. Någon praxis för byggnation utanför detaljplan finns inte i Halmstads kommun utan anpassas alltid efter platsens förutsättningar.

Planbeskrivningens information om vilka fastigheter som blir planstridiga genom detaljplanens genomförande är viktig för att underlätta hanteringen av framtida bygglovärenden. Informationen har även betydelse vid bedömningen vid en eventuell skada/brand etc. där detaljplanen anger att dessa byggnader under sådana omständigheter får återuppföras med motsvarande volym.

THOMAS WIECH, ONSJÖ 1:19

Härmed samtycker jag uttalandet som Patrik Christiansson (Onsjö 1:21) gjorde i sitt yttrande 27/28 Oktober 2016.

Kommentar

Se kommentar till Patrik Christiansson, Onsjö 1:21, nedan.

PATRIK CHRISTIANSSON, ONSJÖ 1:21

Synpunkter i samband med granskning gällande detaljplan för Bergfotsvägen, Onsjö 1:10 m.fl.

Efter att ha emottagit och begrundat handlingar för granskning samt samrådsredogörelse för den nya detaljplanen gällande Bergfotsvägen, Onsjö 1:10 m.fl vill jag härmed framföra två synpunkter där jag tycker planbeskrivningen brister:

1) Vägområdets sträckning österut

Det är positivt att man i samrådsredogörelsen föreslår att Strandlida samfällighetsförening skall tas bort från huvudmannaskapsutredningen. Dock föreslår man att vägområdets sträckning i öst fortsatt skall innebära ett indrag åt norr från och med fastighet Onsjö 1:21 och vidare. Indraget är mycket olyckligt då det tar mer tomtmark i anspråk och kommer närmare befintliga bostäder.

Den gärdesgård som finns längs vägens södra kant är mycket bristfällig och motiverar knappast ett indrag. Nedan finns en bild från "gärdesgården" vid fastighet Onsjö 1:21. Antalet kvarvarande sten i "gärdesgården" på denna sträckning kan i stort räknas på ena handens fingrar och borde inte motivera att vägens sträckning dras in vid fastighet Onsjö 1:21.



Vidare ingår gärdesgården i vägområdet vid fastigheterna Onsjö 1:33 och 1:34. Det betyder, att även om man behåller den föreslagna sträckningen med indrag måste man ändå göra stor åverkan på gärdesgården om man vill utöka vägens bredd.

Därmed vill jag förespråka att vägområdet flyttas söderut från och med fastighet Onsjö 1:21 och österut, så att vägområdets sydgräns österut följer en rak linje utan indrag.

2) Gemensamma ytor

I planen föreslås fortsatt att en ny fastighet skall kunna upprättas på lucktomten mellan Onsjö 1:32 och Onsjö 1:33. Med golfbana i norr, åkrar och vägar i söder och hagar i väst är denna yta det enda befintliga området i närheten av Bergfotsvägen som fortsatt är "fritt" och kan användas som grönområde. Med ett ökande antal barn i området ser jag en framtid där denna ytan används för lek och spel. Ytan är också en viktig länk upp till golfbanan. Därför tycker jag det är olyckligt om denna yta bebyggs, och förespråkar att ytan förblir grönområde.

Jag har också tagit del av dessa synpunkter och ställer mig bakom dem:

Thomas Wiech, Onsjö 1:19

Britt Jonsén, Onsjö 1:38

Alexandra Löppe, Onsjö 1:20

Kommentar

1) Eftersom Strandlida vägförening nu har utgått ur huvudmannskapsutredningen behöver vägområdet inte längre vara 6 meter brett för att möjliggöra kommunal standard. Enligt anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen från 1988 anges att östra delen av Bergfotsvägen ska asfalteras till ca 2,5 meters bredd och att en dräneringsledning ska läggas i den södra vägkanten. Beslutet innebär således inte heller att vägområdet behöver vara så brett som 6 meter. Kommunen har efter inkomna skriftliga synpunkter från samtliga fastighetsägare utmed denna del av vägen (5 stycken) justerat plankartan så att vägområdet följer en rak linje utmed hela sträckan. Det innebär att vägområdet blir ca 4,5 meter brett utmed denna sträcka. Ändringen har kommunicerats med representant för Strandlida vägförening samt med Lantmäterimyndigheten, som inte haft något att invända.

2) Kommunen har gjort bedömningen att "lucktomten" utgör en naturlig komplettering inom den befintliga husraden utmed Bergfotsvägen. För att möjliggöra att området även i framtiden kan nyttjas som en länk upp mot golfbanan justeras plankartan så att ett 3 meter brett släpp skapas mellan den nya tomten och fastigheten Onsjö 1:33 på motsvarande sätt som mellan Onsjö 1:17 och de nya tomterna på Onsjö 5:17.

OLOF BERGSTRÖM, ONSJÖ 1:33

Kompletterande synpunkter på förslaget till detaljplan för Onsjö 1:10 m fl:

Den idag obebyggda s k lucktomten närmast väster om min fastighet Onsjö 1:33 föreslås för bostadsbyggnation, tydligen efter samråd med ägaren av denna lucktomt, som är en del av Onsjö 1:10. Men trots att Onsjö 1:33 är en grannfastighet har ej synpunkter inhämtats från mig innan förslaget skickats ut. Jag finner detta minst sagt märkligt. Att planlägga en bostadstomt på denna markyta motiveras med att det skulle resultera i en enhetlighet och tydlighet. Men det gör det inte, vilket jag påtalat tidigare. Och att den s k lucktomten ej har någon funktion är felaktigt: Den funktion området haft och har är att bevara det öppna landskapet.

Denna s k lucktomt har hela tiden även tjänat som passage mellan Bergfotsvägen och vägen mot Rosendal. Det går fortfarande att använda som gångväg den gamla skogsvägen som finns ansluten för detta ändamål, eftersom golfbanans fairways inte ständigt och jämt tas i anspråk för golfspelandet. De obebyggda markytorna mellan fastigheter i Frösakull har motsvarande funktion och de tjänar som "brandgator". Den bostadstomt som föreslås, hindrar på ett olyckligt sätt en sådan passage, som alltså också får andra negativa effekter, såsom områdets förtätning. Att bebygga tomten skulle framförallt få betydande konsekvenser för Onsjö 1:33, eftersom utsikten mot havet kraftigt beskärs och marknadsvärdet för min fastighet sjunker rejält. Om nu nämnda s k lucktomt skulle bebyggas, borde nockhöjden inte få vara högre än den är för mitt av byggnadsnämnden godkända hus på Onsjö 1:33, alltså högst 5,0 m.

Jag yrkar på att förslaget om bostadstomt ej skall vinna gehör.

Kommentar

Planprocessen med samråd och granskning av förslaget syftar just till att inhämta synpunkter från berörda fastighetsägare. Även efter det att förslaget "skickas ut" kan kommunen ändra i både plankarta och övriga handlingar.

I detta fall har kommunen gjort bedömningen att "lucktomten" utgör en naturlig komplettering inom den

befintliga husraden utmed Bergfotsvägen. För att möjliggöra att området även i framtiden kan nyttjas som en länk upp mot golfbanan justeras plankartan dock så att ett 3 meter brett släpp skapas mellan den nya tomten och fastigheten Onsjö 1:33 på motsvarande sätt som mellan Onsjö 1:17 och de nya tomterna på Onsjö 5:17.

Liksom övriga tomter norr om Bergfotsvägen föreslås den nya tomten få en högsta nockhöjd på 6,5 meter.

LENNART MALMSTRÖM, ONSJÖ 1:37

På grund av utlandvistelse har jag ej haft tillräcklig tid att begrunda och ta ställning till hela förslaget. Min direkta åsikt är att det är lättare och mer kostnad effektivt att flytta gärdesgården mot söder. Jag motsäger förslaget att bredda vägen mot norr.

Kommentar

Se kommentar till Patrik Christiansson, Onsjö 1:21.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA UNDER PLANPROCESSEN (SAMRÅD OCH GRANSKNING)

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Onsjö 5:17	Ringenäs Golf AB	Strandlida 469, 305 91 Halmstad
	Strandlida samfällighetsförening	c/o Magnus Odin, Bergfotsvägen 28, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:15	Stefan Byström och Helen Sånge	Bergfotsvägen 26, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:16	Familjerna Per Ohlsson och Per Sandberg	Alphyddevägen 67, 131 35 Nacka resp. Oslogatan 59, 752 64 Uppsala
Onsjö 1:17	Torsten Kamstedt	Bergfotsvägen 24, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:18	Magnus och Angela Odin	Bergfotsvägen 28, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:19	Thomas Wiech	Lyngåkravägen 2, 305 60 Harplinge
Onsjö 1:20	Peter och Alexandra Löppe	Bergfotsvägen 4, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:21	Patrik Christiansson	Bergfotsvägen 6, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:27	Ulrika Sjöo Wiberg och Ted Wiberg	Bergfotsvägen 25, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:33	Olof Bergström	Bergfotsvägen 10, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:37	Lennart Malmström	Prostvägen 6, 236 33 Höllviken
Onsjö 1:38	Britt Jonsén	Bergfotsvägen 2B, 305 91 Halmstad
Onsjö 8:16	Anders Nordlund	Oberersteinbachweg 9, D-97082 Wurtzburg, Tyskland

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	-	-

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

Bergfotsvägen, Onsjö 1:10 m.fl.



HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2015/0241
Kommunstyrelsen, 2017-01-10

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.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs av Bergfotsvägen samt de 21 bostadsfastigheter som ligger utmed vägen. I planen ingår även ett mindre grönområde/ "lucktomt" mitt i området samt del av Ringenäs golfklubbs fastighet Onsjö 5:17. Totalt är planområdet cirka 3,5 ha.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bergfotsvägen ligger i ett område med höga natur- och landskapsbildsvärden och utgjordes tidigare av ett fritidshusområde. Byggrätten i gällande detaljplan är 60 m². Endast 11 av de 21 befintliga fastigheterna utmed vägen ingår i den tidigare detaljplanen. De befintliga fastigheterna är idag bebyggda med mellan ca 70 - 300 m².

Planförslaget innebär att samtliga fastigheter utmed Bergfotsvägen planläggs för bostadsändamål. Fastigheterna på vägens norrsida ges en byggrätt på 230 m² byggnadsarea. Fastigheterna på vägens södra sida ges en byggrätt på 250 m² byggnadsarea, men får i gengäld en lägre nockhöjd. Genom en juridiskt bindande planbestämmelse om största tillåtna byggnadsarea blir det tydligt och enhetligt vad som gäller i området, både på den egna tomten och på grannfastigheterna. Den enskilde fastighetsägaren blir inte längre beroende av grannarnas godkännande för att kunna bebygga sin tomt så länge som man håller sig till bestämmelserna i detaljplanen. Det blir heller inte någon skillnad mellan de fastigheter som idag ligger inom/utanför planlagt område. Föreslagna ytor och höjder är en avvägning utifrån förutsättningarna på platsen. I detta, ur landskapsbildssynpunkt, känsliga område är det viktigt att husen blir så lite dominerande i naturmiljön som möjligt. Samtidigt är det också viktigt att befintliga hus inte överstiger föreslagna ytor/höjder och därmed blir planstridiga. Fyra befintliga fastigheter kommer ändå att bli planstridiga genom detaljplanens genomförande. Detaljplanen utgör dock inget hinder för dessa byggnader att ligga kvar och att beviljas lov för åtgärder som följer de nya planbestämmelserna.

Utöver att reglera befintliga byggnader syftar planen även till att möjliggöra tre nya tomter för bostadsändamål; två på Ringenäs golfs fastighet Onsjö 5:17 samt en "lucktomt" idag planlagd för park/plantering vid infarten till området.

