

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

GULLBRANNA 1:13 m fl



Gullbranna , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1047 K

Normalt förfarande, KS 2011/00616
Antagen av kommunfullmäktige 2017-03-28
Laga kraft 2017-04-26

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2016-10-26
- Grundkarta, 2016-09-21

Övriga handlingar/utredningar:

- Externbulerutredning inför nybyggnation av fritidsboende, Akustikbyrå, 2016-09-21
- VA-utredning, WSP, 2014-04-04
- Geotekniskt PM 1, Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan, WSP, 2014-04-04
- Naturvärdesinventering, Mina Natur, 2014-08-20

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra ett område för bostäder i den södra delen av Gullbranna. Detaljplanens inriktning ska vara tydlig mot fritidsboende med små byggrätter och ej styckningsbara tomter. Syftet är också att säkerställa passager för allmänheten att kunna ta sig genom området till närliggande rekreationsområden längre österut.

Huvuddrag

Detaljplanen medger att ett område med 50 mindre fritidshus kan uppföras i den södra delen av Gullbranna. Trafikmatning sker från norr via Gallaredsvägen. Bebyggelsen är uppdelad i två grupper med 20 hus i den norra delen och 30 hus i den södra. Byggrätten för respektive fritidshus begränsas till 45 kvm och området ska inte kunna styckas av till mindre fastigheter. Bebyggelsegrupperna avdelas av ett grönstråk i östvästlig riktning som knyter samman Gullbranna med skogsområdet öster om planområdet. Mellan befintlig bebyggelse i Gullbranna och föreslagen ny bebyggelse sparas också ett grönstråk med befintlig vegetation.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2009-02-03 §20 om att ge dåvarande byggnadskontoret i uppdrag att ta fram detaljplan för Gullbranna 1:13 m fl. Beslut om förnyat planuppdrag togs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott för att ärendet skulle ges möjlighet att följa den nya lagen (plan- och bygglag 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02. Samhällsbyggnadskontoret fick 2011-11-29 KSU § 223 i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva ny bebyggelse i form av fritidshus på fastigheterna Gullbranna 1:13, 1:15 och 1:17 m fl. Detaljplanens inriktning ska vara tydlig mot fritidsboende dvs med små byggrätter och ej styckningsbara tomter.

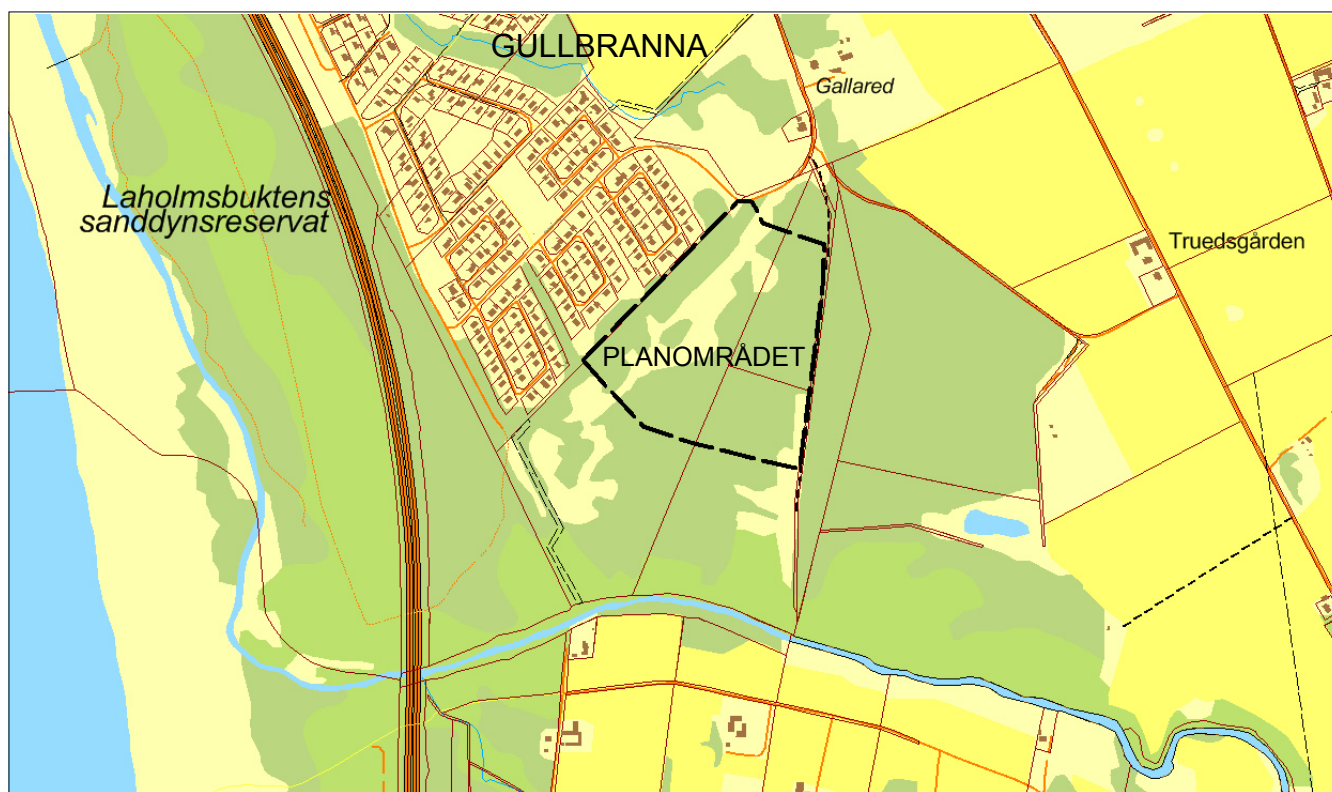
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i den södra delen av Gullbranna, ca 10 km söder om Halmstads centrum. Området avgränsas i nordväst av befintlig bebyggelse i Gullbranna och i söder och öster gränsar planområdet till ett skogsområde. Planområdet omfattar ca 10 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Gullbranna 1:13, 1:15 och 1:17 är i privat ägo.



MILJÖBEDÖMNING

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

- Begränsad klimatpåverkan - Energiförbrukning och transporter
- Levande sjöar och vattendrag - Vattenkvaliteten i Genevadsån kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande främst genom förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor i området.
- God bebyggd miljö - Planerad bebyggelse anses vara en naturlig utökning av tätorten Gullbranna.

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

När planuppdraget gavs gällde översiktsplan ÖP 2000, (delöversikt Gullbranna), laga kraft 2002-12-12. I denna är området utpekade som utredningsområde för fritidsbebyggelse. Detaljplanen är förenlig med den översiktsplanens intentioner.

Den nya översiktsplanen, Framtidsplan 2030, vann laga kraft 2015-01-15. I denna översiktsplan är inriktningen att i huvudsak koncentrera ny bebyggelse till staden och serviceorterna. Gullbranna pekas inte ut som serviceort och ligger utanför kollektivtrafikstråken. För orter utanför stråken rekommenderas att utveckling sker genom förtätning inom befintlig Ortsstruktur och att orten förväntas behålla nuvarande befolkningsmängd. Enligt översiktsplanen ska kommunens hållning gentemot nya bebyggelseområden för fritidshus vara restriktiv. Detaljplanen följer inte intentionerna i den nya översiktsplanen.

Kommunen anser dock att bebyggelsen är motiverad enligt följande:

- stöd för planen fanns i översiktsplan 2000 då planuppdraget gavs
- utbyggnaden kan ses som en utökning av befintlig tätort
- bostäder med inriktning mot fritidsboende genom små byggrätter begränsar möjligheten till permanentboende i området och därmed följande krav på service
- aktuellt förslag upptar bara två tredjedelar jämfört med föreslaget område för fritidsbebyggelse i ÖP 2000

Gällande detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan. En byggnadsplan för bostäder, friliggande villor, vann laga kraft 1969. Denna detaljplan upphävdes senare (beslut om upphävande togs 1996-06-19, beslut vann laga kraft 1999-03-18) då den hade blivit inaktuell. Orsaken var att planområdet bedömdes ligga för nära ett vägreservat som fanns utpekade i kommunens översiktsplan, ÖP 90 (antagen oktober 1990). I ÖP 90 avsattes området därför som utredningsområde för fritidsbebyggelse. Motorvägen byggdes ut och aktuellt planområde låg kvar som utredningsområde för fritidsbostäder i den tidigare översiktsplanen (laga kraft 2002).

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Riksintresse för naturvården

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6§ Miljöbalken. Det omfattar bland annat Genevadsån som har ett stort värde. Planområdet utgörs av igenvuxen åkermark som inte hyser några större naturvärden. Riksintresset bedöms därför inte påverkas negativt.

Riksintresse för friluftslivet

Riksintresse för friluftslivet (3 kap 6§ MB) omfattar kuststräckan väster om E6 samt en 100 meter bred zon på var sida om Genevadsån. Riksintresset beskrivs som en kuststräcka med en av landets längsta sammanhängande sandstränder, vissa partier med mycket höga dyner, även vetenskapligt intressanta. Strandzonen är en del av Sydsveriges mest välbesökta strandområden för bad. Avståndet från planområdet till riksintresset är ca 250 meter och riksintresset bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planen.

Riksintresse för rörligt friluftsliv/högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv/högexploaterad kust (4 kap 4 §/ 2§ MB). Detaljplanen innebär att allmäntillgänglig mark minskar i området men förutsättningarna att nå havet bedöms inte försvåras. Planområdet är idag svårtillgängligt och används inte för rekreation i någon större utsträckning. Det används främst till att passera genom för att nå andra områden med högre rekreativvärden. Genom att gångstråk för allmänheten säkerställs i detaljplanen kan rekreativvärdena för det rörliga friluftslivet tillgodoses även fortsättningsvis. Planområdet i sig är inte känsligt.

Föreslagen detaljplan ligger i anslutning till Gullbranna samhälle och kommunen anser därmed att bebyggelsen utgör en komplettering av befintlig bebyggelse. Enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken ska inte RI (högexploaterad kust) hindra utveckling av befintlig tätort.

Området avgränsas från stranden av E6 och ligger i utkanten av riksintresset. Detta är ett av skälen till att kommunen bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att hota utpekade värden i riksintresset som helhet och att planen inte minskar människors möjligheterna att nyttja riksintresseområdet för turism och friluftsliv.

Fritidshus i Gullbranna kan även innebära möjligheter för boende på andra orter att på sin fritid vistas i och ta del av kustområdets natur och friluftslivsmöjligheter. Genom att storleken på husen

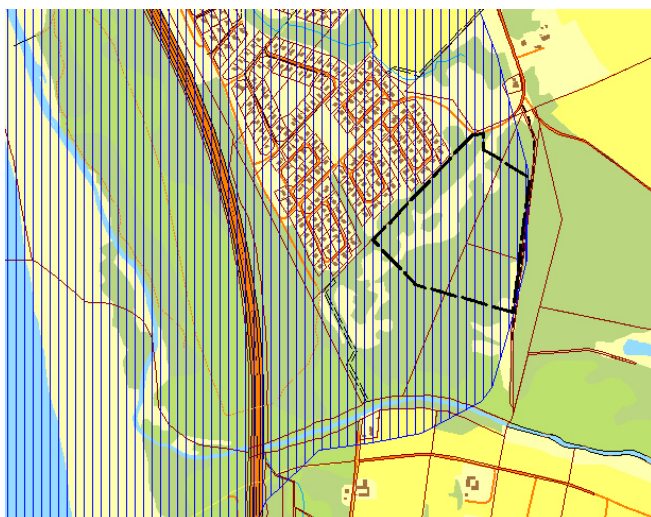
begränsas och tomter ej får styckas minskar attraktiviteten att använda husen för permanentboende och möjligheten ökar att husen hyrs ut även kortare tidsperioder. Området kan därmed även ses som ett komplement till den verksamhet med camping som bedrivs på Gullbrannagården i den norra delen av Gullbranna.