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.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Här följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av planen 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 planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse och effekter av tilltänkt markanvändning						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Planområdet ligger inte i närheten av område utpekade som Natura 2000-område (nätverk av skyddade områden inom EU). Närmaste Natura 2000-område ligger i Ringenäs ca 1,5-2 km. västerut. Detaljplanens innehåll, säkerställande av befintlig bebyggelse samt komplettering med ytterligare tre tomter, bedöms vara så ringa att det inte får några konsekvenser för Natura-2000-området. I övrigt berörs inte området av några internationella konventioner.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.	x				x	Detaljplanen innebär i huvudsak en reglering av redan befintlig bebyggelse. Kompletteringen med tre nya tomter bedöms inte påverka området i någon större omfattning.
Miljöbalken 3 kap 6-9 §§ och 4 kap § 1 och 2: Riksintresse-områden	x				x	Kustområdet i Halland är i sin helhet av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap. 2 §. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Kustområdet utgör också riksintresse för friluftslivet (gränsen för detta riksintresseområde går ca 200 meter väster om planområdet). Detaljplanen syftar till att reglera byggrätterna för de befintliga fastigheterna utmed Bergfotsvägen, vilket inte bedöms påverka turismens och friluftslivets intressen i området. De tre föreslagna tomterna ligger ”inkilade” i anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms inte ta mark av betydelse för turismens eller friluftslivets intressen i anspråk. Släpp/passager görs också mellan tomterna på två platser för att möjliggöra att man även i fortsättningen kan ta sig mellan Bergfotsvägen och naturområdet/golfbanan. Ringenäs skjutfält, som är av riksintresse för totalförsvaret, ligger ca 1,5-2 kilometer väster om planområdet. Gränsen för det område där Försvarsmakten, pga. bullerstörningar, önskar att samråd ska ske kring alla plan- och lovärenden går ca 50-100 meter väster om planområdet. Försvarsmakten kommer således inte att höras i ärendet. Planområdet ingår dock i ett område runt om skjutfältet med särskilt behov av hindersfrihet för samövning med flygförband. Byggnationen inom planområdet kommer inte att överskrida angiven höjdbegränsning.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej.
		x			x	<u>Naturresevat</u> Nej.
	x				x	<u>Biotopskydd</u> Utmed Bergfotsvägens östra del finns en låg stengärdesgård mot jordbruksmarken. Denna omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. Miljöbalken. Om denna skulle behöva tas bort eller flyttas i framtiden ska en ansökan om biotopskyddsdispens göras hos länsstyrelsen.
Naturområde i ÖP, naturvärden, rödlis-tade arter	x				x	I länsstyrelsens naturvårdsprogram för Hallands län beskrivs området som ett delvis öppet landskap med höga geologiska värden. Området bör enligt naturvårdsprogrammet skyddas mot täktverksamhet, ökad bebyggelse och andra arbetsföretag, som kan störa de geologiska och landskapliga värdena. I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, laga kraft 2015-01-05, anges att området kring Bergfotsvägen har höga lokala natur- och rekreationsvärden och området ingår även i ett större utpekade friluftsområde utmed kusten. Området bedöms också ha höga landskapsbildsvärden. Regleringen av befintliga byggrätter bedöms inte strida emot översiktsplanens intentioner då det handlar om redan befintlig bebyggelse. En komplettering med ytterligare 3 tomter har bedöms vara en mindre komplettering /förtätning i anslutning till befintlig sammanhängande bebyggelse. Inga särskilda intressen vad gäller flora och fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom planområdet. I naturområdena runt om planområdet finns registrerade fynd av ett flertal värdefulla växtarter (källa: www.artportalen.se).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- eller fornminnen inom planområdet. Längre upp på Onsjöberget finns flera identifierade fornlämningar från bronsålder/järnålder bl.a. den s.k. "Kung Ägirs hög". (Källa: Riksantikvarieämbetet). Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Om en fornlämning påträffas i samband med grävarbeten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.
Kulturhistorisk miljö	x				x	Byggnaden på fastigheten Onsjö 8:16 ingår i Kulturmiljö Hallands inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i länet och är kategoriserad som klass B, vilket innebär att den är av regionalt intresse och bedöms vara omistlig. Under framtagandet av denna detaljplan har fastighetsägaren till Onsjö 8:16 dock inkommit med foton samt text som visar att den ursprungliga byggnaden är mycket förändrad eller eventuellt helt utbytt. På grund av nuvarande osäkerhet kring byggnadens ålder/ursprung innehåller detaljplanen ingen bestämmelse om rivningsförbud. Denna fråga får hanteras om en ansökan om rivningslov skulle bli aktuell i framtiden. En mer utförlig kontroll ska då göras av byggnadens ålder samt byggnadshistoriska/socialhistoriska värde. Byggnaden bedöms av Kulturmiljö Halland ändå ha ett kulturhistoriskt värde. För att ta till vara byggnadens kulturhistoriska värde innehåller detaljplanen en varsamhetsbestämmelse (k) för byggnaden. Denna anger att befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning ska vara vägledande vid ändringar av byggnadens exteriör, dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning etc. Bygglov krävs för omfärgning av fasader samt för materialbyten. För att även säkerställa att ny bebyggelse på tomten placeras och utformas med respekt för befintlig innehåller detaljplanen en utformningsbestämmelse (f) som ska tillämpas för ny bebyggelse inom fastigheten. Det innebär att en ny byggnad bör ges ett nätt uttryck och med fördel knyta an till karaktären på befintlig byggnad exempelvis genom materialval, och proportioner. Takformen ska vara sadeltak med minst 30 graders taklutning, gärna brantare, för att anknyta till befintlig byggnad.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa. Buller, luftföroreningar m.m.	x				x	Buller Trafikbuller Onsjövägen har en skyltad hastighet på 70km/h. Trafikmängden har uppmätts till 1400 fordon/årsmedeldygn 2004. Sedan dess har Halmstad golfarena byggts ut mitt emot planområdet, vilket sannolikt har lett till en ökad trafikmängd på vägen. Trafiken från detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig förändring för bullernivåerna jämfört med dagens situation. Ingen ny bostadstomt tillkommer heller i direkt anslutning till Onsjövägen. Riktlinjerna för trafikbuller riskerar inte att överskridas för varken nya eller befintliga fastigheter, med undantag för fastigheten Onsjö 8:16 som gränsar direkt mot vägen. Byggnaden på Onsjö 8:16 har legat där sedan lång tid tillbaka. Fastigheten Onsjö 8:16 gränsar mot vägen. De riktlinjer som finns angående buller vid nybyggnation är således inte tillämpningsbara för denna byggnad. Möjlighet finns dock att uppföra ytterligare ca 100 m² byggnadsarea inom fastigheten. <i>Buller från golfbanan</i> Klagomål har förekommit från boende i området på att golfbanans verksamhet medför buller. Det handlar i huvudsak om buller från arbete i maskinhallen väster om planområdet under tidiga morgnar. Golfbanan har försökt anpassa sina tider efter detta så att problemen kan undvikas. <i>Buller från Ringenäs skjutfält</i> Ringnäs skjutfält, som är av riksintresse för totalförsvaret, ligger ca 1,5-2 kilometer väster om planområdet. Gränsen för det område där Försvarsmakten, pga. bullerstörningar, önskar att samråd ska ske kring alla plan- och lovårenden går ca 50-100 meter väster om planområdet. Försvarsmakten kommer således inte att höras i ärendet.
		x			x	Luftkvalitet Då avståndet till kollektivtrafik är ca 500 meter bedöms sannolikheten vara stor för att de boende väljer bilen för sina transporter. Med hänsyn till det ringa antalet tomter gör kommunen dock bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande påverkan på luftkvaliteten i området eller staden som helhet.
		x			x	Radon Området utmed Bergfotsvägen utgörs enligt översiktlig kartering av berggrund och jordarter med normallåg radioaktivitet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	x			x		<u>Djurhållning</u> De befintliga bostäderna i västra delen av planområdet angränsar direkt till beteshagar för får och hästar. Planerade nya bostadstomter på golfklubbens mark ligger bakom dessa fastigheter och som närmast ca 40 meter från hagarna och 125 meter från stallet. Den befintliga lucktomten, som idag är planlagd för park, men som istället övergår till kvartersmark - bostad, ligger ca 5 meter från hagarna och 165 meter från stallet. Det är fastighetsägaren till hagarna som även äger denna tomt. Närheten mellan bostäder och djurhållning kan innebära problem med allergier och störningar för de boende. Vid eventuella klagomål på djurhållningen kan kommunens hälsoskyddsnämnd besluta om inskränkningar för djurhållningsverksamheten. I det här fallet gör kommunen bedömningen att de två tillkommande tomterna på golfklubbens mark ligger på ett längre avstånd från djurhållningen än den befintliga bebyggelsen. Situationen blir därmed inte annorlunda än i dagsläget. Den tredje tomten ägs av samma fastighetsägare som bedriver djurhållningen. Det är därmed upp till denna fastighetsägare att avgöra om de vill möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet i närheten av sin verksamhet.
Påverkan på människors säkerhet/ Risk för olyckor	x				x	<u>Trafiksäkerhet</u> Bergfotsvägen utgörs av en smal lokalgata och vändplatser saknas både i öster och väster. Detta innebär att renhållningsfordon idag får backa in, vilket utgör en trafiksäkerhetsrisk. Detaljplanen innebär att mark för vändplatser planläggs i öster och väster. Det är vägföreningen (huvudman för allmän plats) som avgör om/när vändplatserna byggs ut.
	x				x	<u>Brand</u> Enligt BBR uppnås ett tillfredsställande skydd mot brandspridning genom ett avstånd mellan husen på 8 meter. Utgångspunkten vid placering av nya huvudbyggnader bör därför vara att hålla ett avstånd på 4 meter till tomtgräns mot annan bostadsfastighet. Detta anges som en planbestämmelse i detaljplanen. Två huvudbyggnader ligger idag närmare tomtgräns mot bostadsgranne än 4 meter; Onsjö 1:15 samt Onsjö 1:38. För de bostadsfastigheter som gränsar till en huvudbyggnad som ligger närmare gränsen än 4 meter innebär det att eventuell nybyggnation på deras tomt får placeras så att det totala avståndet blir 8 meter, alternativt får den tillkommande byggnaden utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		X			X	Ras, skred, översvämningar mm. Planområdet ligger i den nedre delen av Onsjöbergets sluttningar, men bedöms utifrån kända markförhållanden inte vara känsligt för ras och skred. Planområdets läge i nederkanten av Onsjöberget innebär att fastigheterna naturligt tar emot dagvatten uppströms från naturområden samt från golfbaneområdet. Några av fastigheterna, särskilt i väster har upplevt problem med översvämmande dagvatten på tomterna. I området finns idag ett system för hantering av dagvattnet bestående av dammar, diken och ledningar. De dagvattenproblem som uppstått i området beror sannolikt på att systemet idag är dåligt underhållet och igensatt. Genom en rensning av befintliga diken skulle problemen kunna minskas. Från Onsjövägen och rakt norrut, strax öster om gården på Onsjö 1:10, har LBVA (Laholmsbuktens VA) en huvudledning för dricksvatten. Denna ledning fortsätter sedan norrut mot Gullbrandstorp över golfbanan via naturområdet mellan fastigheterna Onsjö 1:17 och Onsjö 1:28. Skulle denna huvudledning gå sönder och börja läcka riskerar ett flertal fastigheter, men i huvudsak den föreslagna tomten söder om ledningen samt Onsjö 1:28 att översvämmas.
	X				X	<u>Golfbanan</u> Planområdet gränsar till Ringenäs golfbana i norr. I samband med planarbetet har riskerna för bollar in mot tomterna studerats. I dagsläget bedöms endast någon enstaka tomt, och då endast mindre delar, ligga inom golfbanans "riskområde". Mellan golfbanan och den befintliga bebyggelsen finns idag också ett trädbevuxet stråk som fungerar som ett skydd mot bollar in mot tomterna. De tillkommande tomterna har placerats utanför gränsen för golfbanans riskområde enligt den sk. "92/15-regeln". Tomterna ligger också inbäddade bakom vegetationsridån.
Förorenad mark		X			X	I direkt anslutning till planområdet finns inga kända markföroreningar. Drygt 300 meter nordost om planområdet finns en tidigare deponi för kommunala schaktmassor, Onsjö schaktmassedeponi (1969-1974). Det f.d. deponiområdet bedöms ha en låg föroreningsrisk, riskklass 3 (gradering 1-4), vilket innebär att inga åtgärder bedöms behövas i nuläget.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Landskapsbild	x			x		Planområdet anges i kommunens översiktsplan som värdefullt ur landskapsbildssynpunkt och området finns utpekad i dokumentet Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun (Stadsbyggnadskontoret, 1999). Området kring Onsjöberget bedöms vara ett viktigt landskapsrum. Omgivningarna anges, tack vare vyerna ut mot havet, vara ett av de mest betydelsefulla i kommunen, en sk. ”supervy”. Värderingen som görs i dokumentet ”Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun” är att stora delar av det ursprungliga landskapsbildsvärdet dock har gått förlorat genom den bebyggelse som vuxit fram längs bergets öst- och sydsluttning samt genom de telemaster som uppförts på bergets topp. Det uppges vara svårt att få en helhetsbild av området och att från områdets lägsta delar betrakta Onsjöbergets sluttning ger inte särskilt mycket. Om man däremot drar sig upp mot sluttningarna och blickar ut över landskapet kan sammanhanget förstås (kustslättens möte med havet). Området karaktäriseras av den starka havsupplevelsen som erbjuds från sluttningarna och höjdsträckningarna. Även en färd på den öst-västliga vägen längs Onsjöbergets sydsluttning uppges ge en enastående vacker vy. För att bibehålla det landskapsbildsvärde som kvarstår anger dokumentet att en ytterst restriktiv hållning bör gälla mot ytterligare bebyggelseetableringar längs Onsjöbergets sluttningar. Den bebyggelse som redan dominerar sluttningsspartierna bör om möjligt få en mindre framträdande roll genom t ex färgsättning, kompletterande vegetation etc. De byggrätter som föreslås i detaljplanen är en avvägning mellan natur- och landskapsbildsvärdena på platsen och ytan på befintliga byggnader i området. Det är dels viktigt att husen blir så lite dominerande i landskapet som möjligt, samtidigt som det också är viktigt att befintliga hus inte överstiger föreslagen yta och därmed blir planstridiga genom detaljplanen. Byggrätterna är således en kompromiss mellan dessa två intressen.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer en beskrivning av 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	Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt kontroller och mätningar av luftföroreningar i staden. Kommunens senaste mätrapport visar att miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar klaras. Då avståndet till kollektivtrafik är ca 500 meter bedöms sannolikheten vara stor för att de boende väljer bilen för sina transporter. Med hänsyn till det ringa antalet tomter gör dock kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande påverkan på luftkvaliteten i området eller staden som helhet.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planområdet ligger inom avrinningsområde för kustzonen för Västerhavet som i huvudsak till följd av övergödning har måttlig status enligt VISS statusbedömning 2015. Detaljplanen påverkar inte någon grundvattenförekomst. Dagvattnet inom planområdet kommer, liksom tidigare, att i huvudsak infiltreras på plats. Endast 3 nya tomter tillkommer genom detaljplanen. Detaljplanen innebär således ingen förändring i hanteringen av dagvatten och bedöms inte försämra vattenkvaliteten/ påverka miljökvalitetsnormen för ytvatten eller grundvatten.
Nationella miljömål	Då detaljplanen i huvudsak syftar till att reglera redan befintlig bebyggelse och endast tre nya bostadsfastigheter föreslås tillkomma i området gör kommunen bedömningen att påverkan på miljömål som "Begränsad klimatpåverkan", "Frisk luft", "Hav i balans samt "Levande kust och skärgård", "Grundvatten av god kvalitet", "Ett rikt växt- och djurliv" etc. är av begränsad betydelse. Det miljömål som i huvudsak bedöms påverkas av detaljplanen är "God bebyggd miljö". Detaljplanen innehåller varsamhetsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Onsjö 8:16.