Riksintresse för kulturmiljövården

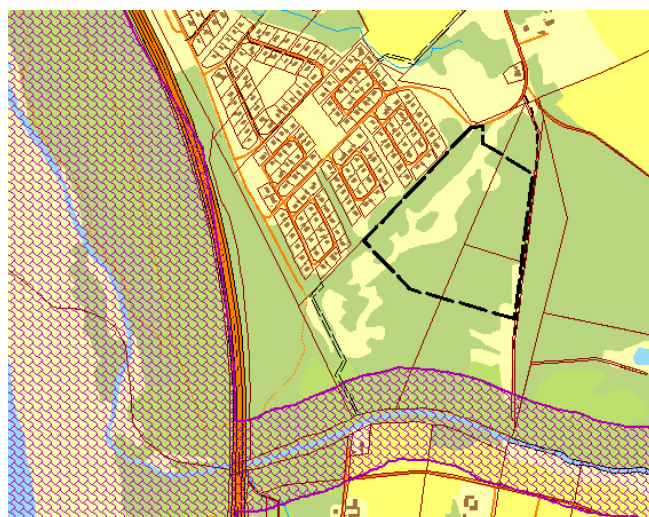
Strax öster om området finns riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6§ MB). Riksintresset beskrivs som en öppen fullåkersbygd med kontinuitet i bosättningen sedan stenåldern. Ett stort antal förhistoriska lämningar finns, bl. a. monumentala högar i dominerande lägen, Eldsberga medeltidskyrka och by samt storgården Fladje med 1700-talsbebyggelse. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Natura 2000-Laholmsbuktens sanddynsreservat

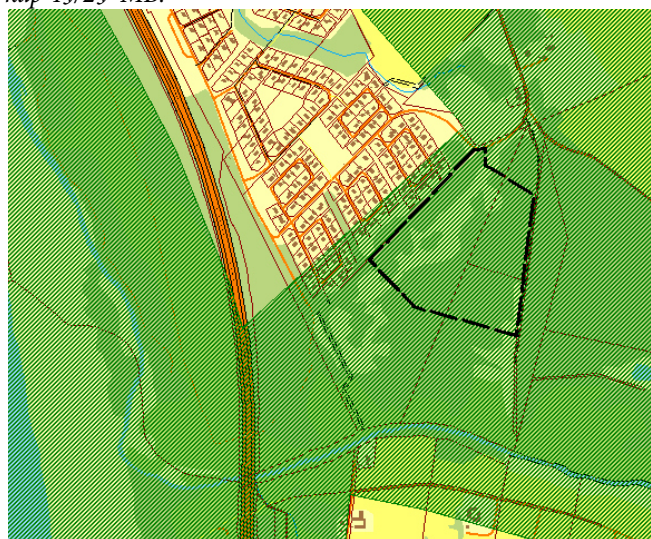
Planområdet ligger ca 250 meter öster om Gullbranna naturreservat som ingår i ett större Natura 2000-område; Laholmsbuktens sanddynsreservat. Natura 2000-området utgörs av regionens i särklass största flygsandsfält med värdefullt kustlandskap av kustparallella sanddyner, sandstrand och vandrande åmynningar. Innanför sandstranden finns bevuxna sanddyner som övergår i områden med bergtallskog och kärr och fukthedar med lövskog. Längs Genevadsån finns värdefull alssumpskog



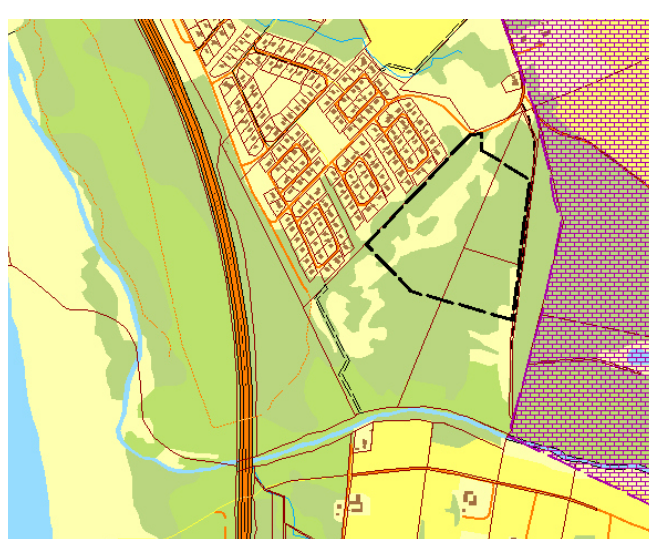
Riksintresse för rörligt friluftsliv/högexploaterad kust enligt 4 kap 4§/2§ MB.



Riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6§ MB.



Riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6§ MB.



Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6§ MB.

och området hyser ett rikt fågelliv. Syftet med Natura 2000-området är att bevara värdefulla naturtyper och bidra till att uppnå gynnsam bevarandestatus för områdets utpekade arter.

Värdet av de öppna sandområdena har på senare år uppmärksamrats och Laholmsbuktens sanddynsreservat genomgår nu en restaurering inom ramen för det EU-finansierade projektet Sand Life.

Majoriteten av det 40-tal hotade arter som finns i området lever i sanddynsmiljöerna. Behovet av att hindra igenväxning och skapa bättre förutsättningar för arter knutna till solexponerade öppna sandmiljöer är överhängande för att kunna uppfylla bevarandemålen för Laholmsbuktens sanddynsreservat.



Natura 2000-Laholmsbuktens sanddynsreservat och naturreservaten Gullbranna och Tönnersa.

Motorvägen fungerar som en stark barriär som avskiljer planområdet från Gullbranna naturreservat och Natura 2000-området Laholmsbuktens sanddynsreservat.

Påverkan på Natura 2000-området

I bevarandeplanen för Laholmsbuktens sanddynsreservat 2005, anges att det allvarligaste hotet mot områdets naturvärden är igenväxning orsakad av för låg störning/utebliven hävd. Ett genomförande av planen innebär varken negativa eller positiva konsekvenser för igenväxning av Natura 2000-området.

Tillkommande fritidsbebyggelse kommer att medföra en ökning av antalet människor som nyttjar kusten och havet för bad och rekreation i Gullbranna reservatet. Av de utpekade arterna i Natura 2000-området bedöms fältpiplärkan vara den art som skulle kunna påverkas mest av störning från ett ökat friluftsliv då badsäsongen sammanfaller helt med artens häckningsperiod. Fältpiplärkan har tidigare häckat i området men inga aktuella uppgifter finns om fältpiplärka (utdrag ur Artportalen 2015-11-10) inom eller i närheten av planområdet. Även nu framtagna Restaureringsplan inom LIFE+-projekt Sand Life för Natura 2000-området, anger att fältpiplärkan inte längre häckar i området och i ArtDatabankens uppdaterade Rödlistade arter i Sverige, 2015, betecknas arten som utdöd i Halland.

Dagvattnet från planerad fritidsbebyggelse kommer att ledas till nyanlagd dagvattendamm inom planområdet. Dagvattnet kommer att fördröjas och till viss del renas i dammen innan det leds vidare ut i Genevadsån. Dagvattnet förväntas ha jämförbar sammansättning som dagvatten från befintliga bostadsområden i Gullbranna. Tillkommande dagvatten från planerad bebyggelse bedöms inte påtagligt kunna påverka de i Natura 2000-området Laholmsbuktens sanddynsreservat utpekade arterna, naturtyper eller fastställda bevarandesyften för området.

Ett genomförande av planen bedöms med bakgrund av detta inte medföra betydande påverkan på kända naturvärden i Natura 2000-området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av tidigare åkermark som nu är bevuxen med snårig björkskog och frodig fuktig vegetation. Området lutar svagt åt söder med en kraftigare brant ned mot Genevadsån i söder. Söder om planområdet, intill Genevadsån, ligger ett område med alsumpskog med höga naturvärden, bland annat bestående av äldre, kraftigare träd och liggande död ved.

Planområdet omges av bostadsbebyggelse i Gullbranna i väster. I öster och sydväst angränsar planområdet till tallskog. I söder ansluter planområdet till ett område med snårig björkskog.

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

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27. Detta är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun. Här ingår planområdet i ett område, Gallared söder om Gullbranna, som enligt Halmstads gröna värden bedömts som värdefullt som rekreatjonsområde. Planområdet ingår även som en del av området kring Eldsbergaåsen, som bedömts som värdefullt naturområde, klass 1 (högsta klassningen av 3).

En naturvärdesbedömning (Mina Natur, 2014-08-20) har tagits fram för området. Utöver alsumpskogen och Genevadsån har en svag höjdrygg med en hel del äldre ekar och tallar, beläget vid en äldre markväg i områdets östra del, pekats ut som värdefull. Även omkring 10 grövre popplar i områdets västra kant nämns i rapporten. Centralt i skogsområdet löper ett dike som är uttorkat. Endast vid extrema regn eller under tidig vår finns här och var vatten i diket. Diket är ingen lämplig reproduktionslokal för groddjur. Slutsatsen i naturvärdesbedömningen är att den föreslagna planläggningen påverkar endast marginellt de värdefulla habitaterna längs Genevadsån. Övriga värdefulla biotoper enligt naturvärdesbedömningen påverkas inte av exploateringsarbetet.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ligger 240 meter från Genevadsån och omfattas ej av strandskydd.



Större delen av planområdet är bevuxen med björkskog.



Körväg längs den östra gränsen av planområdet där skogsområdet med tallskog tar vid.

Geotekniska förhållanden

Området är relativt plant och bevuxet med lövskog. Enligt den jordartsgeologiska kartan utgörs marken av svallsediment, mellandsand till grov.

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes av WSP, 2014-04-04. Undersökningsområdet karaktäriseras av att jorden, under ett lager mullhaltig sand, generellt består av finsand där det delvis förekommer lager av sandig torv. Sandlagren underlagras av lera.

Grundvattenytan ligger som regel nära markytan. Vattennivåer uppmättes till djup av ca 0,4-0,8 meter under befintlig markyta. Mätningarna gjordes under den tid på året då grundvattennivåerna ligger som högst.

För området föreligger normallåg radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom området finns sannolikt lämningar av stenåldersboplatser från tiden 6000 f.Kr. på ett djup av 2,0-2,5 meter under nuvarande marknivå. Det arkeologiska materialet är inkapslat genom en s. k. ”transgression”, då havsnivån hastigt steg och förde med sig sand och lera. Metertjocka lager av detta material kom därmed att överlagra platserna för de äldre stenåldersboplatserna.

Länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland bedömer att planerad byggnation i huvudsak inte kommer att beröra eventuellt bevarade boplatser på ca två meters djup under nuvarande marknivå. Sannolikheten för lämningar efter gravar och boplatser från yngre stenålder, brons- och järnålder inom området bedöms också som mycket små, sett utifrån analys av fornlämningslandskapets topografi.

Länsstyrelsen menar att särskild arkeologisk utredning inom aktuellt planområde inte är motiverad och behöver därför ej genomföras.

Några kända fornlämningar finns inte i området.



Gångstråk längs den östra kanten av planområdet med skogsområde med tallskog till vänster som är populärt för närrecreation.



Naturresevatet väster om motorvägen.

Naturområden

Gullbranna har god tillgång till olika typer av grönområden av hög kvalitet både inom och i närheten av orten. Väster om motorvägen ligger Gullbranna naturreservat invid stranden. Även det tallbevuxna skogsområdet strax öster om planområdet används frekvent för närrekreation av boende i Gullbranna.

BEBYGGELSE

Planområdet är idag inte bebyggt. Direkt väster om planområdet finns befintliga områden med småhusbebyggelse bestående av villor uppförda på 1970-talet.

Historik

Planområdet utgörs av gammal utägomark tillhörande Gullbranna by. I den södra delen av området låg tidigare en gård som revs på 1970-talet.

Samhällsservice

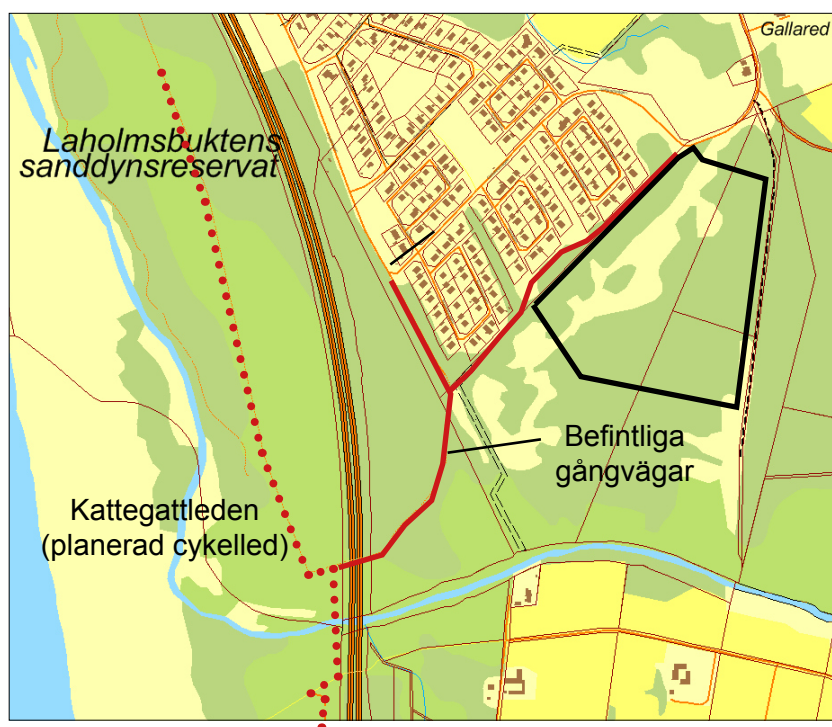
I Gullbranna finns ett begränsat utbud av både kommersiell och offentlig service. Livsmedelsbutik finns i Eldsberga ca 1,5 km österut. Offentlig service i form av en förskola finns i Gullbranna medan f-6-skola finns i Eldsberga och en f-9-skola finns i Trönninge.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg sträcker sig utefter planområdets västra gräns. Denna gång- och cykelväg förbinder befintlig bebyggelse i Gullbranna med strandområdet längre västerut via en tunnel som går under motorvägen.

Kattegattleden planeras att dras fram på den västra sidan av motorvägen. Kattegattleden är en regional cykelled mellan Helsingborg i söder och Göteborg i norr som invigdes 2012. Ambitionen är att leden i huvudsak ska vara upplevelserik, strandnära och bilfri. Förbi Gullbranna går leden i dagsläget på befintligt vägnät öster om samhället men leden planeras att dras fram väster om motorvägen längs havet.



Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 314 mellan Halmstad och Gullbranna med en restid på ca 35 minuter. Hållplatsen är lokaliserad till Gallaredsvägen som ligger ca 200 meter nordväst om planområdet. Turtätheten är en tur/timma under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Väg 542, Gallaredsvägen, har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2014 visar 1539 fordon per dygn, varav 107 lastbilar.

Motorvägen ligger nära bebyggelsen i den västra delen av Gullbranna. Trots att motorvägen ligger så nära samhället finns ingen på- eller avfart varför den inte kan nyttjas av de boende i Gullbranna.

Cykel- och bilparkering

För den befintliga villabebyggelsen i anslutning till planområdet sker parkering på den egna tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

För Halmstads kommun finns idag miljökvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt gällande miljökvalitetsnormer för vatten har Genevadsån god status idag.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas av planens genomförande. Däremot kan uppfyllandet av miljömålen (Begränsad klimatpåverkan, Bara naturlig försurning och Frisk luft) påverkas negativt då en utbyggnad av Gullbranna med ca 50 fritidshus kan skapa ett ökat bilberoende.

Störande verksamheter och farligt gods

E6 ligger som närmst ca 350 meter från närmsta föreslagna bostad. Enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19 anges att bortre gräns då det krävs riskutredning i närhet till större vägar såsom E6 är 150 meter. Risker förknippade med farligt gods bedöms därmed som små.

Det finns ingen känd djurhållning i närområdet.

Risk

Några kända risker föreligger inte för planområdet. Bebyggelsen plaseras på ett så stort avstånd från Genevadsån att ras- och erosionsrisk inte bör föreligga. En luftledning (10kV) finns längs planområdets östra gräns.

Buller

Planområdet ligger ungefär 350 meter öster om motorvägen. En bullerutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet (se vidare under Planförslag och konsekvenser).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Bebyggelsen i Gullbranna är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns utbyggda i Kumminvägens förlängning, strax väster om planområdet. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dricks- och spillvattennätet i Gullbranna är förberett för anslutning av ny bebyggelse i aktuellt planområde. Det finns en anslutningspunkt för spillvatten och två anslutningspunkter för dricksvatten.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom öppna diken i planområdet. I befintlig bebyggelse i Gullbranna leds dagvattnet ner i ledningar som ligger i befintliga gator. Dagvattnet leds därefter ut i Genevadsån via en ledning som går genom den södra delen av planområdet.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Närmaste återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns vid Gallaredsvägen, 100 meter nordväst om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

UTGÅNGSPUNKTER

Detaljplanen medger att ett område med 50 mindre fritidshus kan uppföras i den södra delen av Gullbranna. Trafikmatning sker från norr via Gallaredsvägen. Bebyggelsen är uppdelad i två grupper med 20 hus i den norra delen och 30 hus i den södra. Byggrätten för respektive fritidshus begränsas till 45 kvm och området ska inte kunna styckas av till mindre fastigheter. Bebyggelsegrupperna avdelas av ett grönstråk i östvästlig riktning som knyter samman Gullbranna med skogsområdet öster om planområdet. Mellan befintlig bebyggelse i Gullbranna och föreslagen ny bebyggelse sparas också ett grönstråk med befintlig vegetation.



Illustration som visar hur området är tänkt att se ut.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Befintlig naturmark föreslås sparas i så stor utsträckning som möjligt. Ett gångstråk korsar föreslagen bebyggelse och möjliggör att allmänheten lätt kan ta sig österut mot Gallared som är ett värdefullt rekreatjonsområde.

En dagvattendamm planeras i den södra delen av planområdet som tar hand om dagvatten från den nya bebyggelsen.

Vattenområden och strandskydd

Avskärande diken föreslås längs planområdets gränser i både norr, öster och väster. Dessa diken kräver i samband med genomförande anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet. Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes av (WSP, 2014-04-04). Enligt utredningen ska schaktarbeten utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Vid schakt som sker till lägre nivå än grundvattenytan ska grundvattenytan sänkas med minst 0,5 meter under schaktbotten.

När byggnader, anläggningar och uppställningsytors läge är fastställda ska geotekniker rådfrågas inför fortsatt projektering. Eventuellt erfordras kompletterande geoteknisk undersökning intill Genevadsån beroende på placering och laster.

Rekommendationerna i utredningen är att byggnader och anläggningar bör kunna grundläggas direkt i mark utan grundförstärkning med vissa förutsättningar såsom att all fyllning eller jord innehållande organiskt material, som mulljord och torv, ska utskiftas.

Genevadsåns mynning förflyttas kontinuerligt. Planområdets närmaste del ligger 240 meter från Genevadsån. Den del av Genevadsån som rinner förbi planområdet har dock haft samma läge de senaste 100 åren varför risken för erosion bedöms vara liten för planområdet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Länsstyrelsen menar att särskild arkeologisk utredning inom aktuellt planområde inte är motiverad och behöver därför ej genomföras.

Vid kommande nergrävning av VA-ledningar på 1,2-2,5 meters djup under nuvarande marknivå, är det emellertid nödvändigt med antikvarisk kontroll under del av markarbetet. Detta i syfte att få en bild av den geologiska lagerföljden inom området och ta tillvara eventuella fynd av bearbetad flinta. Inför förläggning av VA-ledningar ska Länsstyrelsen kontaktas.

Natur

Den föreslagna fritidsbebyggelsen omges av naturmark. Avståndet till befintlig bebyggelse i Gullbranna varierar mellan 30-50 meter. För att möjliggöra för allmänheten att röra sig tvärs genom planerat bostadsområde föreslås gångstråk och stigar anordnas inom naturmarken dels i östvästlig riktning genom området.

BEBYGGELSE

Användning

Föreslagen användning är bostäder med totalt 50 mindre bostadshus. Bebyggelsen delas in i två områden med 20 bostäder i den norra delen och 30 bostäder i den södra delen. I den västra delen föreslås ett område för en gemensam servicebyggnad med samlingslokal, avfallshantering och parkering. Det är även planerat ett aktivitetsområde med bland annat tennisbanor.

För att begränsa möjligheten till permanentboende i området tillåts inte att området delas in i fler än två fastigheter vilket regleras med en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Största tillåtna byggnadsarea för respektive bostadshus är 45 kvm och minsta storlek på tomtplats är 750 kvm. Utöver given bygg rätt är det dessutom, genom de ändringar i Plan- och bygglagen som infördes 2014-07-02, möjligt att utan bygglov eller stöd i detaljplan göra en utbyggnad på 15 kvm samt uppföra ett fristående så kallat komplementbostadshus på 25 kvm.

Högsta nockhöjd är reglerad till 6,0 meter och högsta byggnadshöjd regleras till 3,5 meter. För att begränsa bostadsytan finns en bestämmelse som reglerar att takkupor inte får anordnas.

Med hänsyn till det högt stående grundvattnet i området får byggnader inte uppföras med källare.

Samhällsservice

Då det i detaljplanen föreslås små byggrätter bedöms andelen permanentboende i området bli liten. Planförslaget bedöms därmed inte leda till något ökat behov av samhällsservice i området. Antalet boende bedöms öka framförallt under sommaren och efterfrågan på kommunal service såsom skola, förskola, äldreboende bedöms bli liten.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelkopplingar föreslås knytas samman med befintligt gång- och cykelvägnät inom bostadsområdet väster om planområdet samt söderut mot stranden.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte ha någon direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik då det i huvudsak rör sig om fritidsbebyggelse som endast bebos under delar av året.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen föreslås trafikmatas från väg 542, Gallaredsvägen. Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg genererar området ca 214 fordon/dygn. Då byggrätten begränsas till små bostadshus bedöms andelen permanentboende i området bli liten. Huvudsaklig trafikökning bedöms därför bli störst under sommarhalvåret.

Gallaredsvägen bedöms ha god kapacitet för tillkommande trafik.

Cykel- och bilparkering

En samlad parkeringsyta för boende och besökare finns i anslutning till servicebyggnaden. Dessutom finns möjlighet till parkering för både cykel och bil invid respektive bostadshus.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer för vatten

Genom olika typer av åtgärder kan en försämring av Genevadsåns vattenkvalitet undvikas t. ex. genom minimerande av hårdgjorda ytor, dagvattenmagasin och rening av dagvattnet och genom att de nya bostäderna ansluts till kommunalt dricks- och spillvattennät. Därmed bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt i och med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Störande verksamheter och farligt gods

Ingen påverkan.

Översvämning

Planområdets lägsta del som planeras att bebyggas ligger på +7 meter över havet. Enligt kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, bör det vid planering inom områden som ligger lägre än +3,5 meter över havet göras en bedömning över hur stigande havsnivåer ska hanteras vid planering av ny bebyggelse. Någon risk för översvämning från havet bedöms inte finnas.

Skred och erosion

Ingen risk för skred och erosion bedöms finnas inom planområdet.

Genevadsåns mynning förflyttas kontinuerligt. Den del av Genevadsån som rinner förbi planområdet har dock haft samma läge de senaste 100 åren varför risken för erosion bedöms vara liten i området. Avståndet mellan planområdet och Genevadsån är knappt 250 meter.

Risk

Befintlig luftledning längs den östra gränsen av planområdet planeras att förläggas i mark inom allmän plats mark NATUR.

Buller

Närmsta byggrätt ligger på ett avstånd av ca 350 meter från motorvägen. En bullerutredning har tagits fram av Akustikbyrån, 2016-09-21. Denna visar att samtliga byggnader beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer som underskrider 55 dB(A) vid fasad. All planerad bebyggelse beräknas även få maximala nivåer som underskrider 70 dB(A) vid fasad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

En ny transformatorstation behövs för områdets elförsörjning. Transformatorstationen föreslås placeras invid servicebyggnad och gemensam parkering i den västra delen av området.

Ingen möjlighet finns till anslutning till fjärrvärme i området.

Dricks- och spillvatten

Ett väl utbyggt dricksvattensnät finns väster om planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga dricksvattennätet i två anslutningspunkter i närheten av planområdet. Vatten för brandsläckning finns tillgängligt inom de avstånd som krävs enligt ”alternativt” system och kapaciteten bedöms vara tillräcklig i aktuell brandpost. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga spillvattenledningsnätet i en anslutningspunkt i närheten av planområdet.

Dagvatten

En dagvatten- och va-utredning har tagits fram av WSP 2014-04-04. På grund av högt stående grundvatten föreslås ett konventionellt ledningsnät anläggas som kan avvattna samtliga tomter och gator och även eventuella biytor inom området. Dagvatten som samlas upp i ledningsnätet föreslås fördröjas och renas i en damm med permanent vattenyta. Dagvattnet från området fördröjs för att motsvara det utflöde som kan förväntas rinna från naturmarken idag innan det rinner ut i recipienten Genevadsån.

Dagvatten som kommer från markområden norr om planområdet avleds via ett avskärande dike i norr och leds därefter längs med planområdets östra gräns ned mot Genevadsån där det släpps ut. Befintligt dike längs planområdets västra gräns föreslås finnas kvar. Alla diken regleras med en planbestämmelse ”dike” inom allmänplats NATUR.

Bebyggelsen inom området föreslås säkras mot översvämning genom att gator används som sekundära vattenvägar inom området. Gator föreslås ha en lutning mot Genevadsån. Det medför att då ledningsnätets kapacitet överskrids och dagvatten dämmer upp i marknivå ska detta rinna bort på markytan. Viktigt är att byggnader anläggs högre än gatunivå och att inga lågpunkter skapas som stänger inne vatten vid bebyggelsen.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Uppsamlingsplats för avfall anordnas inom respektive fastighet i anslutning till den samlade parkeringen.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

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

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelsen i aktuell detaljplan planeras i ett skogsområde och tar därmed inte jordbruksmark i anspråk.

Friska vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten genom fördröjning i dagvattendamm.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Bebyggelsen i aktuell detaljplan kan ha en negativ effekt på målet hållbara transporter. Det relativt långa gångavståndet till busshållplatserna, samt att de saknar väderskydd, innebär att förutsättningarna för ökad andel resande med kollektivtrafik är mindre gynnsamma.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

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

Detaljplanen ligger i anslutning till ett utpekade värdefullt rekreationsområde, Gallared söder om Gullbranna. Genom att gångstråk skapas genom planområdet mellan Gullbranna och rekreationsområdet bedöms inte området påverkas negativt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Det övergripande syftet med den nya detaljplanen är att uppföra ett område för fritidsbebyggelse samt säkerställa passagen för allmänheten att kunna ta sig genom området till närliggande rekreationsområden längre österut.

Detaljplanen ska tillåta bostäder med inriktning mot fritidsboende vilket regleras med små byggrätter och ej styckningsbara tomter.

Tidplan

Planprocessen	Tid
Granskning	4 kvartalet 2016
Antagande	1 kvartalet 2017
Laga kraft	1 kvartalet 2017

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Halmstads kommun.

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, driftansvarig
Kvartersmark	Markägare
VA-nät	Markägare ansvarar för VA-nätet inom kvartersmarken.
El/Transformatorstation	E.on Elnät Sverige AB
Almänplatsmark (NATUR/GATA)	Markägare/samfällighet

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap kan användas om det finns särskilda skäl. Hela Gullbranna samhälle har idag enskilt huvudmannaskap. Ett nytt område med bostäder med inriktning mot fritidsboende i området bedöms vara tillräckliga argument för att detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande och avtal

Gullbranna Fastigheter AB äger all mark inom detaljplanområde.

1. Ett exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och Gullbranna Fastigheter AB ska upprättas i samband med antagande av detaljplanen. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och ska godkännas av kommunfullmäktige.
2. Plankostnadsavtal har tecknats med markägaren Gullbranna Fastigheter AB. för fastigheterna Gullbranna 1:13,1:15 och 1:17.
3. Ett överenskommelseavtal (servitut/ledningsrätt) ska tecknas mellan markägare och E.on Elnät angående de befintliga luftledningarna som är inte anpassade för detaljplanlagt området och som ska förläggas i mark inom naturområdet. Det nya avtalet kommer att ersätta det befintliga servitutsavtalet nr 1380IM-11/6431. Avtalet ska tecknas innan planen antas.
Markägare står för samtliga kostnader.
4. För att säkerställa elleveransen inom planområdet behövs en ny transformatorstation. Markägaren/exploatören ska teckna ett avtal med E.on Elnät som reglerar kostnader, åtgärder, byggnation och ansvar för transformatorn. Avtalet ska tecknas innan planen antas.
5. För att säkra dricksvattnets kvalitet ska en överenskommelse tecknas mellan exploatören/markägaren och Laholmsbuktens VA där markägaren tar på sig ansvaret att dricksvattnet används i tillräcklig omfattning så att kvalitet bibehålls.
6. Ett avtal mellan markägare/exploatör och Laholmsbuktens VA ska finnas för anslutningar av dagvatten och dricks- och spillvattenledningar inom planområdet.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Kvartersmark inom detaljplanområdet föreslås bilda två nya fastigheter för bostadsändamål (fritidsbostäder) inklusive gemensamhetsanläggningar. Naturområde och vägar på allmänplatsmark föreslås också bildas som egen fastighet med tillhörande gemensamhetsanläggningar.