UTVÄRDERING

Utvärdering	
	Följande förutsättningar på platsen bedöms kunna ha en negativ påverkan på planområdet: - Djurhållning Följande faktorer bedöms kunna påverkas negativt av planens genomförande: - Landskapsbild

STÄLLNINGSTAGANDE

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. Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att kunna klargöra och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Ellinor Waldemarson och Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekologer,
Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

BERGFOTSVÄGEN, Onsjö 1:10 m.fl.

HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2015/0241
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-09-20

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-05-10 § 129 genomförts under tiden 17 maj - 20 juni 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Ett samrådsmöte har hållits den 30 maj 2016 i Rådhuset.

Yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser varav 6 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget och 7 har lämnat förslaget utan erinran. 10 skrivelser med yttranden har inkommit från berörda sakägare.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Påtaglig skada på riksintressen enligt 4 kap. Miljöbalken
- Kompletteringen med nya tomter.
- Planbestämmelser angående den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Onsjö 8:16
- Huvudmannaskapsfrågan
- Breddning av Bergfotsvägen samt vändplatser
- Planområdets avgränsning
- Storlek på byggrätter och höjder

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå kommunstyrelsen att fatta ett nytt beslut angående prioriteringsordningen för huvudmannaskapsutredningen i syfte att ta bort Strandlida samfällighetsförening. Vid ett sådant beslut kommer huvudmannaskapet i området fortsätta att vara enskilt och allmän plats kommer, liksom idag, regleras som en gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsföreningen. Den föreslagna breddningen av Bergfotsvägen från 6 till 8 meter i öster för att möjliggöra kommunal standard på vägen är därmed inte längre nödvändig. Plangränsen i sydost har justerats och istället lagts i linje med befintlig gräns för gemensamhetsanläggningen /stengärdesgården.
- De fyra bostadhus som ligger på Bergfotsvägens södersida har inte stöd i landskapet av Onsjöberget på samma sätt som övrig bebyggelse i området. De ligger också, till skillnad från övrig bebyggelse, framför en bakomliggande husrad. Kommunen har därför beslutat att sänka nockhöjden för dessa byggnader från 6,5 till 5,5 meter. I gengäld utökas byggrätten för dessa byggnader från 230 till 250 m² byggnadsarea.
- På grund av osäkerhet kring ålder/ursprung för byggnaden på Onsjö 8:16 har kommunen valt att ta bort rivningsförbudet (r). Denna fråga får hanteras om en ansökan om rivningslov skulle bli aktuell i framtiden. Varsamhetsbestämmelsen (k) kvarstår, men har omformulerats efter samrådet

och lyder nu: "Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändringar av exteriören (dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning etc.) ska befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning vara vägledande. Bygglov krävs för fasadändring krävs för omfärgning samt materialbyten." Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av kunskapsläget kring byggnaden.

- Utformningsbestämmelsen för ny bebyggelse inom Onsjö 8:16 (f₂) har ändrats från en specifik taklutning på 35-40 grader till en bestämmelse om sadeltak med minst 30 graders taklutning.
- Plankartan har ändrats så att ett 6 meter brett "släpp"/passage mellan Bergfotsvägen och skogspartiet/golfbanan skapas i anslutning till de två föreslagna tomterna på golfklubbens mark.
- Den östra vändplatsen har flyttats till ett nytt läge något längre västerut.
- En planbestämmelse har införts om att tak inte får vara reflekterande. Bygglov krävs för byte av takmaterial.
- Plankartan har ändrats så att höjden för komplementbyggnader regleras separat ochnockhöjden för dessa sänks från 6,5 till 5 meter.
- För att förhindra stora markuppfyllnader har en planbestämmelse införts om att marklov krävs för utfyllnad av marknivån med mer än 50 cm.
- Bestämmelsen angående återuppförande av skadad byggnad har kompletterats med en tidsfrist för ansökan om bygglov till 2 år efter det att skadan uppstått.
- Söder om fastigheterna Onsjö 1:15 och 1:17 finns en grönyta med en stenmur och ett äppleträd. Plankartan har ändrats så att tillåten användning för denna yta övergår från väg till natur.
- Delar av de markområden som i gällande detaljplan utgör park på fastigheten Onsjö 8:7 har ändrats från vägmärk till kvarterensmark för bostadsändamål. På så sätt blir det möjligt att överföra större delen av dessa marksnibbar från Onsjö 8:7 till Onsjö 8:16.
- Information om bestämmelser kring vattenverksamhet har tagits med i planbeskrivningen så att det framgår att det inför för vissa åtgärder av dagvattendiken kan krävas ett tillstånd eller en anmälan till länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att området, enligt trafikverkets trafikstringsverktyg, uppskattas generera ca 200 resor per dygn (7,5 resor/hushåll) varav ca 120 med bil.
- Texten i behovsbedömningen angående MKN för vatten har förtydligats i enlighet med länsstyrelsens checklista.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information angående ledningar/avtal över "lucktomten" på fastigheten Onsjö 1:10.
- Mindre justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

Följande huvudsakliga synpunkter har inte tillgodosetts under samrådet:

- Ingen av de föreslagna nya tomterna har strukits ur planförslaget.
- Planarbetet har inte avbrutits.
- Tillåten byggnadsarea har inte sänkts.
- Tillåten byggnadsarea har endast höjts för 4 av husen.
- Tillåten byggnadshöjd respektive nockhöjd har inte höjts.
- Endast en, inte två, passager har införts mellan Bergfotsvägen och grönområdet/golfbanan.
- Planområdet har inte utökats med varken de 4 tomterna väster om planområdet eller med nya tomter på Ringenäs golfklubbs mark.
- Ytan på föreslagna vändplatser har inte minskats.
- Den kulturhistoriskt klassade byggnaden på Onsjö 8:16 har kvar sina varsamhetsbestämmelser - rivningsförbudet har dock utgått.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Miljönämnden
- Räddningstjänsten
- Lantmäterimyndigheten
- HEM
- Hallandstrafiken
- Villaägarna
- Skanova

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

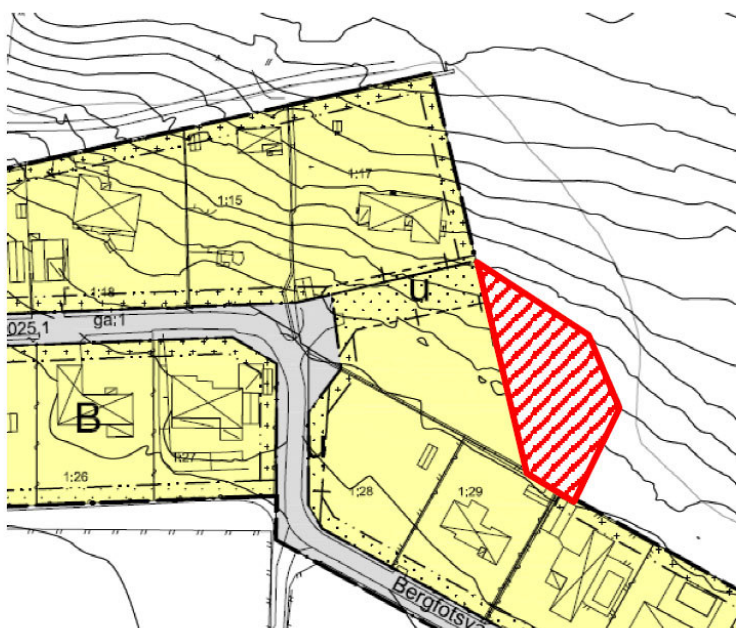
Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås kan komma att orsaka påtaglig skada på riksintressena enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken (MB). Enligt 4 kap. 1 § MB första stycket får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön (inom bland annat de områden som nämns i 4 kap. 2 och 4 §§) inte komma till stånd om det påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Enligt förarbetena (prop. 1985/86:3 sidan 177-178) krävs, åtminstone för kustområdena och områdena närmast storstadsregionerna, att obebyggda områden i stor utsträckning förblir obebyggda. Den exploatering som föreslås i den aktuella planen är inte stor, men utformningen av planområdet vid tomterna 2 och 3 (enligt bild på sidan 17 i planbeskrivningen) är olämplig. Om planområdet minskas, så att området som skrafferats med rött i bilden nedan tas bort, ger planen ett annat intryck. Då ger de nya fastigheterna en naturlig avrundning av det befintliga området.



Inom de områden som omfattas av riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av om ett exploateringsföretag kan tillåtas. För att rörligt friluftsliv ska kunna förekomma måste människor kunna röra sig i landskapet. Planförslaget innebär att två passager från Bergfotsvägen till skogsdungen bakom fastigheterna försvinner. Visserligen ingår skogsdungen idag i golfbanans mark, men det är inte otroligt att den fastighetsindelning som planen leder till kommer att bli kvar längre än golfbanan. Därför anser länsstyrelsen att det är olämpligt att ta bort passagerna till skogsdungen. Smala passager skulle kunna ordnas på u-området söder om fastigheten Onsjö 1:17 och längs kanten av lucktomten (nummer 1 i bilden på sidan 17 i planbeskrivningen). Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan bearbetas så att det inte kommer i konflikt med riksintressena enligt 4 kap. 2 och 4 §§ MB. Om de ovan nämnda förändringarna genomförs kommer länsstyrelsen att godta planen.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att det därför inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning.

Trafik

Med tanke på hållbarhet och trafiksäkerhet är det ett problem att det saknas gång- och cykelväg längs Onsjövägen.

Kulturmiljö

Det är bra att byggnaden på Onsjö 8:16 skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, men varsamhetsbestämmelsen bör förtydligas. Till exempel kan det vara svårt att förstå vad som menas med att byggnaden ska bibehållas till sin arkitektoniska indelning. För tydlighets skull kan det som står som k delas upp i flera k det vill säga k1, k2 och så vidare. Det finns två byggnader på fastigheten. Planbestämmelserna bör förtydligas så att det framgår om de gäller båda eller bara den ena byggnaden och i så fall vilken.

Djurhållning

En av fastigheterna som planeras för bostad ligger cirka 5 meter från hagarna och cirka 165 meter från stallet. I planbeskrivningen på sidan 26 sägs att vid eventuella klagomål på djurhållningen kan kommunens miljönämnd besluta om inskränkningar av djurhållningsverksamheten. Idag ägs den planerade fastigheten av samma person som äger hagarna. I planbeskrivningen skriver kommunen att det därmed är upp till denna fastighetsägare att avgöra om det ska bildas ytterligare en bostadsfastighet i närheten av djurverksamheten. Länsstyrelsen anser att bostadshus bör planeras på mark som är lämplig oavsett vem som äger marken. Bostadstomten som ligger 5 meter från en hage kanske inte är lämplig för ett bostadshus om det kan finnas behov av att besluta om inskränkning av djurhållningen för nyplanerade bostäder.

Länsstyrelsen i Skåne län har gett ut riktlinjer för bebyggelse i närheten av hästar och rekommenderar där ett skyddsavstånd på 100 meter till ett mindre stall (med 1-10 hästar) samt gödselhantering och ett skyddsavstånd på 50 meter till områden där hästar vistas. Samtidigt anger de att de anser att det är kommunernas sak att avgöra vad som är ett lämpligt avstånd.

Golfbanan

I närheten av planområdet finns det golfbanor och strax norr om området finns tre håll. Dessa har belysts enligt "92/15-regeln" och en diskussion förs även i planbeskrivningen om det trädbevuxna

stråk som finns mellan bebyggelsen och golfhålen. Det är viktigt att det trädbevuxna stråket finns kvar, då det utgör en del av skyddet mellan bebyggelsen och golfbanan, även om trädstråket ligger utanför planområdet. Det bör även beaktas att riskområdena från golfbanan på vissa ställen överlappar befintliga bostadsfastigheter. Detta gäller särskilt för den fastighet som ligger längst österut och eventuellt kommer att styckas till två tomter. Beroende på bansträckning och bevarandet av trädstråket kan detta område hamna längs spellinjen. Kommunen skulle kunna höra med de aktuella fastighetsägarna om de brukar få in bollar på fastigheten. Länsstyrelsen anser att golfbanan inte bör ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå, vid bostadshus och uteplatser vid bostadshusen, än 50 dBA måndagfredag klockan 07-18, 40 dBA måndag-söndag klockan 22-07, samt 45 dBA övrig tid.

Trafikbuller

Ljudnivåerna från trafiken bör redovisas vid de planerade bostäderna. Länsstyrelsen anser att om buller från vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA vid en bostadsbyggnads fasad bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Brandsäkerhet

En avstämning bör göras med räddningstjänst angående brandvattenförsörjning och tillgänglighet för räddningstjänst.

Dagvatten och vattenverksamhet

De åtgärder som kan behövas för att få dagvattensystemet att fungera kan räknas som vattenverksamhet. Kommunen bör informera fastighetsägarna om detta vid diskussioner om dagvattenhanteringen. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär till exempel avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av till exempel ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Biotopskydd

Om det finns biotopskyddsobjekt (till exempel stenmurar, odlingsrösen, öppna diken) i jordbruksmark inom planområdet, krävs biotopskyddsdispens från länsstyrelsen ifall naturmiljöerna i dessa riskerar att skadas av planen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för vatten ska beskrivas tydligare. På Länsstyrelsens hemsida finns en checklista med vad som bör vara med.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen tycker att den föreslagna bebyggelsen och kopplingen till planbestämmelserna beskrivs mycket bra i planbeskrivningen.

Bestämmelser om byggnadshöjd är ofta svårtolkade och därmed inte rättssäkra. De bör inte användas för friliggande bebyggelse. Det är bättre att reglera nockhöjden och vid behov kombinera det med bestämmelser om takform och/eller taklutning. Om markens höjd varierar är det ofta bäst att ange nockhöjden i förhållande till ortens nollplan (det vill säga som plushöjd). Det gäller också om det finns risk att tomter fylls ut och marken höjs.

Eftersom det inte har angetts några bestämmelser för höjden på komplementbyggnader gäller de höjder som angetts generellt. Det kan i sämsta fall leda till höga komplementbyggnader i fastighetsgräns, vilket kan bli störande för grannarna. Länsstyrelsen rekommenderar att höjder för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader regleras var för sig.