Det åligger exploatören/markägaren att kontakta Lantmäterimyndigheten i god tid. Exploatören/markägaren ansvarar för, ansöka och bekosta alla fastighetsbildningsåtgärder på kvartersmark samt allmänplatsmark.

Servitut

Det finns ett servitutsavtal för en kraftledning nätstation (E-on) nr: 1380IM – 11/6431 som belastar fastigheter Gullbranna 1:13 och Gullbranna 1:15. Ledningarna kommer att grävas ner och nya servitut eller ledningsrätt ska upprättas för underjordiska ledningar över naturmark inom planområdet. Avtalet undertecknas mellan fastighetsägaren och E.on Elnät.

Det åligger exploatören/markägaren att ansvara för, ansöka och bekosta upprättandet.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter ansvarar för förvaltningen av olika anläggningar inom kvartersmark och inom allmänplats mark i planområdet. Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas inom planområdet för dricks- och spillvatten, dagvattendamm, parkering, och servicebyggnad. Antalet gemensamhetsanläggningar och utformningen av dessa är beroende av vilka fastigheter och vilka anläggningar som avses ingå. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningarna med de andelstal som åsatts vid lantmäteriförrättningen.

Därutöver ska båda bostadsfastigheterna ingå i befintlig gemensamhetsanläggning Tönnersa Ga:1 för utfart till allmän väg.

Det åligger exploatören/markägaren att kontakta Lantmäteriet myndigheten i god tid. Exploatören/markägaren ansvarar för, ansöka och bekosta lantmäteriförrättningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Luftledning

E.on Elnät har en 10 kV luftledning i den östra kanten av området som i norr övergår till markförlagd kabel. Luftledningen är inte anpassad för detaljplanlagt område och planeras därför att förläggas i mark för att kunna ingå i planeområdet. Ett överenskommelseavtal ska tecknas mellan exploatören/markägaren och E.on Elnät som reglerar utformning, läge, kostnader och förutsättningar innan planen antas.

Transformatorstation

För att säkerställa elleveransen inom planområdet behövs en ny transformatorstation. Transformatorstation ska placeras invid servicebyggnad och gemensam parkering i den västra delen av området. Kostnader, åtgärder, byggnationen samt ansvar för transformatorn kommer att regleras i ett avtal mellan markägare och E.On Elnät. Området markerats med E i plankarta.

Dagvattendamm

En dagvattendamm ska anläggas i den södra delen av planområdet som tar hand om dagvatten från den nya bebyggelsen. Dagvatten från planerad fritidsbebyggelse ska ledas till nyanlagd dagvattendamm inom planområdet. Exploatören/markägaren ansvarar för och bekostar anläggningsarbetet i samråd med Laholmsbuktens VA.

Dagvattendammen ska också bildas som gemensamhetsanläggning.

Dagvatten samt dricks- och spillvatten

Ett väl utbyggt dricksvattensnät finns väster om planområdet. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det befintliga dricksvattennätet.

På grund av högt stående grundvatten ska ett konventionellt ledningsnät anläggas som kan avvattna samtliga tomter och gator och även eventuella biutor inom området.

Dagvatten som samlas upp i ledningsnätet ska fördröjas och renas i en damm med permanent vattenyta. Befintligt dike längs planområdets västra gräns ska finnas kvar.

Det är viktigt att byggnader anläggs högre än gatunivå och att inga lågpunkter skapas som stänger inne vatten vid bebyggelsen.

Samtliga dagvatten och dricks- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar skall projekteras och anläggas enligt Laholmsbuktens VA:s standard och enligt dokumentet Rutiner och praxis - Vid projektering, anläggning och förnyelse av VA-ledningsnätet – samt enligt Halmstads kommuns dokument TF-standard.

Dagvatten och dricks- och spillvattenledningar ska också bildas som gemensamhetsanläggning.

Cykel och bilparkering

Exploatören ska lösa parkeringsplatsbehovet för bebyggelsen inom de egna fastigheterna.

Boendeparkering ska anordnas i form av en gemensamhetsanläggning för de två fritidshusområden.

En samlad parkeringsyta för boende och besökare ska finnas i anslutning till service byggnaden.

Dessutom finns möjlighet till parkerings för både cykel och bil invid respektive bostadhus.

EKONOMISKA FRÅGOR

1. Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark och allmänplats mark bekostas av berörd markägare.
2. Samtliga kostnader oavsett det rör byggande av anläggningar, omdragningar av vägar och tillfarter ska betalas av markägaren.
3. Berörd markägare ansöker, ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättningar som avses genomföras inom detaljplanen.
4. Markägaren ansvarar för och bekostar åtgärder som dagvattenanläggningar och dricks- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar inom planområdet.
5. Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.
6. Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.
7. Plankostnaden har regleras i avtal med markägaren.

8. Detaljplanen bedöms inte medföra några exploateringskostnader för Halmstads kommun.

Medverkande tjänstemän

- Carol Jarpa de Emilson, Samhällsbyggnadskontoret
- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Leif Eriksson, Teknik och fritid

KÄLLOR

- Framtidsplan 2030, översiktsplan för Halmstads kommun (laga kraft 2015-01-05)
- Översiktsplan 2000, översiktsplan för Halmstads kommun (gällande 2002-2014)
- Halmstads gröna värden, Halmstads kommun, 2008
- Bevarandeplan för Laholmsbuktens sanddynsreservat (SE0510006) Fastställd 2005-12-18, Länsstyrelsen Hallands län, 2005
- Restaureringsplan för Natura 2000-området, Laholmsbuktens sanddynsreservat SE0510006 i Halmstads och Laholms kommuner, Hallands län, Länsstyrelsen Halland, 2015
- ArtDatabanken 2015, Rödlistade arter i Sverige 2015. ArtDatabanken SLU, Uppsala, www.artportalen.se (2015-11-12)

Samhällsbyggnadskontoret

Annika Hansson
Tf. planchef

Anna Winnberg
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

GULLBRANNA 1:13 m fl

Gullbranna , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1047 K

Normalt förfarande, KS 2011/00616
Kommunfullmäktige 2017-03-28

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.

BAKGRUND

En behovsbedömning av miljöbedömning upprättades för planförslaget 2012-03-21 som översändes till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen ansåg då att detaljplanen innebar en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivningen skulle upprättas. Därefter har ett antal utredningar tagits fram och ny information tillkommit. Behovsbedömningen reviderades därför, daterad 2012-09-20 och samråd hölls med Länsstyrelsen. Slutsatsen blev att både kommunen och Länsstyrelsen bedömde att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan.

Sedan dess har planområdet minskat i storlek och antalet hus halverats jämfört med tidigare förslag. Behovsbedömningen har därför reviderats och samråds parallellt med planförslaget.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse i form av fritidshus inom planområdet.

Det aktuella området ligger ca 15 kilometer söder om Halmstad centrum utmed E6. Området som är 10 ha stort, gränsar i norr mot småhusbebyggelsen i Gullbranna, i öster och söder mot skogs- och jordbruksmark och i söder mot Genevadsån. Strax väster om det aktuella området ligger motorvägen och Gullbranna- och Tönnersa naturreservat.

Detaljplanen innebär att byggnation möjliggörs av ca 50 fritidsbostäder runt en central yta för fritidsaktiviteter.

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.

De negativa effekterna av tilltänkt markanvändning bedöms vara begränsade och de frågor som behöver studeras vidare bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Motiveringen till detta ställningstagande sammanfattas nedan.

- För att undvika negativa förändringar i grundvattennivåer och Genevadsåns vattenkvalitet samt förändrade infiltrationsförhållanden kommer dagvattenhanteringen att uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Det finns goda förutsättningar för att kunna hantera detta inom detaljplanen.
- Allmänhetens tillgänglighet till näraliggande naturområden i öster kan säkerställas genom att passager genom bostadsområdet tillskapas i detaljplanen.
- Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande påverkan på kända naturvärden i Natura 2000-området. Planområdet avskiljs från Natura 2000-området genom motorvägen som

fungerar som kraftig barriär. Tillkommande fritidsbebyggelse kommer att medföra en ökning av antalet människor som nyttjar kusten och havet för bad och rekreation i bl. a. Gullbranna reservatet men det bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för Natura 2000-området.

- För att säkerställa att det finns tillfredsställande stabilitet inom planområdet har den geotekniska undersökningen kompletterats.

- Enligt bullerutredningen kommer varken dygnsekvivalent eller maximal ljudnivå att överskrida riktvärdena.

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Området utgörs av igenvuxen åkermark bevuxen med i huvudsak yngre björkar. Planområdet omfattas inte av detaljplan.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Enligt den tidigare gällande översiktsplanen, ÖP 2000, betecknades området som utredningsområde för fritidsbebyggelse. Området gränsar dels till befintlig bebyggelse i Gullbranna i norr samt till områden i söder och öster som enligt översiktsplanen är utpekade som områden av primär betydelse för tätortens närrekreation.

I nu gällande översiktsplan, Framtidsbild 2030 (laga kraft 2015-01-05), finns Gullbranna inte utpekad som någon serviceort, dvs ingen utbyggnad föreslås i orten. Detaljplanen följer därmed inte intentionerna i den nya översiktsplanen.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Planområdet ligger ca 250 meter öster om Gullbranna naturreservat som ingår i ett större Natura 2000-område; Laholmsbuktens sanddynsreservat. Natura 2000-området utgörs av regionens i särklass största flygsandsfält med värdefullt kustlandskap av kustparallella sanddyner, sandstrand och vandrande åmynningar. Innanför sandstranden finns bevuxna sanddyner som övergår i områden med bergtallskog och kärr och fukthedar med lövskog. Längs Genevadsån finns värdefull allsumpskog och området hyser ett rikt fågelliv. Syftet med Natura 2000-området är att bevara värdefulla naturtyper och bidra till att uppnå gynnsam bevarandestatus för områdets utpekade arter. Värdet av de öppna sandområdena har på senare år uppmärksamats och Laholmsbuktens sanddynsreservat genomgår nu en restaurering inom ramen för det EU finansierade projektet Sand Life. Majoriteten av det 40-tal hotade arter som finns i området lever i sanddynsmiljöerna. Behovet av hindra igenväxning och skapa bättre förutsättningar för arter knutna till solexponerade öppna sandmiljöer är överhängande för att kunna uppfylla bevarande målen för Laholmsbuktens sanddynsreservat. Motorvägen fungerar som en stark barriär som avskiljer planområdet från Gullbranna naturreservat och Natura 2000-området Laholmsbuktens sanddynsreservat. I bevarandeplan för Laholmsbuktens sanddynsreservat 2005, anges att det allvarligaste hotet mot områdets naturvärden är igenväxning orsakad av för låg störning/utebliven hävd. Ett genomförande av planen innebär varken negativa eller positiva konsekvenser för igenväxning av Natura 2000-området. Tillkommande fritidsbebyggelse kommer att medföra en ökning av antalet människor som nyttjar kusten och havet för bad och rekreation i bla Gullbranna reservatet. Av de utpekade arterna i Natura 2000-området bedöms fåltiplärkan vara den art som skulle kunna påverkas mest av störning från ett ökat friluftsliv då badsäsongen sammanfaller helt med artens häckningsperiod. Fåltiplärkan har tidigare häckat i området men inga aktuella uppgifter finns om fåltiplärka (utdrag ur Artportalen 2015-11-10) inom eller i närheten av planområdet. Även nu framtagna Restaureringsplan inom LIFE+-projekt Sand Life för Natura 2000-området, anger att fåltiplärkan inte längre häckar i området och i ArtDatabankens uppdaterade Rödlistade arter i Sverige, 2015, betecknas arten som utdöd i Halland. Ett genomförande av planen bedöms med bakgrund av detta inte medföra betydande påverkan på kända naturvärden i Natura 2000-området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Föreslagen lokalisering av fritidsbebyggelse bedöms vara förenlig med en långsiktigt god hushållning med mark. Området ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse i Gullbranna.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X		X		Området ligger inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB (Högexploaterad kust/rörligt friluftsliv). Detaljplanen innebär att allmäntillgänglig mark minskar i området men förutsättningarna att nå havet bedöms inte försvåras. Planområdet är idag svårtillgängligt och används inte för rekreation i någon större utsträckning. Det används främst till att passera genom för att nå andra områden med högre rekreativvärden. Genom att gångstråk för allmänheten säkerställs i detaljplanen kan rekreativvärdena för Gullbrannaborna tillgodoses även fortsättningsvis.
		X			X	Riksintresse för friluftslivet (FN 14) omfattar Genevadsån och det sträcker sig 100 meter norr om Genevadsån. Riksintresset omfattar Genevadsån och kuststräckan väster om E6, Laholmsbukten (MB 3 kap 6§). Det är en kuststräcka med en av landets längsta sammanhängande sandstränder, ställvis med mycket höga dyner, även vetenskapligt intressanta. Inom den del av planområdet som ingår i riksintresset planeras ingen förändrad markanvändning.
		X			X	Planområdet ligger inom <u>riksintresse för naturvärden (NN19), Laholmsbukten-Eldsbergaåsen-Genevadsån-Lagan (MB 3 kap 6§)</u> . Genevadsån har ett stort värde. Planområdet utgörs av igenvuxen åkermark som inte hyser några större naturvärden. Riksintresset bedöms därför inte påverkas negativt.
		X			X	Planområdet gränsar i öster till <u>riksintresse för kulturmiljövården (KN 37), Eldsbergaåsen</u> . Riksintresset beskrivs som en öppen fullåkersbygd med kontinuitet i bosättningen sedan stenåldern. Ett stort antal förhistoriska lämningar finns, bl a monumentala högar i dominerande läge, Eldsberga medeltidskyrka och by samt storgården Fladje med 1700-talsbebyggelse. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyllen)		X			X	Berörs ej.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Genevadsån omfattas av strandskydd på 100 meter. Planområdet ligger ca 250 meter norr om Genevadsån. Kusten omfattas av utökat strandskydd på 300 meter. Planområdet ligger ca 700 meter från stranden och berör därmed inte området som omfattas av det utökade strandskyddet.
		x			x	<u>Nyckelbiotop</u> Söder om planområdet, längs Genevadsån, finns en nyckelbiotop. Den utgörs av en översvämnings-skog med värdefull kärlväxtflora, riktligt med döda träd och högstubbar samt riktligt med död ved. Nyckelbiotopen bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturarhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturarhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x		x		<u>Värdefullt rekreationsområde</u> Enligt handlingsprogrammet Halmstads gröna värden ingår planområdet som en del av området Gallared söder om Gullbranna. Detta område är utpekade som värdefullt rekreationsområde. Planområdet består idag till stor del av svårtillgänglig, snårig björkskog och får anses ha låg kvalitet som rekreationsområde. Det finns några mindre stigar som går genom området och leder till skogsområdet i öster. Genom att dessa passager säkerställs i detaljplanen kan negativ påverkan minimeras.
		x			x	<u>Värdefullt naturområde</u> Enligt handlingsprogrammet Halmstads gröna värden ingår planområdet i ett större område som är utpekade som värdefullt naturområde, klass 1 (Eldsbergaåsen) samt gränsar till Genevadsåns dalgång som anges som värdefullt naturområde klass 3. Risk finns för att vattenkvaliteten i Genevadsån kan komma att påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Genom att en dagvattenutredning tas fram kan åtgärder föreslås som säkerställer att vattenkvaliteten bibehålls.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Enligt bullerutredning, 2012-06-11, kommer varken dygnsekvivalenten eller den maximala ljudnivån att överskridas för de tillkommande fritidsbostäderna.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Luftkvaliteten bedöms inte försämrats nämnvärt i och med ett genomförande enligt detaljplanen.
		x			x	<u>Trafik</u> Detaljplanen kommer att innebära en ökning av trafiken till området. Regionbuss trafikerar sträckan Halmstad-Gullbranna ungefär en tur/timme med högre turtäthet under morgon och eftermiddag/kväll.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Gullbranna vattenskyddsområde ligger strax nordost om planområdet. Höjdskillnaden är dock ca 10 meter ned till planområdet. Vattenskyddsområdet bedöms därför inte påverkas negativt av detaljplanen.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normallåg radonrisk.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	<u>Geoteknik</u> En geoteknisk utredning har utförts 2014-04-04. Jorden består generellt av, under ett lager mulhaltig sand, finsandig sand där det ställvis förekommer lager av sandig torv. Inga stabilitetsproblem bedöms finnas.
		x			x	<u>Översvämning</u> Planområdets lägsta del som planeras att bebyggas ligger på +7 meter över havet. Enligt kommunens översiktsplan, Framtidsbild 2030, bör det vid planering inom områden som ligger lägre än +3,5 m över havet göras en bedömning över hur stigande havsnivåer ska hanteras vid planering av ny bebyggelse. Någon risk för översvämning från havet bedöms inte finnas.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	<u>Erosion</u> Ingen risk för skred och erosion bedöms finnas inom planområdet. Genevadsåns mynning förflyttas kontinuerligt. Den del av Genevadsån som rinner förbi planområdet har dock haft samma läge de senaste 100 åren varför risken för erosion bedöms vara liten i området. Avståndet mellan planområdet och Genevadsån är knappt 250 meter.
Förorenad mark		x			x	Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.
Landskapsbild		x			x	Planområdet ligger i skogsmark och intill befintlig bebyggelse i Gullbranna. Området är relativt lågt beläget i landskapet. Detta gör att den planerade bebyggelsen inte kommer att bli synlig på långt håll och därmed ha liten påverkan på landskapsbilden.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Det bedöms inte finnas risk för att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids i och med planens antagande.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Enligt gällande miljökvalitetsnormer för vatten har Genevadsån god status idag. Genom olika typer av åtgärder kan en försämring av Genevadsåns vattenkvalitet undvikas tex minimerade av hårdgjorda ytor, dagvattenmagasin och rening av dagvattnet och genom att de nya bostäderna ansluts till kommunalt va-nät. Därmed bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt i och med planens genomförande.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- God bebyggd miljö	Planerad bebyggelse anses vara en naturlig utökning av tätorten Gullbranna.
- Levande sjöar och vattendrag	Vattenkvaliteten i Genevadsån kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande främst genom att förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor i området.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning 1. Rekreation/Rörligt friluftsliv 2. Grundvatten/Markavvattning	1. Mark tas i anspråk för ny bebyggelse i ett område som har betydelse för närrekreationen i Gullbranna. Rekreationsmöjligheterna i området är dock låga i dagsläget då området till stora delar utgörs av svårtillgänglig, snårig och delvis sank björkskog. Genom att ta tillvara på passager som används i området idag och säkerställa dessa som allmänt tillgänglig mark i planen bedöms omfattningen bli liten. 2. Medelstor omfattning. Mängden dagvatten från området kommer att öka i och med att det bebyggs med bostäder. Genom att andelen hårdgjord yta minimeras samt t ex fördröjning av dagvatten kan ske kan effekternas omfattning minimeras. Genom att utredningar tas fram kan effekterna minimeras.
Effekternas sannolikhet	1. Liten sannolikhet. Detaljplanen innebär att ett tätortsnära naturområde kommer att bebyggas med bostäder. Genom att i detaljplanen säkra de passager som finns i området idag så att tillgängligheten till närliggande grönområden bibehålls kan effekterna minskas. 2. Medelstor sannolikhet. Området behöver avvattnas för att byggnation ska kunna ske. En dagvattenutredning och en geoteknisk utredning kommer att utföras för att säkerställa effekternas sannolikhet samt vilka åtgärder som kan göras för att effekterna inte ska bli negativa.
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Den eventuellt negativa effekten på rörligt friluftsliv och rekreation är inte omfattande. 2. Frågan om områdets markavvattning och påverkan på grundvattnet är relativt komplex. Detta kommer att studeras vidare i samband med en geoteknisk/dagvattenutredning. Frågan har också betydelse för vattenkvaliteten i Genevadsån samt för grundvattennivån i området.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Effekterna på friluftsliv och rekreation är ej reversibel men genom att viktiga gångpassager säkerställs i detaljplanen bedöms effekterna bli små. 2. De eventuella effekterna på grundvattennivån och markavvattning är varaktig och ej reversibel. Det är dock oklart hur påverkan kommer att se ut. En dagvattenutredning och en geoteknisk utredning kommer att klargöra vilka åtgärder som behövs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret
- Sven-Olof Nilsson, Samhällsbyggnadskontoret

KÄLLOR

- Framtidsbild 2030, översiktsplan för Halmstads kommun (laga kraft 2015-01-05)
- Översiktsplan 2000, översiktsplan för Halmstads kommun (gällande 2002-2014)
- Halmstads gröna värden, Halmstads kommun, 2008
- Bevarandeplan för Laholmsbuktens sanddynsreservat (SE0510006) Fastställd 2005-12-18, Länsstyrelsen Hallands län, 2005
- Restaureringsplan för Natura 2000-området, Laholmsbuktens sanddynsreservat SE0510006 i Halmstads och Laholms kommuner, Hallands län, Länsstyrelsen Halland, 2015
- ArtDatabanken 2015, Rödlistade arter i Sverige 2015. ArtDatabanken SLU, Uppsala
- www.artportalen.se (2015-11-12)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Anna Winnberg
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

GULLBRANNA 1:13 m.fl.

Gullbranna, HALMSTADS KOMMUN
1047 K

Normalt förfarande, KS 2011/0616
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-02-21

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-12-08 § 337 genomförts under tiden 15 december 2015 - 1 februari 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmöte hölls den 20 januari i Gullbrannagården som besöktes av ca 20 personer.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Lantmäteriet
- Teknik och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA
- E.on elnät
- Gallareds vägförening
- Gullbranna villaägarförening

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Länsstyrelsen anser att området inte kan anses uppfylla kriterierna för att ny bebyggelse ska få tillkomma inom riksintresse för högexploaterad kust/rörligt friluftsliv. Länsstyrelsen anser vidare att området måste motiveras bättre eftersom området inte finns med i kommunens översiktsplan.
- Bullerpåverkan från motorvägen på planområdet och frågor gällande upplevd bullerstörning.
- Oro kring hur byggnationen kan påverka grundvattenförhållandena inom befintlig bebyggelse i Gullbranna.
- Frågor kring vem som ansvarar för skötsel av diket mellan befintlig bebyggelse och planområdet. Skötsel av detta efterlyses för att inte befintlig bebyggelse ska påverkas negativt.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare motivering av hur kommunen anser att området är lämpligt för föreslagen utbyggnad både med hänsyn till riksintresset för högexploaterad kust och kommunens översiktsplan.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om dagvattnets påverkan på Natura 2000 och med information om bedömd trafikalstring.
- Bullerutredningen uppdateras med prognosår 2040.
- Planbestämmelse införs om att endast källarlösa hus får uppföras.
- En planbestämmelse säkerställer befintligt dike längs den västra gränsen av planområdet.
- Skyddsavstånd till luftledningen i öster säkerställs genom att område för allmän plats-NATUR utökas.
- Grönstråket utökas i enlighet med illustrationen. Plankartan kompletteras med ett E-område för teknisk anläggning i anslutning till servicebyggnaden. Området vid servicebyggnad, sopstation mm förenklas genom att plusmarken tas bort och ersätts av en något större byggrätt.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 25 oktober 2016 § 244 genomförts under tiden 3 november – 1 december 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.

Samtliga yttranden har inkommit från 10 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Miljönämnden
- Laholmsbuktens VA
- Lantmäterimyndigheten
- Halmstads naturskyddsförening
- E.ON Elnät

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Buller från motorvägen
- Formuleringar och förtydliganden i genomförandebeskrivningen
- Luftledning längs planområdets västra gräns
- Skötsel av befintliga stigar utanför planområdet

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Redaktionella ändringar i genomförandebeskrivningen.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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

Buller

Det är känt, bland annat via media, att många i Gullbranna upplever sig störda av bullret från trafiken på väg E6. Även om nivåerna inte överstiger riktvärdena så är det troligt att bullret från E6 kommer att upplevas som störande.

Kommentar

Noteras.

TRAFIKVERKET

Halmstads kommun har översänt rubricerat ärende till Trafikverket för yttrande. Ärendet berör de statliga vägarna väg E6 och väg 542. Trafikverket har tidigare yttrat sig över detaljplanen (TRV 2015/107986) vi påpekade då bland annat det bullerutsatta läget som planområdet har.

Väg E6 är utpekad som riksintresse i enlighet med Miljöbalken §3:8 samt även utpekad som primär väg för farligt gods. Trafikmätningar från 2014 visar att vägen trafikeras av ca 29 330 fordon/dygn varav ca 4000 tunga transporter.

Väg 542 är inte utpekad som varken riksintresse eller som primär väg för farligt gods. Väg 542 har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätningar från 2014 visar på att 1539 fordon trafikerar vägen per dygn, varav 107 tunga transporter.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket delar Länsstyrelsens synpunkter angående att även om bullernivåerna inte överskrider riktvärdena är det troligt att bullret från E6 kommer att upplevas som störande.

Kommunen bedömer dock att bullerberäkningen visar att marginalen till gällande riktvärden för ny bebyggelse är tillräckligt stor för att dessa inte ska riskera att överskridas. Noterbart är dock att trafikavgifter har inhämtats från Trafikverkets hemsida, räkning utförd 2010. Dessa värden har sedan räknats upp med en schablonökning om 1,5 % per år vilket skulle ge ett trafikflödet för 2012 på 24970/dygn. Trafikmätningar utförda 2014 visar dock att vägen trafikeras av ca 29 330 fordon/dygn varav ca 4000 tunga transporter vilket alltså är en större ökning än vad schablonen anger.

Trafikverket förutsätter emellertid att kommunen säkerställer att bebyggelsen kommer klara Boverkets riktlinjer för buller (Boverkets allmänna råd 2008:1 – Buller i planeringen, för detaljplaner påbörjade innan 2 januari 2015).

Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering och bygglovsgivning kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Kommentar

Noteras. Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån är högst 50 dBA för hela planområdet och att ljudnivån understiger 45 dBA för omkring en tredjedel av området. Kommunen bedömer därmed att det finns tillräckligt god marginal till gällande riktvärde för trafikbuller vid bostäder att bullerutredningen inte behöver uppdateras.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Ärendet

Ärendet avser en ny detaljplan för fastigheten Gullbranna 1:13 m.fl. Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för att uppföra ett område för fritidsbebyggelse i den södra delen av Gullbranna. Planområdet är beläget i den södra delen av Gullbranna, cirka 10 kilometer söder om Halmstads centrum.

De yttranden som inkommit under samrådet har bland annat berört bullerpåverkan från motorvägen på planområdet och frågor gällande upplevd bullerstörning. Trafikverket påpekar att befintliga boende och verksamheter i Gullbranna idag upplever bullerstörningar från väg E6, även om gränsvärdena i regel underskrids. Kommunen har varit inblandad med diskussion om vilka åtgärder behövs för befintliga byggnader. Därför ifrågasätter Trafikverket om det föreslagna planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse på grund av upplevd bullerstörning och vilka bulleråtgärder krävs för att all bebyggelse klarar bullerriktvärden. En sakägare har lyft fram att bedömningen av buller är felaktig då vindförhållandena i området avviker från de som förutsätts i beräkningsmodellen.

Med anledning av synpunkterna har bullerutredningen uppdaterats med en beräkning baserad på prognosticerad trafik för år 2040. Utredningen visar att samtliga hus beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer som ej överskrider 55 dB(A) för någon fasad.