Planen tillåter stora byggrätter i ett känsligt landskap. Den totala byggnadsarean på respektive fastighet kan bli ännu större om bygglovbefriade åtgärder genomförs. Kommunen skulle kunna överväga att införa planbestämmelser om färgsättning och material för att göra bebyggelsen mindre framträdande i landskapet. Till exempel kanske det är lämpligt att undvika reflekterande material.

Kommentar

De två föreslagna tomterna ligger i skogspartiet bakom en befintlig husrad. Kommunen gör bedömningen att dessa två tomter är så pass få och belägna på ett sätt som gör att de kan komma till utan att skada varken naturvärden, landskapsbild eller möjligheten till rekreation i området på ett påtagligt sätt. Däremot har detaljplanen ändrats efter samrådet så att ett 6 meter brett "släpp"/passage mellan Bergfotsvägen och skogspartiet/golfbanan skapas utmed tomternas norrsida.

Under samrådstiden har det framkommit att det finns en stor osäkerhet kring åldern på den kulturhistoriskt klassade byggnaden inom Onsjö 8:16. Stora förändringar har genomförts på byggnaden och eventuellt finns inte längre något kvar av det ursprungliga fattighuset. På grund av denna osäkerhet har kommunen valt att ta bort rivningsförbudet (r) ur detaljplanen. Denna fråga får hanteras om en ansökan om rivningslov skulle bli aktuell i framtiden. Man får då göra en mer utförlig kontroll av byggnadens ålder samt byggnadshistoriska/socialhistoriska värde. (Mer information finns i Anders Nordlunds yttrande, Onsjö 8:16, sid. 24-26). Varsamhetsbestämmelsen (k) gäller enbart inom det egenskapsområde som omfattas av beteckningen k, dvs. huvudbyggnaden och inte uthuset. Varsamhetsbestämmelsen k har omformulerats efter samrådet och lyder nu: "Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändringar av exteriören (dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning etc.) ska befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning vara vägledande. Bygglov för fasadändring krävs vid omfärgning samt materialbyten." Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av kunskapsläget kring byggnaden.

Kommunen har gjort bedömningen att avståndet mellan ny bebyggelse och djurhållning i detta fall är godtagbart. Det handlar om en relativt begränsad djurhållning och ett fåtal nya tomter som tillkommer som en komplettering av en befintlig husrad. Avståndet till hage är visserligen litet, medan avståndet till stallbyggnaden är längre än det som rekommenderas i Länsstyrelsen i Skånes riktlinjer.

Den fastighet som berörs mest av riskområdet för golfbanan är Onsjö 1:19. Fastighetsägarna uppger att de har vissa problem med bollar in på tomten, bland annat på grund av ett träd mot vilket bollar studsar in mot tomten samt på grund av hålets utformning med vattenhinder på norrsidan om green som gör att spelarna ofta håller höger mot tomten för att undvika att hamna i vattenhindret. Genom att utforma hålet på ett annorlunda sätt skulle säkerheten sannolikt kunna förbättras. Det är golfklubbens ansvar att säkerställa att deras verksamhet bedrivs på ett säkert sätt. Golfklubben kommer genom denna samrådsredogörelse att informeras om problemet.

Efter samrådet har kommunen gjort en bullerberäkning för vägtrafiken på Onsjövägen. Vid den senaste trafikmätningen från 2004 hade Onsjövägen en ÅDT på ca 1400 fordon varav ca 2,6 % tunga fordon. Vid en uppräknings av trafiksiffrorna från 2004 till 2030 enligt Trafikverkets trafikuppräkningsstatistik blir trafikmängden ca 2050 fordon/ÅDT. Räknat på denna trafikmängd samt en hög uppräknings av den tunga trafiken till 10% innebär det att den maximala ljudnivån (70 dBA) innehålls på ett avstånd av ca 35 meter och de ekvivalenta ljudnivåerna (55 dBA) innehålls ca 30 meter från vägen. Den planerade bostadstomten vid infarten till området ligger som närmast ca 55 meter från vägen. De två planerade bostäderna på golfklubbens mark ligger som närmast ca 130 meter från vägen. Gällande riktvärden för trafikbuller riskerar således inte att överskridas för de planerade nya tomterna inom planområdet. Bland de befintliga tomterna är det endast Onsjö 8:16 som ligger närmare vägen än 35 meter.

Räddningstjänsten har varit en del av den projektgrupp som arbetat med detaljplanens framtagande. De har i samrådsskedet inte haft någon erinran mot detaljplanen.

De åtgärder som sannolikt behövs för att få det befintliga dagvattensystemet att fungera är en upprensning av befintliga dagvattendiken. Flödet kommer inte att öka i jämförelse med ursprungsflödet innan diken sätts igen av t ex nedfallna löv. Informationen om bestämmelserna kring vattenverksamhet tas med i planbeskrivningen så att det framgår att det inför för vissa åtgärder av dagvattendikena kan krävas ett tillstånd eller en anmälan till länsstyrelsen.

I samrådsversionen av detaljplanen föreslogs en breddning av vägområdet för Bergfotsvägens östra del. Detta innebär att stengärdesgården mellan den befintliga vägen samt jordbruksmarken i söder låg inom det område som planlades för väg. Vid en eventuell breddning av vägen skulle stengärdesgården behöva tas bort eller flyttas. Det är inte längre aktuellt med en breddning av vägen då kommunalt huvudmannskap inte kommer att införas i området. Efter samrådet har detaljplanen ändrats så plangränsen för den del av Bergfotsvägen som inte tidigare var planlagd är förlagd i linje med stengärdesgården. Någon biotopskyddsdispens för stengärdesgården krävs således inte längre.

Texten i behovsbedömningen angående MKN för vatten har förtydligats i enlighet med länsstyrelsens checklista.

Genom att endast regleranockhöjden kan husen bli mycket höga - två fulla våningar, vilket inte är intentionen i detta känsliga landskap. En bestämmelse om takform/takvinkel är svårt att införa i efterhand i ett redan befintligt område där både takform och framförallt takvinkel är mycket varierande. Nockhöjden måste ligga på 6,5 meter för att undvika att allt för många hus blir planstridiga. Kompletterasnockhöjden med en brant takvinkel för att hålla nere byggnadshöjden försvinner möjligheten att uppföra ett lågt hus med flack taklutning. Kompletterasnockhöjden med en flack takvinkel kan det istället bli möjligt att uppföra 1½-planshus med förhöjt väggliv, som inte smälter in i landskapet på ett naturligt sätt. Bestämmelsen om byggnadshöjd kommer därför att kvarstå. För att förhindra markuppfyllnader införs en planbestämmelse om att marklov krävs för utfyllnad av marknivån med mer än 50 cm.

Plankartan har ändrats så att höjden för komplementbyggnader regleras separat ochnockhöjden för dessa sänks till 5 meter.

Området är idag relativt brokigt när det gäller både material och färgsättning, vilket innebär att det är svårt att reglera detta på ett enhetligt sätt. Kommunen håller med om att det är lämpligt att undvika reflekterande takmaterial i det känsliga landskapet. En planbestämmelse har därför införts om att tak inte får vara reflekterande. Bygglov krävs för byte av takmaterial.

TRAFIKVERKET

Trafikmätningen för väg 607 är utförd 2004 och visade en ÅDT på ca 1 400, varav 37 utgjordes av tunga fordon. Den skyltade hastigheten är 70km/h. Sedan dess har trafikmängderna på väg 607 sannolikt ökat genom att nya bland annat nya verksamheter tillkommit. En verksamhet som tillkommit är exempelvis Halmstad Golfarena.

Av planbeskrivningen framkommer att trafiktillskottet inte bedöms få någon betydande påverkan på angränsande vägar i området. Eftersom ett nytt planförslag nu tas fram som reglerar kommande markanvändning bör det kompletteras med uppgifter om vilka trafikmängder planområdet förväntas generera när planområdet är fullt utbyggt.

Hållbar samhällsplanering och kollektivtrafik

Lokalisering av bostäder är ett av de viktigaste verktygen för att skapa förutsättningar för ett hållbart samhälle. Trafikverket anser att man bör undvika ny bebyggelse av permanentbostäder i lägen där det inte finns service och kollektivtrafik eller goda möjligheter att ta sig till en station eller hållplats. Av planhandlingarna framkommer att avståndet från planområdet till närmsta busshållplats är cirka 500 meter. Förtätning bör i första hand ske i befintliga kollektivtrafikstråk. Turtätheten till området är i dagsläget lågt vilket leder till att de boende i hög utsträckning är beroende av bil. För att kollektivtrafiken ska vara konkurrenskraftig krävs bra kundunderlag för hög turtäthet. I planförslaget saknas gång- och cykelväg mellan planområdet och närmaste hållplats. Trafikverket har i uppdrag att bidra till att de transportpolitiska mål som regeringen satt uppnås. Under det övergripande målet har regeringen också satt upp funktionsmål och hänsynsmål med ett antal prioriterade områden. I funktionsmålet för tillgänglighet har regeringen preciserat att;

- förutsättningarna för att välja kollektivtrafik, gång och cykel ska förbättras.
- barns möjligheter att själva på ett säkert sätt använda transportsystemet och vistas i trafikmiljöer ska öka.

Trafikverket har inget i övrigt att invända mot planförslaget och ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Detaljplanen innebär att som mest 5 nya tomter kan tillkomma utmed Bergfotsvägen. Totalt handlar det om 26 tomter utmed Bergfotsvägen, varav 21 alltså är befintliga. Enligt trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattas området generera ca 200 resor per dygn (7,5 resor/hushåll) varav ca 120 med bil. Större delen av denna trafik sker dock redan idag eftersom merparten av området är befintligt. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LBVA

- Befintliga fastigheter inom planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Nya fastigheter föreslås ingå i verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten när planen vinner laga kraft. Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns utbyggda inom planområdet. Befintlig huvudledning för dricksvatten som planläggs på kvartersmark ska ha ett u-område på 12 meter. Ny bebyggelse i närhet av ledning ska ta hänsyn till befintlig ledning.

- Bergfotsvägen ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och kommer inte att göra detta efter att planen vinner laga kraft.

Kommentar

Ledningens läge är säkerställt genom ett 12 meter brett u-område på plankartan.

Det är i nuläget inte aktuellt att ansluta Bergfotsvägen till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiva till planförslaget. Det är av stor vikt att detta område får en detaljplan som ger tydliga och enhetliga förutsättningar vid bygglovgivning. Bergfotsvägen ligger i ett område med höga natur- och landskapsbildsvärden. Den vägning som gjorts mellan allmänna och enskilda intressen - vilket uttrycks bland annat i en bygggrätt som begränsats till 230 kvadratmeter - bedömer byggnadsnämnden som rimlig och väl avvägd. Vad gäller de byggnader/ fastigheter som genom detaljplaneförslaget blir planstridiga vill byggnadsnämnden påpeka att den uppbyggnad efter brand/ skada som i förslaget ges möjlighet till bör ske i nära anslutning till brandtillfället.

I övrigt har byggnadsnämnden inget att erinra om.

Kommentar

Bestämmelsen angående återuppförande har kompletterats med en tidsfrist för ansökan om bygglov till 2 år efter det att skadan uppstått.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden framför följande synpunkter:

En gemensamhetsanläggning bildad år 1988 finns för väg och vändplatser inom området. Deltagande fastigheter har bildat Strandlida samfällighetsförening med ansvar för anläggningen. Planförslaget innebär inte någon ändring av huvudmannaskapet.

Alla vägföreningsområden i Halmstads kommun som finns i tätorter och omfattas av detaljplan, ska utredas enligt en särskild prioriteringsordning. Enligt den prioriteringsordning som godkändes av kommunstyrelsen i januari 2014 finns Strandlida samfällighetsförening i grupp 4. Samfällighetsföreningen togs med i prioriteringsordningen då den har driftats av kommunen likt övriga vägföreningar.

Teknik- och fritidsnämnden bedömer inte att Strandlida samfällighetsförening omfattas av den utredning av huvudmannaskapet i områden med vägföreningar som beskrivs i planförslaget.

Utredningen ska ligga till grund för ett eventuellt övertagande av huvudmannaskapet om en vägförening uppfyller kommunal standard. Beslutet i kommunfullmäktige gällande "Regler för kommunens åtagande avseende vägföreningar" (KFS 6.1.1) omfattar de äldre tätorterna (områden som då hade vägföreningar) i Halmstads kommun som är planlagda med byggnadsplan och bildade med stöd av lagen om enskilda vägar.

Strandlida är således inte att betrakta som en vägförening och omfattas inte av kommunens åtagande avseende vägföreningar. Teknik- och fritidsnämnden anser därför att Strandlida samfällighetsförening bör strykas ur prioritetsordningen. Strandlida samfällighetsförening ska som beskrivs i planförslaget även fortsättningsvis svara för drift- och underhåll av vägen inom sitt område och att anläggningen håller en godtagbar standard.

Det är viktigt att det blir tydligt att mindre samfällighetsföreningar bestående av enstaka vägar ofta på landsbygd inte berörs av huvudmannaskapsfrågan. I mindre bostadsbildningar utan koppling till någon tätort bör infrastrukturen alltid regleras som en gemensamhetsanläggning

Planområdet omfattar sex outnyttjade byggrätter vilket på sikt innebär tillkommande trafikrörelser. Detta bedöms dock inte ha någon stor påverkan på gatorna inom och i närheten av planområdet.

Förvaltningens förslag om vändplatser enligt kommunal standard för att underlätta samfällighetsföreningens drift av vägarna har tillgodosetts. Vändplatserna som möjliggörs i detaljplanen kommer att vara tillräckliga för området.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret är eniga i teknik- och fritidsnämndens bedömning om att Strandlida inte bör betraktas som en vägförening och att Strandlida samfällighetsförening därmed bör strykas ur prioriteringsordningen för huvudmannskapsutredningen. Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå kommunstyrelsen att fatta ett nytt beslut angående prioriteringsordningen i syfte att ta bort Strandlida samfällighetsförening. Huvudmannaskapet i området kommer således fortsätta att vara enskilt och allmän plats kommer, liksom idag, regleras som en gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsföreningen.