Med anledning av de synpunkter om upplevda störningar av buller som inkommit anser kommunen att det inte är rimligt att hänvisa till något annat i detaljplanen än gällande riktvärden och vedertagna beräkningsmodeller. Kommunen bedömer att bullerberäkningen visar att marginalen till gällande riktvärden för ny bebyggelse är tillräckligt stor för att dessa inte ska riskera att överskridas.

Miljöförvaltningens bedömning

I samrådsskedet bedömde miljöförvaltningen att detaljplanen kan genomföras utan att störningar för människors hälsa eller miljön uppkommer. Miljönämnden hade därmed inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Med anledning av de synpunkter avseende buller som inkommit under samrådet gör miljöförvaltningen följande bedömning:

Den beräkningsmodell som används för vägtrafikbuller har en giltighet som är begränsad till avstånd upp till 300 meter, mätt vinkelrätt mot vägen vid neutrala eller måttliga medvinds-förhållanden dvs (0-3 m/s) medvind, eller vid motsvarande temperaturgradienter. Miljöförvaltningen utesluter inte att de meteorologiska förhållandena på den aktuella platsen kan vara sådana att en beräkning med denna metod kan underskatta ljudnivån inom planområdet. I den bullerutredning som genomförts redovisas inga fasadvärden eller andra faktiska värden på vilken högsta ljudnivå som förekommer inom planområdet. Utredningen visar dock att den ekvivalenta ljudnivån är högst 50 dBA för hela det område som ska bebyggas och att ljudnivån understiger 45 dBA för omkring en tredjedel av området. Därmed bedömer miljöförvaltningen att det finns en tillräckligt god marginal till gällande riktvärde för trafikbuller vid bostadsbyggnader (55 dBA) för att med godtagbar säkerhet förebygga att olägenhet för människors hälsa ska uppkomma på grund av trafikbuller.

Kommentar

Noteras.

LAHOLMSBUKTENS VA

Nämnden för Laholmsbuktens VA föreslår, under förutsättning att detaljplanen vinner lagat kraft, kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten till att även omfatta de två fastigheterna i planområdet.

Varje enskild fastighet skall ha egen förbindelsepunkt för dricks- samt spillvatten. Gemensam förbindelsepunkt tillåts inte.

Texten under rubrikerna Förutsättningar, Teknisk försörjning samt Dricks- och spillvatten ändras till nedanstående:

Kommunala **dricks- och spillvattenledningar** finns utbyggda i Kumminvägens förlängning, strax väster om planområdet. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dricks- och spillvattennätet i Gullbranna är förberett för anslutning av VA-försörjning för ny bebyggelse i aktuellt planområde. Det finns en anslutningspunkt för spillvatten och två anslutningspunkter för dricksvatten.

Texten under rubrikerna Planförslag och konsekvenser, Teknisk försörjning samt Dricks- och spillvatten ändras till nedanstående:

Ett väl utbyggt **dricksvattennät** finns väster om planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga **dricksvattennätet** i två anslutningspunkter i närheten av planområdet. **Vatten för brandsläckning** finns tillgängligt inom de avstånd som krävs enligt "alternativt" system och kapaciteten bedöms vara tillräcklig i aktuell brandpost. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga spillvattenledningsnätet i en anslutningspunkt i närheten av planområdet. ~~Hela området kan försörjas med självfallsledningar.~~

Texten under rubrikerna Genomförandebeskrivning, Organisatoriska frågor samt Ansvarsfördelning ändras till nedanstående:

VA-nät Markägare till kvartersmarken/samfälligheten

Detta då fastighetsägare alternativt samfällighet skall äga och förvalta samtliga VA-ledningar och tillhörande anordningar inom fastigheten.

Texten under rubrikerna Genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor samt Gemensamhetsanläggning tilläggs nedanstående:

Här skall beskrivning angående gemensamhetsanläggningen, för VA-ledningar och tillhörande anordningar inom de två fastigheterna, beskrivas på samma sätt som utfart till allmän väg beskrivs.

Kommentar

Avsikten är att de båda fastigheterna ska ha varsin förbindelsepunkt för dricks- respektive spillvatten. Övriga synpunkter inarbetas i planbeskrivningen.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

I samrådsredogörelsen anges svaret att något u-område inte är utlagt på kvartersmark då det inte finns något behov av att förlägga allmänna ledningar inom kvartersmarken. Dock står det under rubriken ”Servitut” i genomförandebeskrivningen att ”Nya servitut eller ledningsrätter kan eventuellt upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark”. Det blir motstridig information.

Gemensamhetsanläggning

Sista meningen i första stycket bör ändras till ”Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas inom planområdet. Antalet gemensamhetsanläggningar och utformningen av dessa är beroende av vilka fastigheter och vilka anläggningar som avses ingå. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningarna med de andelstal som de åsatts vid lantmäteriförrättningen”.

Kommentar

Inga servitut eller ledningsrätter kommer att behöva upprättas på kvartersmark.

Genomförandebeskrivningen korrigeras gällande detta. Däremot kan servitut eller ledningsrätt upprättas för den luftledning som planeras att förläggas i mark i den östra kanten av planområdet.

Övriga synpunkter inarbetas i planbeskrivningen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

HALMSTADS NATURSKYDDSFÖRENING

Som tidigare påpekats äger Hallands naturskyddsförening fastigheterna i nära anslutning både i öster och i väster, till planområdet. Särskilt området väster om planområdet är redan idag ett väl frekventerat rekreationsområde.

I detaljplanen är områdena beskrivna som bra rekreationsområde för de som kommer att bo i det planerade fritidshusområdet. Detta har vi inget emot utan tvärtom är Naturskyddsföreningen positiv till att människor får uppleva naturen.

Det är fortfarande beskrivet i planen i detalj hur det ska möjliggöras för allmänheten att röra sig i och genom rekreationsområdena. B. l. a. står det att ”Befintliga stigar söderut mot havet föreslås kopplas samman med de nya och rustas upp”.

Redan idag är, som tidigare nämnts, området mellan detaljplaneområdet och E6 hårt frekventerat av Gullbrannabor. Inom området finns ett stort antal stigar. Det är inte Hallands naturskyddsförening som har anlagt dessa stigar utan det är Gullbrannaborna. Kravet på snabbt underhåll av dessa stigar är mycket stort från Gullbrannaborna.

Efter vår förfrågan svarar ni i det nya samrådsunderlaget att kommunen inte kan ta på sig skötsel eller underhåll av stigarna i de utpekade rekreationsområdena. Vi efterfrågar därför en beskrivning av hur problemet skall lösas alternativt ta bort texten om stigar som berör vår fastighet.

Kommentar

Noteras. Texten om upprustning av stigar söder om planområdet tas bort i planbeskrivningen.

E.ON ELNÄT

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Tidigare samrådsyttrande daterat 2016-02-01 gäller men E.ON Elnät vill komplettera och förtydliga med nedanstående text.

E.ON Elnät noterar att ett E-område utlagts i plankartan vilket vi uppskattar. Men enligt de nya riktlinjerna (i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) kan E-områdena preciseras så att våra transformatorstation får beteckningen E1 – och benämningen Transformatorstation istället för teknisk anläggning, vilket vi yrkar på att så görs.

E.ON Elnät vill poängterar att då 10 kV luftledningen inte är anpassad för detaljplanelagt område och därför måste byggas om alternativt förläggas i mark för att kunna ingå i detaljplaneområdet. Då samrådsredogörelsen ej tar upp ombyggnad av ledningen förutsätter E.ON Elnät att planområdet minskas så att luftledningen befinner sig minst 10 meter utanför området.

Notera även avstånden till luftledningar när belysningsstolpar eller skyltar sätts ut längs med vägen, så att de placeras på behörigt avstånd från faslinorna.

E.ON Elnät har för avsikt att bibehålla befintliga anläggningar i nuvarande läge och utförande. E.ON Elnät diskuterar gärna en ombyggnation av våra anläggningar under förutsättning att exploatören står för samtliga kostnader. Avtal om ombyggnad ska i så fall träffas så snart som möjligt och det är en förutsättning att avtal finns innan planen antas, för att E.ON Elnät så småningom ska kunna lämna planen utan erinran.

E.ON Elnät förutsätter att kontakt tas med Johan Ivarsson, E.ON Elnät, Halmstad snarast för samordning kring dessa frågor, han kan nås på telefon 072-223 26 61.

Kommentar

E-området preciseras så att benämningen blir transformatorstation enligt E.ons synpunkter.

Luftledningen planeras att förläggas i mark. Avtal kring detta kommer att träffas mellan exploatören och E.on. Det kommer även att skrivas in i exploateringsavtalet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Gullbranna vägförening
- Byggnadskontoret
- Hallandstrafiken

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

GULLBRANNA 1:188, STEFAN FORSMAN

Jag vill härmed lämna in synpunkter på beslutet att bygga ett nytt fritidshusområde i Gullbranna. Bullerutredning bör göras om och den bör göras fysiskt på plats av auktoriserad person/bolag. Den utredning som idag är gjord via akustik byrån av Gina Blücher innehåller ett antal felaktigheter i ingångsdata vilket medför att utkomsten är felaktig.

Man har kommit fram till att samtliga hus beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer som ej överskrider 55 dB(A) för någon fasad. Därmed innehålls riktvärden enligt BBR för hela området. Även med det ökade trafikflöde som beräknas till år 2040 beräknas dygnsekvivalent ljudnivå ej överskrida 55 dB(A) för någon fasad.

Detta värde är felaktigt, det finns beräkningar gjorda av miljökontoret i Halmstad som påvisar att fastigheter som ligger lika långt från motorvägen som de fastigheter som är planerat längst bort från motorvägen i det nya fritidshusområdet har dygnsekvivalenta ljudnivåer som ej överskrider 62 dB(A).

Besök på plats, Anisvägen 20
2016-08-08, ca kl 10:30-11:30

I sovrum med öppen dörr
37,5 dBA Leq

I sovrum med stängd dörr
32,7 dBA Leq

I trädgård med huset 5 m bakom. Blåsig, sus i trädtopparna som överröstas av motorvägen. Nyligen regnat, troligen blöt vägbana.
62 dBA Leq

På bussparkering omedelbart Ö om motorvägen.
67,6 dBA Leq

Denna mätning gjordes när fortfarande trädens lövverk fanns kvar och dämpade ljudet, om samma mätning gjordes idag utan lövverk samt med dubbdäck/vinterdäck skulle ljudet bli betydligt högre.

Man bör även ta i beaktande att ljudet är konstant det vill säga det blir aldrig någonsin tyst. Om man jämför detta med tågtrafik eller flyg så är detta oväsen väldigt mycket mer störande, så att placera ett fritidshusområde där är ovanligt dumt.

Man börjar misstänka att den egentliga planen är att använda de planerade husen till något annat än fritidshus då det kommer vara väldigt svårt att sälja om inte omöjligt.

Man vet även om från kommunens sida att området är väldigt bullerutsatt och diskussioner om bullerdämpning för befintlig bebyggelse går just nu genom kommunens samhällsbyggnadskontor (Torsten Rosenquist). Så det är med förundran som jag ser att kommunen släpper igenom detta trots att man vet om bullerproblemen med motiveringen att upplevd bullerstörning är mycket subjektivt.

Fakta visar att bullret är konstant och ligger över 65 dB(A) för de fastigheter som kommer placeras närmast motorvägen. Kan det vara en gammal tvist som pågått under en längre tid angående detta område som gör att kommunen väljer att blunda för fakta som man väl är medveten om?

Kommentar

Vid samhällsplanering såsom vid framtagande av nya detaljplaner analyseras trafikbuller vanligen med hjälp av beräkningar, dels med ett medelvärde för hela dygnet och dels maximalnivån. Detta anses ge ett mer tillförlitligt värde för buller över tid. Att mäta trafikbuller är mer komplicerat och ger ett mer osäkert mätresultat eftersom tidpunkten för mätning, väderlek, vindförhållanden etc påverkar resultatet. Vid detaljplaneläggning måste även hänsyn tas till den framtida trafiken dvs en prognos. Då är beräkning enda möjligheten att studera bullersituationen.

Närmsta nya byggrätt för bostad ligger ca 360 meter från motorvägen men huvuddelen av de nya bostäderna ligger längre från motorvägen (upp till 700 m). Nämnd fastighet Gullbranna 1:188 (Anisvägen 20) ligger på ett avstånd av ca 310 meter från motorvägen, dvs 50 meter närmre motorvägen än närmsta byggrätt inom planområdet.

Den beräkningsmodell som används för vägtrafikbuller har begränsad giltighet (se Miljönämndens yttrande). Bullerutredningen som är gjord visar dock att den ekvivalenta ljudnivån är högst 50 dBA för hela det område som ska bebyggas och att ljudnivån understiger 45 dBA för omkring en tredjedel av området. Därmed bedömer kommunen att det finns en tillräckligt god marginal till gällande riktvärde för trafikbuller vid bostadsbyggnader (55 dBA) för att med godtagbar säkerhet förebygga att olägenhet för människors hälsa ska uppkomma på grund av trafikbuller.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- **Negativ bullerpåverkan på planområdet av trafikbuller från motorvägen**

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

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gullbranna 8:22	Håkan Gustavsson	Senapsvägen 18, 305 96 Eldsberga
Gullbranna 1:13, 1:15 och 1:17	Gullbranna fastighets AB	c/o E Nordqvist redovisning AB, Propellervägen 4B, 183 62 Täby
Gullbranna 6:3	Hallands och Halmstads naturskyddsförening	Hjärtared 142, 310 60 Ullared

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gullbranna 1:188	Stefan Forsman	Anisvägen 20, 305 96 Eldsberga
-	Gallreds vägförening	c/o Tom Otterdahl, Kumminvägen 28, 305 96 Eldsberga

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Anna Winnberg
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

GULLBRANNA 1:13 m.fl.

Gullbranna , HALMSTADS KOMMUN
1047 K

Normalt förfarande, KS 2011/0616
Samhällsbyggnadskontoret 2016-10-11

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-12-08 § 337 genomförts under tiden 15 december 2015 - 1 februari 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmöte hölls den 20 januari i Gullbrannagården som besöktes av ca 20 personer.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Lantmäteriet
- Teknik och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA
- E.on elnät
- Gallareds vägförening
- Gullbranna villaägarförening

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Länsstyrelsen anser att området inte kan anses uppfylla kriterierna för att ny bebyggelse ska få tillkomma inom riksintresse för högexploaterad kust/rörligt friluftsliv. Länsstyrelsen anser vidare att området måste motiveras bättre eftersom området inte finns med i kommunens översiktsplan.
- Bullerpåverkan från motorvägen på planområdet och frågor gällande upplevd bullerstörning.
- Oro kring hur byggnationen kan påverka grundvattenförhållandena inom befintlig bebyggelse i Gullbranna.
- Frågor kring vem som ansvarar för skötsel av diket mellan befintlig bebyggelse och planområdet. Skötsel av detta efterlyses för att inte befintlig bebyggelse ska påverkas negativt.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare motivering av hur kommunen anser att området är lämpligt för föreslagen utbyggnad både med hänsyn till riksintresset för högexploaterad kust och kommunens översiktsplan.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om dagvattnets påverkan på Natura 2000 och med information om bedömd trafikstring.
- Bullerutredningen uppdateras med prognosår 2040.
- Planbestämmelse införs om att endast källarlösa hus får uppföras.
- En planbestämmelse säkerställer befintligt dike längs den västra gränsen av planområdet.
- Skyddsavstånd till luftledningen i öster säkerställs genom att område för allmän plats-NATUR utökas.
- Grönstråket utökas i enlighet med illustrationen. Plankartan kompletteras med ett E-område för teknisk anläggning i anslutning till servicebyggnaden. Området vid servicebyggnad, sopstation mm förenklas genom att plusmarken tas bort och ersätts av en något större byggrätt.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

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 kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att planförslaget strider mot riksintresset enligt miljöbalkens 4 kap 4 §. Paragrafen ger ett skydd för de så kallade högexploaterade kustområdena. Syftet är en hög återhållsamhet för att tillåta fritidsbebyggelse. Det förhållandevis begränsade utrymme som återstår för fritidsbebyggelse inom de i lagen angivna områdena bör enligt förarbetena så långt som möjligt utnyttjas för andra former av fritidsbebyggelse än enskilt ägd bebyggelse. Kompletteringar till befintlig bebyggelse kan accepteras om det ianspråktaga området inte ökar nämnvärt i omfattning eller tillskottet innebär en naturlig avrundning av befintligt bebyggelseområde. Länsstyrelsen ser inte att föreslagen bebyggelse kan anses uppfylla de kriterierna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer 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.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Allmänt

Länsstyrelsen anser att utbyggnaden av området måste motiveras bättre. Området finns inte utpekad i kommunens översiktsplan. Utbyggnaden strider även mot kommunens strategi som anger att ny bebyggelse ska lokaliseras till kollektivtrafikstråk. Platsen är vidare utsatt för bullerstörningar. Även om nivåerna inte överstiger riktvärdena så är det troligt att bullret från E6 kommer att upplevas som störande.

Elledning

Planbeskrivningen bör redovisa påverkan från elektromagnetisk strålning kring luftledningarna öster om området.

Natura 2000

I planbeskrivningen har påverkan på intilliggande Natura 2000-område (Laholmsbuktens sanddynsreservat) beskrivits avseende fågelliv och utökat besöksstryck i området. Länsstyrelsen anser att även beskrivning av planområdets dagvattenpåverkan på natura2000-områdets naturvärden ska ingå i planbeskrivningen.

Utformning

Eftersom grundvattennivåerna är höga inom området bör en planbestämmelse införas som endast tillåter källarlösa hus.

Allmän information om vattenverksamhet

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. 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 t.ex. 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.

Kommentar

Allmänt

Planuppdraget gavs första gången 2009-02-03. Planuppdraget gavs med stöd av då gällande översiktsplan, ÖP 2000, antagen 2002-04-25. Området var där utpekade som utredningsområde för fritidsbebyggelse. Beslut om förnyat planuppdrag togs 2011-11-29 för att ärendet skulle ges möjlighet att följa nya den nya lagen (plan- och bygglag 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02. I planuppdraget sades även att detaljplanens inriktning skulle vara tydlig mot fritidsboende dvs med små byggrätter och ej styckningsbara tomter. Planarbetet drog ut på tiden och en ny översiktsplan, Framtidsplan 2030, vann laga kraft 2015-01-05.

Kommunen anser dock att bebyggelsen är motiverad enligt följande:

- *Stöd för planen fanns i översiktsplan 2000 då planuppdraget gavs*
- *Utbyggnaden kan ses som en utökning av befintlig tätort*
- *Bostäder med inriktning mot fritidsboende genom små byggrätter begränsar möjligheten till permanentboende i området och därmed följande krav på service*
- *Planområdet har minskats sedan planuppdraget gavs. aktuellt förslag upptar bara två tredjedelar jämfört med föreslaget område för fritidsbebyggelse i ÖP 2000*

Kommunen gör bedömningen att föreslagen detaljplan inte kan anses orsaka påtaglig skada för riksintresset och att bebyggelsen är motiverad enligt följande:

- *Föreslagen detaljplan ligger i direkt anslutning till Gullbranna samhälle och utgör därmed en komplettering av befintlig bebyggelse. Hela Gullbranna, även utan tillkommande fritidsbebyggelse, omfattas av riksintresse för högexploaterad kuststräcka. Enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken ska inte riksintresset hindra utveckling av befintlig tätort. Det har tidigare, i samband med upphävande av tidigare gällande byggnadsplan, gjorts en bedömning att planområdet anses vara en del av Gullbranna tätort. I hovrättsdom 1999, målsnummer T 126/97 fastställdes att Halmstads kommun skulle betala skadestånd till fastighetsägaren för Gullbranna 1:13, 1:15 samt 1:17 för den skada som uppkommit till följd av att kommunen upphävt byggnadsplanen för aktuellt planområde. Bedömningen som gjordes av hovrätten var att aktuellt planområde utgjorde en del av Gullbranna tätort enligt det sk utbyggnadskriteriet enligt PBL 17 kap 8§. Dvs att fastigheten är beläget i ett område som till större delen är bebyggt och därför kan anses utgöra en naturlig avrundning av befintlig bebyggelse.*
- *Planområdet ligger i utkanten av riksintresseområde för högexploaterade kuststräcka och området är tydligt avskuret från kustremsan av E6:an. Områdets nuvarande betydelse för friluftslivet bedöms som marginell men kommunen värnar befintliga rekreationsstråk till havet och dessa föreslås bevaras i planen. Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att hota utpekade värden i riksintresset som helhet och att planen inte minskar människors möjligheterna att*

nyttja riksintresseområdet för turism och friluftsliv.

- Fritidshus i Gullbranna kan även innebära möjligheter för boende på andra orter att på sin fritid vistas i och ta del av kustområdets natur och friluftslivsmöjligheter.*
- Genom att storleken på husen begränsas och att avstyckning i enskilda fastigheter ej är tillåtet minskar attraktiviteten att använda husen för permanentboende. Möjligheten för att husen hyrs ut även kortare tidsperioder bör därför öka.*

Elledning

Luftledningen (10kv) behöver enligt yttrande från E.on ett skyddsområde på 20 meter med ledningen i mitten för att vara förenlig med detaljplanen. För denna strömstyrka är det enligt praxis inte brukligt att ta fram beräkningar av elektromagnetisk strålning eftersom avståndet brukar bli lägre än de säkerhetsavstånd som gäller för närhet till närmsta byggnadsdel mm.

Planbeskrivningen kompletteras med information om luftledningen och behov av skyddsavstånd till denna.

Natura 2000

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av planområdets dagvattenpåverkan på Natura 2000-området.

Utformning

Planbestämmelse införs om att endast källarlösa hus tillåts inom planområdet.

Allmän information om vattenverksamhet

Informationen noteras. Planbeskrivningen kompletteras med information kring detta.

TRAFIKVERKET

Vägen

Väg E6 är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primär väg för farligt gods. Väg 542 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods. Väg 542 har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2014 visar 1539 fordon per dygn, varav 107 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Bullerstörning

De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö för permanentbostäder och fritidshus i planförslaget som påbörjat i 2009.

Det står i planhandlingen att en bullerutredning har tagits fram av Akustikbyrån i 2012 som visar att samtliga byggnader beräknas få dygnsekivalenta ljudnivåer som underskrider 55 dB(A) vid fasad. All planerad bebyggelse beräknas även få maximala nivåer som underskrider 70 dB(A) vid fasad.

Det är positivt att alla bostäder kommer att klara maximala ljudnivåer men Trafikverket utgår från att all bebyggelse (permanentbostäder och fritidshus) ska klara Boverkets riktlinjer för buller (Boverkets Allmänna råd 2008:1 – Buller i planering).

Även noterar Trafikverket att befintliga boende och verksamheter i Gullbranna upplever idag bullerstörningar från väg E6, även om gränsvärdena i regel underskrids. Kommunen har varit inblandade med diskussion om vilka åtgärder behövs för befintliga byggnader. Därför ifrågasätter Trafikverket om det föreslagna planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse pga. upplevd bullerstörning och vilka bulleråtgärder krävs för att alla bebyggelser klarar buller riktvärden.

Om bullernivåer överskrider riktvärden kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder med mera i framtiden.

Bullerutredning

Trafikverket noterar att bullerutredningens prognos bör vara 20 år efter boende tas i drift.

Trafikflöde

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se

Gång och cykel

Det är positivt att det finns en gång- och cykelväg som sträcker sig utefter planområdets västra gräns och kommer att ansluta till den utökade Kattegattleden efter kommunen har byggt klart en GC-bro över Genevadsån.

Övrigt

Det är noterat att detaljplanen inte följer intentionerna i kommunens nya översiktsplan, Framtidsplan 2030, som antogs 2014-06-17.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Bullerutredningen uppdateras med prognosår 2040 och planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om bedömd trafikstring från området.

Bullerproblem för befintlig bebyggelse i Gullbranna ligger utanför aktuell detaljplan och kan därför inte hanteras inom ramen för denna. Kommunen bedömer att bullerberäkningen visar att marginalen till gällande riktvärden för ny bebyggelse är tillräckligt stor för att dessa inte ska riskera att överskridas.

Gällande synpunkt om upplevd bullerstörning är det något som är mycket subjektivt och kommunen anser att det inte är rimligt att hänvisa till något annat i detaljplanen än gällande riktvärden och vedertagna beräkningsmodeller.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget. Byggnadsnämnden har endast synpunkt på att illustrationskartans redovisning av tomtindelning, gator och sportfält bör eventuellt även redovisas på juridiska plankartan.

Kommentar

Enligt 4 kap §32 PBL får detaljplanen inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Det genomgående gröenstråket anpassas till illustrationen. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte finns något behov av att ytterligare reglera tomtindelning och gator mer i detalj.

LANTMÄTERIET

Genomförande beskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det står att ”kvartersmark inom detaljplaneområdet ska bilda två nya fastigheter”, det bör istället stå att ”kvartersmark inom detaljplaneområdet föreslås bilda två nya fastigheter”. Likadant bör ordalydelsen ändras för naturmarken till ”föreslås”. Texten ”inklusive gemensamhetsanläggningar” bör ändras till ”med tillhörande gemensamhetsanläggningar”.

Servitut

Det saknas u-område i detaljplanen för att ge stöd för bildandet av ledningsrätt på kvartersmark (om detta är avsikten).

Gemensamhetsanläggning

Det känns onödigt att bilda fyra stycken gemensamhetsanläggningar på området. Åtminstone bör naturmarken och gatan kunna omfattas av samma gemensamhetsanläggning. Beroende på vilka fastigheter som avses ingå och storleken på andelstalen kan eventuellt dagvattendammen också ingå i samma gemensamhetsanläggning.

Kommentar

Synpunkterna gällande fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar beaktas och inarbetas i planbeskrivningen.

Det finns inget behov av att bilda ledningsrätt på kvartersmark då inga allmänna ledningar kommer att ligga på kvartersmark.

LAHOLMSBUKTENS VA

Nämnden för Laholmsbuktens VA lämnar följande synpunkter:

- Under rubriken FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR samt Gemensamhetsanläggning saknas beskrivning angående gemensamhetsanläggning för det planerade privata dricks- och spillvattensystemet.
- Under rubriken EKONOMISKA FRÅGOR finns beskrivet att; markägaren ansvarar för och bekostar åtgärder som dagvattenanläggningar m.m. inom planområdet, dock saknas beskrivning om att markägaren ansvarar och bekostar anläggning av dricks- och spillvattenledningar, med tillhörande anordningar, inom planområdet.

- Samtliga dricks- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar skall projekteras och anläggas enligt Laholmsbuktens VA:s standard och enligt dokumentet Rutiner och praxis - Vid projektering, anläggning och förnyelse av VA-ledningsnätet – samt enligt Halmstads kommuns dokument TF-standard.
- Samtliga dagvattenledningar med tillhörande anordningar skall projekteras och anläggas enligt Laholmsbuktens VA:s standard och enligt dokumentet Rutiner och praxis - Vid projektering, anläggning och förnyelse av VA-ledningsnätet – samt enligt Halmstads kommuns dokument TF-standard.
- Nämnden för Laholmsbuktens VA föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten till att även omfatta planområdet.
Då detaljplanen anger att huvudsyftet är att skapa möjligheter för fritidsboende inom planområdet finns risk att kvaliteten på dricksvattnet försämras om uttaget från fritidshusen, under perioder, blir för litet.
- Nämnden för Laholmsbuktens VA behöver en försäkran, i det exploateringsavtal som skrivs mellan Halmstads kommun och fastighetsägaren, att sådan förbrukning av dricksvattnet sker att ingen risk för försämrad kvalitet på dricksvatten kan uppstå.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras med beskrivning av gemensamhetsanläggning för dricks- och spillvattennnätet samt hur ansvar och kostnader fördelas.