Den föreslagna breddningen av Bergfotsvägen från 6 till 8 meter i öster för att möjliggöra kommunal standard på vägen är därmed inte längre nödvändig. Det område som planläggs för väg i detaljplanen anpassas i huvudsak efter den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg. Plangränsen i sydost har justerats och istället lagts i linje med befintlig gräns för gemensamhetsanläggningen /stengärdesgården. Däremot är det fortfarande viktigt att det finns möjlighet att vända på ett trafiksäkert sätt, vilket innebär att föreslagna ytor för vändplaner ligger kvar som tidigare.

YTTRANDEN FRÅN ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland ser positivt på att Onsjö 8:16, det f d fattighuset, får skydds- och varsamhetsbestämmelser samt att utformningsbestämmelser läggs in för bebyggelse på tomten. Byggnaden inklusive uthus är B-klassade i Bebyggelseinventeringen. För att förhindra att q- och k-märkta byggnader ändå förvanskas visar tidigare erfarenhet att bestämmelserna bör vara så detaljerade som möjligt. Vi föreslår därför följande tillägg beträffande fönster. Fönster ska vara utformade som befintliga, vara i trä med fast mittpost och ha utgående bågar med fast spröjs. Vi menar vidare att uthuset bör få samma varsamhetsbestämmelser som bostadshuset - med undantag för fasadmaterial (locklistpanel) och med tillägg angående färgsättning (faluröd).

Kommentar

Under samrådstiden har det framkommit att det finns en stor osäkerhet kring åldern på den kulturhistoriskt klassade byggnaden inom Onsjö 8:16. Stora förändringar har genomförts på byggnaden och eventuellt finns inte längre något kvar av det ursprungliga fattighuset. På grund av denna osäkerhet har kommunen valt att ta bort rivningsförbudet (r). Denna fråga får hanteras vid en ansökan om ett eventuellt rivningslov. Man får då göra en mer utförlig kontroll av byggnadens ålder samt byggnadshistoriska/socialhistoriska värde. (Mer information finns i Anders Nordlunds yttrande, Onsjö 8:16, sid. 24-26).

Varsamhetsbestämmelsen (k) har omformulerats efter samrådet och lyder nu: "Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändringar av exteriören (dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning osv.) ska befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning vara vägledande. Bygglov för fasadändring krävs vid omfärgning samt materialbyten." Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av kunskapsläget kring byggnaden.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

RINGENÄS GOLF AB, ONSJÖ 5:17

Bakgrund

Ringenäs Golf AB äger och driver Ringenäs golfbana. Bolaget har under ett antal år på olika sätt utvecklat anläggningen. På senare tid har vi investerat i det nya hotellet, en större golfshop, större restaurang, nya omklädningsrum, ombyggnad av delar av banan, swingstudio mm. Inför säsongen 2014 genomfördes en större om- och tillbyggnad av klubbhuset med bland annat nytt kök och nya konferenslokaler. Vi byggde även en helt ny förrådsbyggnad. Halmstads första bana för padeltennis finns på Ringenäs. Ringenäs är också "Gateway" för cykelturism på Kattegattleden. Bolaget planerar ytterligare utveckling av anläggningen med bl a utbyggnad av hotellet. Ambitionen är att ha en anläggning med hög klass där alla känner sig välkomna. Ingen lyxanläggning men en plats där man trivs och mår väl.

Synpunkter på planförslaget

Bolaget har i sig inget att erinra mot planförslaget som sådant men finner den snäva avgränsningen av planområdet mindre lämplig. Vi bedömer att planen bör utsträckas längre västerut till och med bolagets maskinhall. Vi ser två skäl till detta ställningstagande.

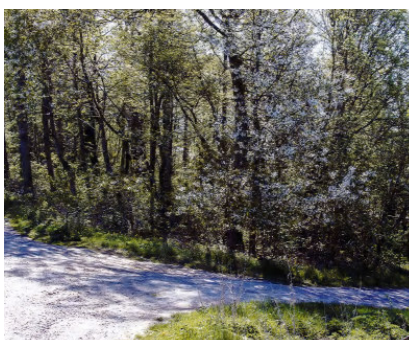
1. Kommunen har utan planläggning beviljat bygglov för byggnation på fastigheterna Onsjö 5:10, 5:30 - 5:32. Bolaget har i grannetrytande inte haft något att erinra mot byggnationen men har påtalat behovet av skydd för buller från bolagets maskinhall och skydd mot inkommande golfbollar. Bygglovet innefattar inte några krav på sådana skydd vilket vi nu anser borde regleras i detaljplanen. I annat fall riskerar bolaget att påföras framtida kostnader genom kommunens agerande. Bifogade bilaga 1 visar närheten mellan den av kommunen tillåtna byggnationen och maskinhallen.



2. Bolaget har under 2014 ansökt om planläggning av ett antal tomter på fastigheten Onsjö 5:17, i enlighet med bifogade karta, bilaga 2.



Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade, på förslag av samhällsbyggnadskontoret, att ge ett i huvudsak negativt planbesked men att ge kontoret i uppdrag att pröva den mellersta "lucktomten" för bostadsändamål. Planavtal har upprättats i enlighet med detta. Bakgrunden till beslutet tycks vara att kontoret bedömde att användningen inte var förenligt med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken och dess tillämpning enligt kommunens översiktsplan. 4 kap miljöbalken 2 § som säger att inom bl a kustområdet i Halland skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Enligt 1 § får exploateringsföretag komma till stånd endast om de inte möter några hinder enligt 2 - 8 §§ eller det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur - och kulturvärden. Bolaget delar uppfattningen om vikten att främja det rörliga friluftslivet. Det ligger helt i linje med bolagets verksamhet. Förutom för golf, som rimligen är att betrakta som rörligt friluftsliv, är golfbanan tillgänglig för promenader, bär- och svampplockning med mera i enlighet med allemansrätten. Vidare främjar bolaget det rörliga friluftslivet på Kattegattleden genom engagemanget som "Gateway". Genom restaurang- och hotellanläggningarna bidrar bolaget till service till alla de som väljer att tillbringa sin tid på golfbanan men också i omgivande natur. Bolaget menar dock att de föreslagna tomterna mellan Bergfotsvägen och de byggnader som nu är under uppförande öster om maskinhallen har en placering som överhuvudtaget inte skadar några natur- och kulturvärden (4 kap miljöbalken, § 1). Tomterna är inte på något sätt tillgängliga för promenader eller andra aktiviteter och är placerade på ett sådant sätt att de utgör en naturlig komplettering av bebyggelsestrukturen. Bilaga 3 - 5 visar det aktuella området.



Dagvatten

Vid inledningen av planarbetet konstaterades att planområdet hade stora problem med dagvatten och att lösningen av detta skulle innebära väsentliga kommunala satsningar. Det aktuella planförslaget redovisar inga sådana satsningar utan överlåter åt den enskilde att lösa dessa frågor. Vi vill hänvisa till bolagets skrivning i samband med vår ansökan om planläggning. "En planläggning som vi föreslår ger oss möjlighet att genom en avskärande ledning ta omhand dagvatten från ovanliggande terräng och leda detta till våra dammar (= vattenhinder). Detta ger oss en fördel då vi har ett ständigt behov av vatten för bevattning samtidigt som det kraftigt skulle reducera dagvattenproblematiken för befintlig bebyggelse vid Bergfotsvägen."

Servitut

Över de föreslagna tomterna på Onsjö 5:17 redovisas ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bolaget har, trots vissa efterforskningar, inte hittat någon servitutsupplåtelse för ledningar på denna plats.

Kommentar

Kommunen har valt att avgränsa planområdet till Bergfotsvägen och Strandslida vägförening. Bebyggelsen i väster ingår inte i samfällighetsföreningen. I samband med bygglov för villorna i väster har platsen bedömts vara lämplig för ny bostadsbebyggelse, bl a avseende frågor gällande hälsa och säkerhet.

Kommunens bedömning är att ytterligare tomter i Bergfotsvägens förlängning, dvs. i det öppna landskapet, inte ska tillkomma med hänsyn till landskapsbilden samt bestämmelserna i 4 kap miljöbalken och dess tillämpning enligt kommunens översiktsplan. Länsstyrelsen har under samrådstiden framfört att de inte heller önskar att den inre av de två föreslagna tomterna ska komma till stand (se länsstyrelsens yttrande).

Kommunen kan inte heller se att det finns något servitut för den allmänna vattenledningen över Onsjö 5:17. Ledningen ligger dock där idag och LBVA bör därför ansöka om ledningsrätt. Eventuell ersättning för detta ska hanteras genom ett avtal parterna emellan, alternativt i samband med förrättningen.

STRANDLIDA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Tack för ett genomarbetat detaljplaneförslag för Bergfotsvägen, Onsjö 1:10 mfl, även om vi önskat vara del av inledande fas då planiden kom upp. Vi tror att arbete hade kunnat sparas och att föreningen kunnat delta mer än bara reaktivt. Styrelsen för samfälligheten har sammanträtt samt samtalat med medlemmar under samrådstiden och lämnar följande övergripande synpunkter;

1. På en övergripande nivå ställer vi oss frågande till förnyad detaljplan då en bärande motivering till densamma saknas i underlaget. Föreningen anser vidare att planinsatser och föreslagna åtgärder måste stå i paritet till områdets behov och karaktär. Detta är ej uppfyllt och det är av stor vikt för föreningens medlemmar med avseende på att stora kostnader kan komma påföras fastighetsägare för gemensamhetsåtgärder inom samfälligheten enligt ny plan.

2. Föreningen är också negativ till en förtätning av fastighetsbeståndet utmed vägen då detta förändrar både karaktär och syfte med området, i smått och i stort, inte minst med hänsyn till kommunens uttalade restriktiva hållning avseende exploatering av Onsjöslättens öppna karaktär och dess s.k. ”Supervy” mot havet.

3. En förtätning av fastighetsbeståndet ökar ”instängningseffekten” som succesivt uppstått i samband med att kommun tillåtit omgivande exploateringar av; 1. Ringenäs Golfanläggning (medförde stängning mot norr), 2. anläggande av Golfarenan (borttag av Odensväg och stängning söder ut) och 3. medgivande till angränsande hästverksamhet (hålls delvis öppen för passage via avtal). Några få grönområdesöppningar som nu återstår avsätts slutligen till nya fastigheter i förslaget.

4. Dräneringsproblematiken som till delar initialt motiverade detaljplanearbetet har kunnat påvisas ha begränsad bärighet för en ny detaljplan då områdets dräneringssystem är väl utvecklat om än eftersatt i underhåll. Ansvar för detta underhåll har främst uppströms markägare, dvs Ringenäs Golfanläggning. Att via ny detaljplan tillåta avstyckning av nya fastigheter från golfanläggningen till samfälligheten trots dåligt dräneringsunderhåll och med en ökad exponering är tveksamt.

Några synpunkter i detalj (utefter vägen från öster till väster);

1. Samrådsunderlaget påtalar att det är ”upp till vägföreningen själva att avgöra” om och när en anpassning av vägen till 8 meter ska göras. Detta är missvisande för fastighetsägarna då kommunen har ett pågående arbete avseende kommunalt övertagande av huvudmannaskapet från vägföreningar i Halmstad och där det ställs krav på att ”Anläggningarna ska hålla en kommunal normalstandard vid kommunalt övertagande av huvudmannaskapet. Kostnader för upprustning till normalstandard ska bekostas av fastighetsägarna genom uttag av gatukostnadsersättning enligt PBL.” - citat från kommunalt informationsmöte den 2013-09-19.

2. En generell anpassning av Bergfotsvägen till kommunal 8 meters standard är besvärligt och påverkar enskilda fastigheter geografiskt och ekonomiskt mer än andra och kan ej motiveras av förväntad nytta.

Följande synpunkter ges dock i detalj;

- a. Befintlig vändplan i öster är placerad på gammal grusväg som ligger 2 m in på 1:19- fastigheten från stengårdsgård med ett gräsmellanrum. En breddning av vägområdet får stor påverkan på fastigheten.
- b. Stengårdsgården (skyddad?) utefter östra vägsträckan ligger endast mellan 80-140 cm från befintliga asfalterade vägen. Stengårdsgården är bitvis bruten, flyttad och/eller nedsjunken under markytan.
- c. Breddning in på fastigheter kommer att kräva att 2-4 m tomtmark läggs under vägservitut beroende på om vägen görs 8 eller 6 meter bred. I dagsläget riskeras därför befintliga häckar och planteringar som ligger inom 2-4 m.
- d. Västra sträckan har idag en vägbredd av 4 m plus 2 m dikesavgränsning söderut. På den första halva vägsträckan består dikesavgränsning av gräs medan den andra västra delen är dikesavgränsning ihopvuxen med intilliggande fastigheter.
- e. Vägavgränsningsområdet i planförslaget vid föreslagen ny infart till två nya fastigheter är oproportionerligt stor för samfälligheten med sina 20*25 meter, att jämföras mot vägens bredd 4 meter. Vägavgränsningen eliminerar dessutom två mindre grönområde inkl bit av äldre stengårdsgård.
- f. Vändplaner i väster (och i öster) är idag 7*7 meter och motsvarar de krav kommunen ställde i sitt drift- och underhållsövertagande i slutet av 1980-talet (liksom vägen i sin helhet). Utökningen i planförslaget innebär mer än en fördubbling av den västra ytan till 20*15 meter, vilket är överdrivet jämfört behovet.

Slutligen kan tilläggas att skador som uppstått på Bergfotsvägen främst härleds till kommunens egna tunga fordon (främst sopbilar) som kontinuerligt kör på Bergfotsvägen. Ett uttalat inlägg i den kommunala debatten är en effektiviserade och miljöanpassad sophämtning via färre turer och bättre framkomlighet också handlat om att tyngre fordon används. Denna debatt har på senare tid ändrats att nu även se en framtid med mindre och lättare ”matar”-fordon som energieffektivt via el- eller hybriddrift kan sköta hämtning av sopor i fritidshus- och villaområden utan motsvarande negativa effekter som tyngre fordon medför. En sådan utveckling innebär att den föreslagna vägbreddningen till 8 meter (även 6 meter) blir onödig.

Kommentar

Övergripande synpunkter

1. Gällande byggnadsplan från 1962 medger en bygg rätt på 60 m², vilket inte stämmer överrens med hur området är bebyggt idag. Kommunen har sedan 1977 beviljat bygglov i området baserat på en utredning utan juridiskt bindande verkan. Detta får konsekvenser vid en rättsprövning av byggloven och innebär också en stor skillnad mellan de fastigheter som ligger innanför respektive utanför planlagt område. För att bygglovhanteringen i området ska kunna fungera på ett mer enhetligt och juridiskt korrekt sätt har kommunen beslutat att ta fram och bekosta framtagandet av en ny detaljplan för området. För vägföreningen och dess medlemmar utmed vägen innebär detaljplanen endast en eventuell kostnad för att skaffa ägande-/nyttjanderätt till den yta som behövs för vändplatser, samt att vid ett eventuellt beslut i föreningen genomföra de två vändplatserna.

2 och 3. Kommunen har gett ett negativt planbesked till att pröva fler tomter i Bergfotvägens förlängning åt både öster och väster. Däremot bedöms området kunna kompletteras med 3 nya ”lucktomter” inom befintlig husrad utan att områdets landskapsbild påverkas på ett påtagligt sätt.

4. Kommunen har gjort bedömningen att de föreslagna tomterna utgör en lämplig markanvändning. Detta är en bedömning som görs oavsett markägförhållanden.

Detaljsynpunkter

1 och 2 b), c) och d) . Angående huvudmannskap och breddning av Bergfotsvägen, se kommentar till Teknik- och fritidsnämnden, sid. 11.

a) Vändplatsen flyttas till ett nytt läge längre västerut, se kommentar till Thomas Wiech, Onsjö 1:19, sid 21.

e) På den yta där muren och äppleträdet finns har användningen ändrats från väg till natur, Se kommentar till Stefan Byström och Helen Sånge, Onsjö 1:15, sid. 18.

f) Befintliga vändplatser är idag för små för att t ex renhållningsfordon ska kunna vända. De tvingas idag att backa ut eller vända på privat kvartersmark. Detta är inte en fungerande lösning och detaljplanen säkerställer därför att utrymme finns för vändplatser där renhållningsfordon kan vända på ett trafiksäkert sätt.

STEFAN BYSTRÖM OCH HELEN SÅNGE, ONSJÖ 1:15

Som fastighetsägare till Onsjö 1:15 vill vi framföra några synpunkter på förslaget som vi hoppas Halmstad kommun tar hänsyn till. Våra synpunkter rör två saker som vi anser att kommunen bör åtgärda om man tänker gå vidare med planförslag;

1: Först tycker vi att förslaget inte tar hänsyn till de bakomliggande hus som finns på en del av vägsträckan och som dessutom var de första tomterna som bebyggdes längs vägen under 1940-talet. Genom att nu tillåta en nockhöjd på 6,5 m för alla hus inom området medför detta att vår del av supervyn kan påverkas negativt. Av den anledningen tycker vi att kommunen bör sätta en lägre nockhöjd på de tomter som ligger framför annan tomt i området. Gällande maxvärde är 3,5 m i ett plan och utan vindsinredning och detta berör idag främst tre tomter som ligger söder om Bergfotsvägen. Högre hus i framkant mot Onsjövägen kommer dessutom att stå ut och negativt påverka den öppna vyn för förbipasserande utefter Onsjövägen.

2: För det andra har vi synpunkter på föreslagen utfart från de två nya tomter i väster på Bergfotsvägen. I förslaget har grönområdet mellan 1:15 och 1:17 blivit vägmark som är tänkt att ingå i vägföreningen för att få en utfart från de nya tomterna som Ringenäs Golf vill stycka av. Vi vill att det ska planläggas för en säkrare utfart från 1:15 (och 1:17) genom att flytta nya utfarten mera söderut. Detta för att utbackning från 1:15 (och 1:17 med garage som ligger i tomtgränsen) ska bli säkrare jämfört att utfarten läggs kloss intill våra utfarter och tomter. Vi anser även att den föreslagna vägytan är onödigt stor och att den kan minskas för att passa bättre in i miljön och minska påverkan på fin stengårdsgård och äppleträd som idag står på den lilla grönytan. (Vi har förståelse om delar av grönområde och stengårdsgård behöver användas (upp till äppleträdet) men att man kan hålla nere påverkan på grönområdet. Alternativ lösning är att använda södra delen av markbiten mellan 1:17 och 1:28 utefter gränsen till 1:28 där en infart för nya fastigheter kan anläggas. Vintertid används dessutom det övre grönområdet för traktorn som plogar Bergfotsvägen. Normalt så lägger de en snövall upp mot stengårdsgården där den inte stör trafiken eller infarten till någon fastighet. Det finns ingen annan naturlig plats att lägga snömassor från vändplanen och fram till 1:17 och även söderifrån och upp mot 1:17.



Kommentar

1. De fyra bostadhus som ligger på Bergfotsvägens södersida har inte stöd i landskapet av Onsjöberget på samma sätt som övrig bebyggelse i området. Som påpekas ligger de också, till skillnad från övrig bebyggelse, framför en bakomliggande husrad. Detta gör att det framför allt är höjden på dessa byggnader som är viktig för landskapsbilden. Kommunen har efter samrådet därför beslutat att sänka nockhöjden för dessa byggnader från 6,5 till 5,5 meter. I gengäld utökas byggrätten för dessa byggnader från 230 till 250 m² byggnadsarea.

2. Onsjö 1:17 har idag inte någon utfartsmöjlighet överhuvudtaget enligt gällande detaljplan (man får inte köra bil över natur-/parkmark). Även Onsjö 1:15 har idag sin tillfart över naturområdet. Att området lagts ut som väg innebär inte med automatik att det ska anläggas väg/ asfalteras där. Det är upp till samfällighetsföreningen att avgöra hur vägutrymmet sköts och utformas (vid ändringar som inte följer anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen krävs dock en omprövning av gemensamhetsanläggningen). Efter samrådet har plankartan ändrats så att området där muren och äppleträdet finns istället planläggs som Natur. Det är dock fortfarande en allmän plats där samfällighetsföreningen beslutar om hur platsen ska utformas och skötas.

MAGNUS OCH ANGELA ODIN , ONSJÖ 1:18

Med anledning av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag till förnyad detaljplan för Bergfotsvägen vill vi (Onsjö 1:18) framföra följande synpunkter i kommunens fortsatta arbete;

1: Vi anser att kraven i den föreslagna nya detaljplanen ligger på en för ambitiös nivå som ej motiveras av det behov som Bergfotsvägen har och ej motiverar de kostnader som kan påföras oss fastighetsägare i samband med ett förverkligande av planen.

2: Vi anser vidare att detaljplanens kraftigt reviderade byggnadsbegränsningar gagnar få men belastar flera fastighetsägare. Alla avvikelser i byggnation under årens gång blir i ett slag godkända, samtidigt tillåts en närmare 4 ggr så stor byggarea och 2 ggr så hög bygghöjd gentemot befintlig plan.

3: Trots att byggnormen sätts till den största avvikelsen jämfört med befintlig plan så innehåller planen från start många avvikelser. Trovärdigheten att kommunen ska kunna följa en uppdaterad och expanderad plan minskar mot erfarenheten att tidigare detaljplan haft liten påverkan i byggbeslut.

4: Slutligen saknar vi hänsyn till topografiska omständigheter som bör reglera byggnadshöjder inom området (bl.a. reglerat i ett tidigare detaljplaneförslag från 1961). Syfte i föregående förslag var att reglera den s.k. supervyn mot havet och ej tillåta fastigheter med högre bygghöjd än att bakomliggande fastigheters utsikt fredas. Vi vill att kommunen inkluderar en reglering inom planområdet där framförvarande (sydlig) bebyggelse medges en lägre nockhöjd jämfört bakomliggande bebyggelse, (berör här fyra fastigheter och liknande regler görs i andra nutida planer såsom plan för Fammarp).

Övriga synpunkter och kommentarer;

Handlingarna är ambitiösa men saknar två delar som ej tydliggörs;

1: Motivering till att kommunen selektivt går in och föreslår en ny detaljplan för ett begränsat område (en väg) i ett kustområde som kräver ett större helhetsgrepp baserat på exploateringstrycket.

2: Att underlaget saknar en historik över områdets och vägens utveckling som ger ökad förståelse för dagens situation och att de flesta bygglovsärenden över tiden ändå hanterats på ett normalt och fungerande sätt.

Avvikelser och undantag;

Föreslagen detaljplan kräver från start ett stort antal avvikelser för att både gamla och nya fastigheter ska kunna rymmas inom planen. Några avvikelser listas i handlingarna medan andra avvikelser kringgås genom t.ex. ologisk gränsdragning i plankartan. Det exemplifieras bl a av tidigare punktmarkerade områden som avviker, vilka görs om till kryssmark. Att kryssmark läggs utmed gatan trots planens ambition att tillämpa punktmark vid väg. Att avsatta dagvattenytor inte tydliggörs trots befintliga vägservitut och dikesavgränsning. Dessa exempel anges tydligare i befintlig plan och avsaknad kommer medföra svårigheter för bl a framtida huvudmannaskap för vägen.

Några fel i handlingen;

- I handlingarna talas det om fastigheter utanför befintlig plan i egenskapen att "övriga har tillkommit utanför planlagt område". Detta är fel då flera fastigheter fanns redan före befintlig detaljplan antogs.
- I handlingarna kan man uppfatta att vändzoner a 7*7 meter saknas men detta är fel då dessa finns och dessutom är godkända av kommunen vid övertagande av drift och underhåll på 1980-talet.
- Handlingarna konstaterar summariskt att "det blir inte någon skillnad mellan de fastigheter som idag ligger inom... och de utom" den äldre planen. Är det rättvist och ett uttalat mål med planläggning.
- Handlingarna nämner ej ett tidigare långt gånget detaljplaneförslag från 60-talet som bl.a. avslogs med hänvisning till den skyddsvärda miljön.
- Slutligen inkluderas endast ett klippt utdrag av gällande plankarta där bl.a. symbolförklaring saknas för beteckningarna B resp 1v som tydliggör om inredd vind tillåts eller ej.

Förslaget kan summeras med;

- att alla överträdelser mot den äldre detaljplan får ett tydlig ok,
- att störst avvikelse blir normsättande för alla andra fastigheter,
- att ursprungliga äldre fastigheter utanför befintlig plan missgynnas,
- att många avvikelser "bakats in" i planförslaget vilket minskar planens nytta,
- att detaljplanen därmed ej garanterar kontrollerad expansion och likabehandling,
- och slutligen att fastigheter kan påföras höga framtida kostnader utan tydliggjort behov.

Kort om vägens historik;

Fyra fritidshus uppfördes tidigt 40-tal i den steniga Onsjö-sluttningen ovan vägens västra del med en obruten vy över Onsjöslätten och havet. Bebyggelsen expanderade längs vägen under 50-talet och därför upprättades en detaljplan för att bli reglera förhållande mellan grannfastigheter på ömsom sida vägen. På 60-talet gjordes ett försök till uppdaterad detaljplan som ej antogs bl a med motivering det höga skyddsvärdet. Från 70-talet och framåt tilläts bebyggelse inom området att växa i storlek bortom rådande detaljplan och ibland till nackdel för angränsande fastigheter. Det stora flertalet av byggavvikelserna har dock hanterats på ett normalt och fungerande sätt bl a via grannyttrande.

Kommentar

Huvudsakliga synpunkter:

1. Se kommentar till Strandlida samfällighetsförening, punkt 1.
2. Befintliga avvikelser från detaljplanen är redan idag godkända genom bygglovprövning. Föreslagen byggnadshöjd på 3,5 meter är densamma som i gällande byggnadsplan från 1962. Där finns ingen nockhöjd angiven utan istället en bestämmelse om våningsantal - 1 våning utan inredd vind. Vindsinredningsförbud är en svår planbestämmelse att följa upp och i moderna detaljplaner regleras vanligen en nockhöjd istället.
3. Planbestämmelserna har inte anpassats efter största avvikelsen utan är en avvägning mellan områdets förutsättningar/landskapsbild och volymen på befintliga hus, därav kommer vissa byggnader även i framtiden att avvika från gällande plan, dvs. vara planstridiga. Kommunen har beslutat att ta fram och

bekosta denna detaljplan för att bygglovhanteringen i området ska kunna fungera på ett mer enhetligt och juridiskt korrekt sätt i framtiden.

4. De fyra bostadhus som ligger på Bergfotsvägens södersida har inte stöd i landskapet av Onsjöberget på samma sätt som övrig bebyggelse i området. Som påpekas ligger de också, till skillnad från övrig bebyggelse, framför en bakomliggande husrad. Detta gör att det framför allt är höjden på dessa byggnader som är viktig för landskapsbilden. Kommunen har efter samrådet därför beslutat att sänka nockhöjden för dessa byggnader från 6,5 till 5,5 meter. I gengäld utökas byggrätten för dessa byggnader från 230 till 250 m² byggnadsarea.

Övriga synpunkter:

1. Motivering till att kommunen beslutat att ta fram en detaljplan för området framgår under rubriken Syfte och huvudrag i planbeskrivningen.

2. Områdets historik framgår i huvudsak under rubrikerna Bakgrund och uppdrag samt Gällande detaljplaner i planbeskrivningen. Även om bygglovshanteringen fungerat bra i majoriteten av ärenden så är det viktigt att sammanhängande bebyggelse regleras genom en juridiskt bindande detaljplan där det är tydligt vad samtliga fastighetsägare får bygga inom sin tomt.

Avvikelser och undantag:

Vid planläggning av ett redan befintligt område är det oundvikligt att avvikelser förekommer om inte avvikelserna ska bli normgivande. Där avvikelser har bedömts vara godtagbara har plankartan anpassats efter detta.

Fel i handlingen:

- Planbeskrivningen förtydligas så att det framkommer att "övrig bebyggelse tillkommit innan tidigare byggnadsplan eller utanför planlagt område".

- Oavsett mått på befintliga vändplatser är de inte tillräckliga för en att större fordon ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt och möjlighet till större vändplatser har därför bibehållits i plankartan.

- Dagens situation innebär att bygglovsansökningar för fastigheterna inom det sammanhållna området utmed Bergfotsvägen hanteras utifrån samma kommunala kustzonsutredning, men att de i en juridisk process bedöms olika beroende på om de omfattas av byggnadsplanen eller inte. Det är ett uttalat mål för denna detaljplan att bygglovhanteringen i framtiden ska kunna fungera på ett mer enhetligt och juridiskt korrekt sätt.

- I texten till "gällande detaljplaner" framgår vad gällande byggnadsplan medger, dvs. vad beteckningen BI, innebär. Området betecknat med BIV ligger utanför det planområde som är fastställt.

THOMAS WIECH, ONSJÖ 1:19

Härmed bekräftar jag samtalet med Jonna Kignell i fredags den 17.6.2016 och lämnar mina åsikter gällande förslaget på detaljplan för Bergfotsvägen / Strandlida skriftligen.

Jag skulle vilja att vändplatsen för gemensamhetsanläggningen flyttas ner mot tomten 1:38 så långt som möjligt. I dagens läge är det så att stor del av gemensamhetsanläggningen (väg och vändplats) leder över min tomt (Onsjö 1:19), även vägen till 1:38 och 1:37. Så därför är det i mitt intresse att jag får större möjlighet att nyttja min mark om vändplatsen flyttas.

Stengårdsgården i sydgräns som befinner sig längs min tomt anser jag att den inte bör flyttas av miljö- och biotopiska skäl, samt att den rama in helhetsbilden som är en del av den så kallade "super-vyn". Och därmed tycker jag att vägen inte behöver breddas mer än nödvändigt, så som vi pratade om att du tänkte minska den från 8 till 6 meter i bredden i detaljplaneförslaget. Jag tycker att även

6 meter är överdriven stort för behovet att nyttja vägen. Sopbilarna till exempel anpassar sig efter förutsättningarna, så i dagens läge backar de med hjälp av backkameror och för att öka säkerheten ytterligare finns det teknik som kan installeras i sopbilarna som fungerar som ett kollisionsskydd, det vill säga om det är ett föremål eller en person som närmar sig snabbt mot sopbilen när denna backar, så stannar sopbilen automatiskt. Det finns även en trend som visar att sopbilarna börja bli miljövänliga och kommer drivas av alternativ bränsle som el eller gas. Detta innebär att volymen på bilarna måste minska på grund av minskad effekt på motorer i sopbilarna och så med blir bilarna i sig också mindre och har lättare att vända på en mindre yta.

Kommentar

Kommunen håller med om att det inte finns någon anledning till att vändplatsen är placerad så långt österut utan att det räcker med att den når sista tomten utmed vägen, dvs. Onsjö 1:19. Plankartan har därför ändrats så att vändplatsens läge placeras längre västerut inom fastigheten.

Angående breddning av Bergfotsvägen, se kommentar till teknik- och fritidsnämnden.

PETER OCH ALEXANDRA LÖPPE, ONSJÖ 1:20

För att få en ändamålsenlig året-runt-bostad, från tidigare fritidshus, ser vi att en ökning med 1,5 m till 8 mnockhöjd samt byggnadshöjden med 1 m till 4,5 m är mer rimlig. Då flera av fastigheterna ligger i suterrängtill Onsjöberget blir det i princip omöjligt att kunna bygga ut på höjden med endast 6,5 m i nockhöjd. Vi anser att en ökning till 8 mnockhöjd inte påverkar landskapsbilden då husen ligger vid foten av berget i periferin av "supervyn", till skillnad från Golf Arenan som ligger mitt i "supervyn" och har fått lov att bygga med en betydligt högre nockhöjd. Några hus på gatan är sedan tidigare byggda med en högre nockhöjd än vad som föreslås i detaljplanen. Med vårt förslag skulle alla byggnader ha samma förutsättningar att bygga lika högt om en ökning av höjden sker. Om vi fastighetsägare i framtiden måste ge avkall på våra tomter för en ev. breddning av vägen så kan vi inte bygga framåt (mot södersidan). Dels för att det skulle bli för liten trädgårdsyta mellan bostaden och vägen samt att det vore oundvikligt att skymma utsikten för bakomliggande grannfastighet. Därför behöver vi då istället kunna bygga ut på höjden.

Synpunkter angående vägen:

För vems nytta skulle Bergfotsvägen breddas till kommunal standard? Vi ser att man behåller en enkel väg, med en total vägbredd på 4 meter (inklusive dike) med möjlighet till vändplats i både öster och väster. Det finns mindre modeller av sopbilar framtagna som har bättre rörlighet i mindre kvarter. Förslagsvis skulle dessa kunna hämta soporna istället för de stora sopbilar som används idag. Vi vill bevara småskaligheten av vägen då vi inte upplever vägbredden och vägmöten som något problem. I området är det ingen genomfartstrafik utan endast boende och besökare till fastigheterna. Ingen onödig trafik kommer utifrån när vägen är smal. Det inbjuder automatiskt till mer trafik om vägen breddas till kommunal standard. Det är orimligt att bli av med flera meter av våra dyrbara fastigheter för att bredda vägen för de fåtaliga fastighetsägare som faktiskt använder gatan. Det skulle dessutom påverka "supervyn" och det idylliska området negativt om trafiken ökar i takt med att vägen breddas.

Kommentar

Kommunens avvägning när det gäller byggnads- samt nockhöjd på 3,5 respektive 6,5 meter kvarstår. Högre höjder skulle påverka landskapsbilden på ett mer påtagligt sätt. Även om byggnaderna ligger vid Onsjöbergets fot utgör de en del av "supervyn" där mycket av värdet ligger i hur man kan avläsa kustslättens möte med havet.

Angående breddning av Bergfotsvägen, se kommentar till Teknik- och fritidsnämnden.

PATRIK CHRISTIANSSON, ONSJÖ 1:21

Efter att ha tagit del av planbeskrivning samt samrådsmöte i Rådhuset 2016-05-30 rörande detaljplan för Bergfotsvägen, Onsjö 1:10 m.fl. vill jag härmed lämna mina synpunkter på förslaget. Överlag är förslaget till ny detaljplan bra. Förslaget ger utrymme för tre till fem nya fastigheter på ett väl avvägt sätt, där områdets unika närhet till naturen inte kompromissas. Även förslagets restriktioner gällande nybyggnation är väl avvägt gällande storlek på byggnader och maximal takhöjd.

Däremot motsätter jag mig två andra detaljer i förslaget:

1) Vägområdets bredd

Den hårdgjorda vägen är idag cirka 4,5 m i den västliga delen, samt 2,5 m i den östliga. I förslaget anges att det nya vägområdet bör vara 8 m i båda riktningar, vilket jag finner väl tilltaget. Jag skulle istället vilja att vägområdets bredd i västlig riktning sattes till 6 m och i östlig riktning sattes till 4 m, vilket tillåter väg likt den idag och även möjlighet till bortledande av dagvatten. Dagens väg räcker gott och väl åt den trafikmängd som belastar vägen - i östlig riktning finns till exempel 7 fastigheter. Om vi antar 10 fordonspassager per fastighet och dygn betyder det 70 fordon per dygn, dvs löst räknat 3 fordon per timme. I förslaget tillåts endast ett fåtal nya fastigheter, och trafikmängden kan därför inte väntas öka nämnvärt.

Fördelarna med en smal väg är däremot många:

- Inkräktar mindre på områdets närhet till naturen
- Hastigheten hålls nere
- Drift och underhåll blir billigare
- Stengärdesgården samt privata tomter drabbas i mindre utsträckning

2) Gemensamma ytor

Den nya fastigheten som skapas i lucktomten precis vid infarten (märkt 1 på den schematiska bild som presenteras i planförslaget) bör lämna en oplanerad "parkyta" i anslutning till vägen. Detta för att ge plats åt brevlådor, som är placerade där idag, samt ev. sopkärl / återvinningscontainer eller liknande i framtiden. Just korsningen framför lucktomten är en naturlig plats för detta .

Kommentar

1) Angående huvudmannskap och breddning av Bergfotsvägen, se kommentar till teknik- och fritidsnämnden.

2) Vägområdet för Bergfotsvägen är betydligt större än den asfalterade ytan. Inom det avsatta vägområdet finns således gott om plats för t ex brevlådor.

ULRIKA SJÖÖ WIBERG OCH TED WIBERG, ONSJÖ 1:27

Som fastighetsägare till Onsjö 1:27 har vi synpunkter på hur samhällsbyggnadskontoret i planbeskrivningen fastställt byggrätten på 230 kvm för Bergfotsvägen. Man hänvisar i dokumentet till att ytor på 230 kvm är en avvägning utifrån förutsättningarna på platsen. I detta, ur landskapsbildssynpunkt, känsliga område är det viktigt att husen i möjligaste mån underordnar sig naturmiljön. Vi har den 13/6 kl 14.20 pratat med Susanne Holmkvist Jönsson på Byggnadskontoret i Halmstad och fått information om storleken på byggrätter i Frösakull och Ringenäs som är områden som har sanddynor och hav som närmsta granne. Dessa områden har liksom Bergfotsvägen tidigare mestadels bestått av mindre hus och stugor. I Ringenäs på Ringenäsvägen och Doktorsvägen är tomterna ca 1500 kvm och de har en byggrätt på 300 kvm. På Strandvägen och Måsstigen i Frösakull är tomterna betydligt mindre ca 800 kvm, byggrätterna även där 300 kvm. Vi är mycket frågande och

kritiska till att inte dessa områden är känsliga, ur landskapssynpunkt och att husen i möjligaste mån ska underordna sig naturmiljön. Bergfotsvägen ligger som namnet tydliggör vid en bergfot som är svår att inte underordna sig. De fastigheter på Bergfotsvägen som idag är större än 230 kvm smälter in och stör inte någon landskapsbild. Logiken i att du kan köpa en tomt på 800 kvm i Frösakull med en byggrätt på 300 kvm, medan om man köper en tomt på Bergfotsvägen (där du inte bygger för någon utsikt i.o.m området ligger vid en bergfot) ingår det en byggrätt på 230 kvm, är svår att förstå. Vår förhoppning är att byggrätterna på Bergfotsvägen blir lika stora som de är i Frösakull, det vill säga 300 kvm. Vidare skriver man i planbeskrivningen att det också är viktigt att befintliga hus inte överstiger föreslagen yta och därmed blir planstridiga genom detaljplanen. Man tar upp fyra fastigheter som uppskattas ha en större byggnadsyta än 230 kvm. Att det är ytterligare fem hus som har större boyta än 230 kvm verkar inte ha någon betydelse, vilket man som fastighetsägare tycker är märkligt i detta sammanhang.

Kommentar

Det är svårt att jämföra olika områden med varandra rakt av och det handlar alltid om att titta på platsens förutsättningar. När det gäller Bergfotsvägen ligger husen visserligen med Onsjöberget som stöd i bakkanten, men de utgör ändå en viktig del av "supervyn" där mycket av värdet ligger i hur man kan avläsa kustslättens möte med havet. I Frösakull är det kustremsan som utgör den viktiga vyn och husen ligger placerade bakom sanddynerna med ett på så sätt mindre utsatt läge.

De fyra bostadshus som ligger på Bergfotsvägens södersida har inte stöd i landskapet av Onsjöberget på samma sätt som övrig bebyggelse i området. De ligger också, till skillnad från övrig bebyggelse, framför en bakomliggande husrad. Detta gör att det framför allt är höjden på dessa byggnader som är viktig för landskapsbilden. Kommunen har efter samrådet därför beslutat att sänka nockhöjden för dessa byggnader från 6,5 till 5,5 meter. I gengäld har byggrätten utökats för dessa fastigheter, från 230 till 250 m² byggnadsarea.

OLOF BERGSTRÖM, ONSJÖ 1:33

Som ägare av fastigheten Onsjö 1:33, Bergfotsv 10 kan jag inte godkänna den nyordning för området som den föreslagna detaljplanen innebär. Planförslaget är dåligt genomtänkt. Det tar inte vederbörlig hänsyn till nuvarande detaljplanebestämmelser som funnits för respektive fastigheter i området. Förslaget beaktar inte, tvärtemot vad som påstås, områdets känslighet ur landsskapsbildsynpunkt. Planförslaget medger bland annat en byggrätt på 230 kvadrat meter. Det påstås vara "en avvägning utifrån förutsättningarna på platsen", vilket jag bestrider. Likaså att det skulle bli "så lite dominerande i naturmiljön som möjligt". Min ansökan för sju år sedan om bygglov för Onsjö 1:33 hade kunnat sett mycket annorlunda ut om jag haft kännedom om tankarna på en ny detaljplan för området. Min ansökan styrdes av befintlig detaljplan för fastigheten. Förslaget vill göra gällande att det skapar tydlighet och enhetlighet om vad som gäller för området. Jag bestrider detta och undrar för vem/vilka ett sådant behov finns. Förslaget medger flera avvikelser från de angivna normerna och visar att det inte är genomförbart att tvinga på området de nya. Det skulle inte heller öka den allmänna nyttan att göra det.

Förslaget att omvandla den öppna ytan, kallad "lucktomt", väster om Onsjö 1:33, till en bostadsfastighet förtätar på ett negativt sätt området. Fastigheterna på ömse sidor är bebyggda. Nuvarande parkområde bevarar öppenhet. Det skulle vara till betydande nackdel för Onsjö 1:33 om bebyggelse av "lucktomten" (del av Onsjö 1:10) medges. Ett genomförande enligt förslaget betyder vidare att en inte obetydlig del av marknadsvärdet för Onsjö 1:33 i realiteten konfiskeras. Bland annat reduceras utblicken mot havet.

När Ringenäs golfbanor anlades bedyrades att gång- och ridvägar inte skulle stängas av. Att bebygga "lucktomten" gör det. Förslaget nämner inte heller att här dessutom finns servitut att beakta, se bifogade handling. Vidare har från Ringenäs golf dragits en avloppsledning för spillvatten över del av "lucktomten" till diket längs med Onsjövägen, avloppsledningen går parallellt med "lucktomtens" västra gräns.

Ingen förändring av nuvarande fastigheter längs med Bergfotsvägen bör ske. Det bör inte heller ske en exploatering av obebyggda områden.

Kommentar

Kommunens avvägning när det gäller byggrätten på 230 m² kvarstår. En lägre byggrätt skulle vara önskvärd ur landskapsbildssynpunkt, men skulle innebära att ett stort antal hus i området skulle avvika från detaljplanen redan från början.

"Lucktomten" fyller idag inte någon funktion som parkområde och utgör en naturligt komplettering inom den befintliga husraden utmed Bergfotsvägen. Alla privata överenskommelser/ avtalsservitut lever vidare oavsett ny detaljplan. I samband med bygglovsansökan kontrolleras vilka inskrivna avtal som belastar fastigheten. För tydlighetens skull har genomförandebeskrivningen kompletterats med informationen angående ledningarna/avtalen.

ANDERS NORDLUND, ONSJÖ 8:16

I gällande byggnadsplan från 1962 ingår inte fastigheten Onsjö 8:16. Den nuvarande byggnaden, tidigare ett Fattighus, ligger bara ca. 5 meter från allmän väg, Onsjövägen. Detta innebär ett oerhört bullerproblem, som påtagligt har ökat de senaste åren, framför allt efter att nya kustvägen är utbyggd och att Onsjövägen används som transportväg från en allt större folkmängd i Ringenäs och Frösakull till och från Halmstad. Samtidigt har Ringenäs Golfklubb väsentligt utökat verksamheten och Halmstads Golfarena har tillkommit. Mest störande är trafiksituationen under sommarmånaderna. Den uppgivna trafikmängden har utökats väsentligt från 1400 fordon/årsmedeldygn som var beräknat år 2004.

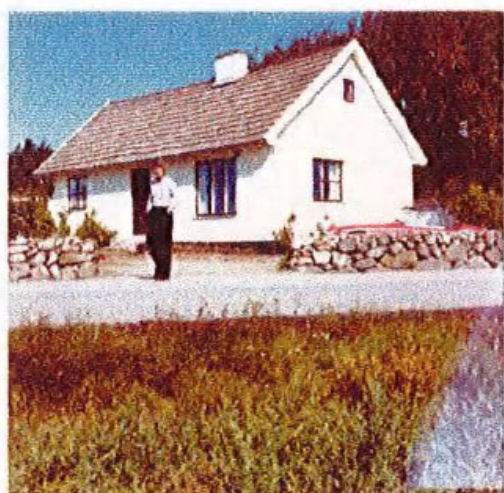
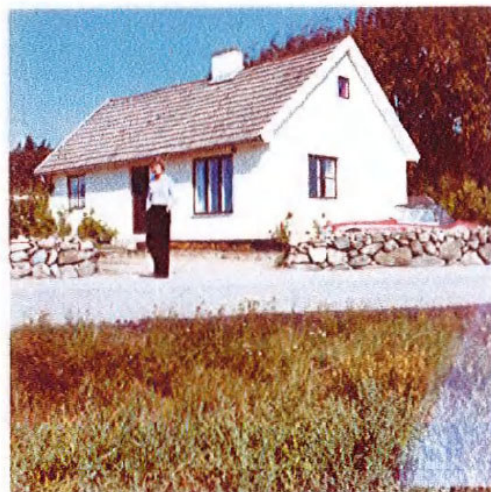
I er samrådshandling från 2016-04-26 som jag erhöll först den 2016-05-23 omnämns, att byggnaden på fastigheten Onsjö 8:16 ingår i Kulturmiljö Hallands inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i länet. Den är klassad som B och skall då beläggas med ett rivningsförbud. Byggnaden är troligtvis klassad som kulturhistorisk värdefull minst sedan 2006. Jag har inte förrän nu, mer än 10 år senare fått information om att byggnaden är kulturhistorisk värdefull, vilket är helt obegripligt för mig. Orsaken till detta tros ha samband med en bok om Frösakull av bland andra Bo Keck från 2006. Frågan är om var jag kan överklaga detta beslut. I era planbestämmelser skriver ni att byggnaden inte får rivas; den måste behålla sin ursprungliga karaktär; fasaden skall ha puts och taket skall vara försett med lertegel.

Yrkande: Fastigheten Onsjö 8:16 skall undantagas från bestämmelserna angående klassificering till kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Byggnaden skall även fräntas klassering B med ett medföljande ett rivningsförbud.

Motivering:

Den nuvarande byggnaden motsvarar inte på något sätt det som det ursprungliga "fattighuset" hade. I ett dokument (Handlingar angående förrättning enligt ensittarlagen) från maj 1944 beskrivs att byggnaden då var ca. 80-100 år gammal och av dålig kvalitet. Stugan hade en dimension av 5,7 meter bredd och 11 meter längd. Den var uppförd av stolpar med liggande ekplank och var rödmålad. Taket

var av spån och grunden var en äldre bullerstenssockel. Rumshöjden var endast omkring 1,70 meter! Den nuvarande byggnaden blev troligtvis uppförd i början på 50-talet och har inte någon som helst gemenskap till det dåvarande »fattighuset»! Byggnaden blev ombyggd och försedd med fönster med spröjsning samt tegeltak 1982-1983. Garagebyggnaden upprättades även 1982. Ytterligare en utbyggnad skedde 1996, där fasaden ändrades ytterligare.



Juli '75



Hets Parkett



*Nyare Fönster
Anders Einfahrt*

Bärande bjälklager är av undermålig kvalitet och uppvisar större skador (svamp och maskskador), som innebär att byggnaden inte kan tillfredsställa en långvarig livslängd. Byggnaden är inte vinterbonad och kan inte utnyttjas som permanentbostad. Om ett rivningsförbud utfärdas för byggnaden, kommer fastigheten att förlora stora summor i värde!

Detta innebär att jag inte förklarar mig införstådd med ett rivningsförbud. Jag vill självklart försöka bevara byggnaden till ett rimligt pris, men den får inte beläggas med ett rivningsförbud!

Yrkande: Marksnibbar som tidigare var rubricerade som parkområde skall inte omvandlas till vägområde. Dessa bör få införlivas till fastigheten Onsjö 8:16

Motivering:

Markområdet öster om fastigheten Onsjö 8:16 tillhör Anders Bergmann (Onsjö 8:7). I en överenskommelse från 2006-08-12 beslöt Anders Nordlund och Anders Bergmann att de avgränsade området enligt bifogade Plan 2006-07-31 får utnyttjas och skötas av fastighetsägaren Onsjö 8:16.

Så har detta också varit från denna dagen. Jag har även en överenskommelse om att få övertaga dessa markbitar, om en detaljplan tillåter det. Dessa markområde är rubricerade som „väg” i er Samrådshandling. Detta kan jag ej godkänna.



Yrkande: Ovan nämnda marksnibbar bör få införlivas till Fastigheten Strandlida Onsjö 8:16.

Kommentar

Onsjö 8:16 ingår i byggnadsplanen från 1962 som medger en byggrätt på 60 m².

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Onsjövägen som är en statlig väg. Då fastigheten redan idag är bebyggd gäller inte de riktvärden som används vid planering för nya områden. Synpunkter på bullernivåerna kan framföras till Trafikverket för bedömning av eventuella åtgärder.

Det är uppenbart att förändringar har gjorts på ursprungsbyggnaden för det fd fattighuset. Hur stora förändringarna har varit, eller om byggnaden tom. har rivits helt går inte att avgöra utan ytterligare, fördjupade utredningar. På grund av denna osäkerhet har kommunen valt att ta bort rivningsförbudet (r) ur detaljplanen. Denna fråga får hanteras om en ansökan om rivningslov skulle bli aktuell i framtiden. Man får då göra en mer utförlig kontroll av byggnadens ålder samt byggnadshistoriska/socialhistoriska värde. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Varsamhetsbestämmelsen (k) har bibehållits, men omformulerats efter samrådet och lyder nu: ”Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändringar av exteriören (dvs. volymer, material, färgsättning, fasadutformning osv.) ska befintlig eller ursprunglig/tidigare utformning vara vägledande. Bygglov för fasadändring krävs vid omfärgning samt materialbyten.” Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av kunskapsläget kring byggnaden.

Delar av de markområden som i gällande detaljplan utgör park på fastigheten Onsjö 8:7 har efter samrådet ändrats från vägmärk till kvartersmark för bostadsändamål. På så sätt blir det möjligt att överföra dessa marksnitt från Onsjö 8:7 till Onsjö 8:16. Mindre delar av marksnittarna har dock bibehållits som vägområde där kommunen har gjort bedömningen att ytan redan idag används för väg eller kan komma att behövas för eventuella förändringar av vägen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte den 30 maj 2016. Nedan följer en sammanfattning av de huvudsakliga synpunkter som framförts vid mötet:

- Bergfotvägens utformning/eventuell breddning samt ett eventuellt framtida huvudmannskap.
- Resonemang kring tillskapande av nya tomter i området.
- Planområdets avgränsning avsågs vara för snäv.
- Dagvattenfrågor/diskussion
- Det kulturhistoriska värdet på byggnaden inom Onsjö 8:16 ifrågasattes.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Onsjö 5:17	Ringnäs Golf AB	Strandlida 469, 305 91 Halmstad
	Strandlida samfällighetsförening	c/o Magnus Odin, Bergfotsvägen 28, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:15	Stefan Byström och Helen Sånge	Bergfotsvägen 26, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:18	Magnus och Angela Odin	Bergfotsvägen 28, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:19	Thomas Wiech	Lyngåkravägen 2, 305 60 Harplinge
Onsjö 1:20	Peter och Alexandra Löppe	Bergfotsvägen 4, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:21	Patrik Christiansson	Bergfotsvägen 6, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:27	Ulrika Sjöo Wiberg och Ted Wiberg	Bergfotsvägen 25, 305 91 Halmstad
Onsjö 1:33	Olof Bergström	Bergfotsvägen 10, 305 91 Halmstad
Onsjö 8:16	Anders Nordlund	Oberersteinbachweg 9, D-97082 Wurtzburg, Tyskland

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	-	-

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

Datum
2017-02-13

Dnr KS 2015/00241

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 10 januari 2017, § 9 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **BERGFOTSVÄGEN, Onsjö 1:10 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1111 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 januari 2017.

Länsstyrelsen har den 30 januari 2017 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 9 februari 2017**.

Samhällsbyggnadskontoret den 13 februari 2017.



Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Alla Byggnadskontoret

SHBK Plan, Mex, Strategi

Teknik- och fritidsförvaltningen, diarium

LBVA, diarium

Ringnäs Golf AB, Strandlida 469, 305 91 Halmstad

Strandlida samfällighetsförening, c/o Magnus Odin, Bergfotsvägen 28, 305 91 Halmstad

Stefan Byström och Helen Sänge, Bergfotsvägen 26, 305 91 Halmstad

Per Ohlsson, Alphyddevägen 67, 131 35 Nacka

Per Sandberg, Oslogatan 59, 752 64 Uppsala

Torsten Kamstedt, Bergfotsvägen 24, 305 91 Halmstad

Magnus och Angela Odin, Bergfotsvägen 28, 305 91 Halmstad

Forts. nästa sida

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Thomas Wiech, Lyngåkravägen 2, 305 60 Harplinge
Peter och Alexandra Löppe, Bergfotsvägen 4, 305 91 Halmstad
Patrik Christiansson, Bergfotsvägen 6, 305 91 Halmstad
Ulrika Sjöo Wiberg och Ted Wiberg, Bergfotsvägen 25, 305 91 Halmstad
Olof Bergström, Bergfotsvägen 10, 305 91 Halmstad
Lennart Malmström, Prostvågen 6, 236 33 Höllviken
Britt och Hans-Erik Jonsén, Bergfotsvägen 2B, 305 91 Halmstad
Anders Nordlund, Oberersteinbachweg 9, D-97082 Wurtzburg, Tyskland
Inga Gustafsson-Wendler, Onsjö Susegård 395, 305 91 Halmstad

Ann-Charlotte Gustafsson, Sven Estridsens väg 16, 302 92 Halmstad
Charlotte Kalin, Upplandsgatan 49 Lgh 1501, 113 28 Stockholm
Johan Ohlsson, Silvandersgatan 20, 412 73 Göteborg
Jens Magnus Wilhelm Ohlsson, Roslagsgatan 47 Lgh 1105, 113 54 Stockholm
Jenny och Patrik Christiansson, Bergfotsvägen 6, 305 91 Halmstad
Hans Göran Dominick Bergström, Artillerivägen 15, 186 50 Vallentuna
Anna Ljuba Sokka, Målskog 31, 335 91 Gnosjö
Kjell Rune Arvid och Mona Birgitta Dahlström, Kristallvägen 5, 352 51 Växjö
Einar Wikström, Bergfotsvägen 18, 305 91 Halmstad
Jason Kimström och Matilda Karlsson, Bergfotsvägen 16, 305 91 Halmstad
Jerker Ahlqvist, Backsippevägen 24, 589 35 Linköping
Kerstin Elisabet Ljunggren, Tegelbruksvägen 9 E Lgh 1202, 178 30 Ekerö
Lars Erik Gustafsson, Långåkersvägen 18, 302 39 Halmstad
Anders och Pia Bergman, Onsjö Tågågård 460, 305 91 Halmstad

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215