Synpunkter hur ledningar ska projekteras förs vidare till nästa skede.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att verksamhetsområde för dricks- och spillvatten även ska omfatta planområdet.

När det gäller att säkra dricksvattnets kvalitet kan en överenskommelse skrivas mellan markägaren och Laholmsbuktens VA där markägaren tar på sig ansvaret att dricksvattnet används i tillräcklig omfattning så att kvalitén bibehålls. Detta föreslås även skrivas in som en punkt i det kommande exploateringsavtalet.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Nämnden delar den i samrådshandlingen redovisade uppfattningen att detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap.

Föreslagen gata inom planområdet ska enligt nämndens bedömning ej anläggas på allmän platsmark utan föreslås anläggas inom kvartersmarken.

Nämnden förutsätter att kommunen inte ansvarar för investeringar eller driften i området och att grönområdena är öppna för allmänheten.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret anser att gatan bör ligga som allmän plats gata eftersom den tjänar som infart till hela bostadsområdet. Gatorna inne i respektive delområde kan däremot ligga på kvartersmark.

Då detaljplanen har enskilt huvudmannaskap är kommunen inte ansvarig för investering eller drift

och underhåll inom planområdet. Allmän platsmark inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap är allmänt tillgängliga ytor främst avsedda för de som bor inom detaljplaneområdet. Allmänhetens tillträde kan därmed inte garanteras fullt ut inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

GALLAREDS VÄGFÖRENING

Gallareds vägförening verkar för en god utveckling och tillväxt i Gullbranna och ser denna utbyggnad som ett led i detta! Vi vill dock inkomma med yttrande avseende kommande byggnation så detta INTE påverkar någon form av grundvattenförhållande inom Gallareds vägförenings bostadsområde.

Kommande byggnation får inte påverka vårt grundförhållande och bärighet nu och kommande tid gällande våra fastigheter och bör således hanteras med riskanalys inkluderande minutiösa markundersökningar. Dessa skall fortlöpande delges Gallareds Vägförening vilket dock ej fräntar exploatören något ansvar.

Kommande byggnation kommer ge större behov av belysta gång och cykelvägar som helt saknas ut från Gullbranna mot/till Eldsberga Trönninge. Detta föresätter vi att hanteras via Halmstads kommun likt kommunen förbättrar inom andra delar där tillväxt sker.

Kommentar

Enligt den geotekniska utredning som har gjorts för planområdet bedöms området ha goda förutsättningar för planerad exploatering. Planerade byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan grundförstärkning. En planbestämmelse reglerar att endast källarlösa hus får uppföras vilket minskar risk för påverkan på grundvattennivån. Två grundvattenrör finns installerade inom planområdet där uppföljning kan göras framöver. Risk att planerad byggnation ska påverka grundvattenförhållanden inom befintlig bebyggelse bedöms som liten.

Belysning för gång- och cykelvägar är inget som kan regleras i detaljplan.

E.ON ELNÄT

E.ON Elnät har en 10 kV luftledning i den östra kanten av området som i norr övergår till markförlagd kabel se bifogad karta.

Luftledning

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Föreskrifterna ställer också högre krav på en luftledning som är framdragen inom detaljplanelagt område jämfört med motsvarande ledning inom icke detaljplanelagt område.

E.ON Elnät vill poängterar att 10 kV luftledningen inte är anpassad för detaljplanelagt område och måste därför byggas om alternativt förläggas i mark. Ombyggnadskostnader bekostas av exploatören.

Alternativlösning kan diskuteras om det är möjligt att istället kabla ner ledningen. Ombyggnadskostnader bekostas av exploatören även här.

Enligt föreskrifter som ovan ska en luftledning vara framdragen på betryggande avstånd från platser där många människor samlas, t.ex. skolgårdar, idrotts- och lekplatser med mera. Med betryggande avstånd avses normalt att en spänningsförande ledares horisontella avstånd till platsen inte understiger 20 meter.

För att luftledningen ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 20 meter brett l-område med luftledningen i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen l: "Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen".

6 kap. 5 § starkströmsföreskrifterna reglerar minsta tillåtna horisontella avstånd mellan kraftledning och närmsta byggnadsdel på en byggnad. För en ledning på 10 kV gäller ett minsta horisontellt avstånd på minst 5 meter från yttersta fasledare på kraftledningen till närmsta byggnadsdel.

Man måste även vara extra vaksam över avstånden till luftledningar när belysningsstolpar eller skyltar sätts ut längs med vägen, så att de placeras på behörigt avstånd från faslinorna. Om exempelvis en 12 meter hög belysningsstolpe/skylt monteras får denna inte placeras närmre strömförande lina än 14 meter, horisontellt mått.

E.ON Elnät har för avsikt att bibehålla befintliga anläggningar i nuvarande läge och utförande. E.ON Elnät diskuterar gärna en ombyggnation av våra anläggningar under förutsättning att exploatören står för samtliga kostnader. Avtal om ombyggnad ska i så fall träffas så snart som möjligt och det är en förutsättning att avtal finns innan planen antas, för att E.ON Elnät så småningom ska kunna lämna planen utan erinran.

Kommentar

Ett 20 meter brett område avsätts som skydd för luftledningen. Då ledningen ligger inom allmän platsmark Natur behövs inget l-område för ledningen.

Markkabel

Kabelvisning i fält bör beställas för att säkerställa de befintliga kablarnas exakta läge, vilket är kostnadsfritt och görs efter anmodan. Kabelvisning beställs via kundsupport, tel. 020-22 24 24.

För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten, i den mån kabeln är lokaliserad i kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar."

För att säkerställa elleveransen inom området behövs en ny transformatorstation, E.ON Elnät önskar att den förläggs centralt i området. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en

starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON Elnät hemställer att det i plankartan sätts ut område kring transformatorstationen där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon, bifogar förslag på placering.

I samband med att området exploateras behövs även nya kablar förläggas, samt nya kabelskåp sättas upp. Förslagsvis förläggs kablarna i lokalator eller allmän platsmark i samband med exploatering av området.

Kommentar

Plankartan kompletteras med läge för transformatorstation. U-område behövs ej då ledningar kommer att ligga inom allmän plats mark.

GULLBRANNA VILLAÄGARFÖRENING

Grundvatten och diken:

Det kommer dikas runt området på utsidan av nya området för att ta hand om dagvatten. Men det gamla diket i södra delen mellan befintligt bebyggt Gullbranna-område och nya området finns inte kännedom om, från kommunen och finns således inte med i planen.

Detta dike behöver underhållas och dikas ut på nytt för att ta hand om dagvatten, för att inte pressa in i befintligt område. Detta noterades på samrådsmötet på Gullbrannagården 20/1 och med denna skrivelse en officiell synpunkt till samråd och detaljplan.

Samt räcker detta för att inte riskera sättningar i befintlig bebyggelse?

Är riskanalys / utredning gjord för detta?

Då kännedom saknats om befintligt dike utgår vi ifrån att det inte finns en korrekt utredning för detta.

Det är allmänt känt att rubbas grundvattnet och markförhållandena ändras blir det sättningar i mark och fastigheter i det påverkade området. Dvs de befintliga bostadsområdena.

Sammanfattning:

-Redovisning/utredning för riskerna för sättningar i befintliga fastigheter beroende på hur grundvattnet ändras pga ny dagvattenplan för detaljområdet.

- Dike behöver underhållas och dikas ut på nytt för att ta hand om dagvatten, för att inte pressa in i befintligt område.

Detta noterades på samrådsmötet på Gullbrannagården 20/1 och med denna skrivelse en officiell synpunkt till samråd och detaljplan.

Kommentar

För synpunkt gällande grundvatten, se svar till Gallareds vägförening.

Befintligt dike finns med i dagvattenutredningen som har tagits fram som underlag för detaljplanen och avses att behållas. Ansvaret för skötsel av detta dike ligger på samfällighet för allmän plats.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Skanova
- E.on gas Sverige
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Villaägarna Södra Halland
- Hallandstrafiken
- Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

GULLBRANNA 8:22, HÅKAN GUSTAVSSON

Det dike utmed befintlig gångväg mot nuvarande bebyggelse som idag är igenväxt bör rensas upp för att det vatten från området avvattnas. (bil. 1) Detta dike bör rensas upp hela vägen utmed bebyggelsen plus avrinnings ytor så att inget vatten blir stående.

Kommentar

Befintligt dike finns med i dagvattenutredningen som har tagits fram som underlag för detaljplanen och avses att behållas. Ansvaret för skötsel av detta dike ligger på samfällighet för allmän plats.

GULLBRANNA 1:188, STEFAN FORSMAN

Det är med stor oro som jag ser att man förvanskar buller utredningar för att slippa ta tag i det enorma buller problem som HELA Gullbranna lider av dygnet runt året runt. Att i buller utredningen påstå att det nya fritidsområdet inte skulle ha en dygnsekvivalent ljudnivå som överskrider 55 dB(A) är inte en korrekt bedömning. Man fortsätter att använda en beräkningsmetod som bygger på en medelvind på under 3 m/s även fast man mycket väl är medveten om att medelvinden enligt SMHI ligger på över 7 m/s i det aktuella området. Min bestämda uppfattning är om man skall bygga ett nytt område så måste man samtidigt ta hand om de bullerproblem som finns, så kravet borde vara att göra en fysisk bullerutredning och inte en teoretisk. Vi kommer gemensamt i Gullbranna gå samman för att försöka stoppa detta fram tills ni gör en korrekt bullerbedömning, och våran förhoppning är att nytt bullerplank skall byggas mellan den nya bebyggelsen och motorvägen, samt att befintliga bullerplank skall byggas om till tillräckligt höga och bullerdämpade plank.

Som exempel bor jag själv 350 meter från motorvägen och ganska nära det nya planerade området, jag lider av sömn svårigheter och stress av att aldrig få en tyst stund från det ständigt bullrande ljudet från motorvägen. Enligt de bullerutredningar som teoretiskt används av trafikverket så har jag en dygnsekvivalent ljudnivå som underskrider 45 dB(A), med tanke på det är det väldigt konstigt att vi inte kan sova i rum som vetter mot motorvägen för att ljudet tränger in i huset. Det är också väldigt konstigt att vi inte kan vistas ute på tomten eller i uterummet om vinden blåser från havet, de få dagar som vi har frånlandsvind njuter vi av att kunna vistas utomhus. De nya fritidshusen kommer få exakt samma problem, så det vore lämpligt om någon från miljö och hälsa åtminstone skulle bemöda sig att komma hit och själv lyssna på ljudet.

Är annars positiv till den tänkta fritidsbebyggelsen.

Kommentar

Bullerutredningen kompletteras med prognosår 2040 enligt Trafikverkets synpunkter.

Bullerproblem för befintlig bebyggelse i Gullbranna ligger utanför aktuell detaljplan och kan därför inte hanteras inom ramen för denna. Kommunen bedömer att bullerberäkningen visar att marginalen till gällande riktvärden för ny bebyggelse är tillräckligt stor för att dessa inte ska riskera att överskridas.

Enligt den bullerkonsult som tagit fram bullerutredningen kan beräkningar endast göras enligt gällande beräkningsstandard och det går därmed inte ändra beräkningsförutsättningarna innan det kommer en ny mer flexibel standard. Kommunen bedömer att bullerberäkningen visar att marginalen till gällande riktvärden för ny bebyggelse är tillräckligt stor för att dessa inte ska riskera att överskridas.

GULLBRANNA 1:13, 1:15 OCH 1:17, GULLBRANNA FASTIGHETS AB

I den tidigare, upphävda detaljplanen för området visades en fortsättning på områdena för enfamiljshus i norr med 129 bostadshus. Nu anges syftet vara fritidsboende med små byggrätter och ej styckningsbara tomter.

I den till detaljplanen hörande text föreslås 50 hus med byggrätten begränsad till 45 kvm. Härutöver ger den sedan 2014 gällande lagstiftningen möjligheter till vissa tillbyggnader för varje hus. Nyheterna i lagen fokuserade på sådana möjliga förändringar av befintliga bostadsområden, inte nya områden. Kommunen tycks förutsätta att varje husägare efterhand bygger till sitt hus och uppför ytterligare hus på tomten. Erfarenheter saknas hur ett sådant koncept fungerar i praktiken. Det är också omöjligt att veta i vilken grad bebyggelsen kommer att nyttjas för permanent- eller fritidsboende.

Lokalt i Gullbranna finns efterfrågan på mindre enplanshus i storleken 90 -100 kvm, när nu den äldre generationen vill sälja sina större villor men bo kvar i området. Fler boende skulle också ge bättre underlag för olika slag av service i Gullbranna. Boverket bedömer att det behövs 460 000 nya lägenheter i riket fram till år 2020, varför varje projekt för nya bostäder som kan förverkligas i närtid borde bedömas positivt.

De många utredningarna under planarbetet motsäger inte ett bättre utnyttjande av marken. Den stora, aktuella efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden och att planen kan börja förverkligas under året, talar för de fem justeringar i bestämmelserna och planbeskrivningen som föreslås här.

Antalet stugor

Under förarbetet till detaljplanen gällde ca 100 byggnader tills detta antal halverades med hänvisning till möjligheten att till varje hus bygga ett komplementbostadshus på 25 kvm. I vilken utsträckning sådana små fristående byggnader verkligen kommer till är omöjligt att säga. Där det sker är det troligt att de kommer att användas för hushållets behov, snarare än för en ytterligare fritidsfamilj. Underlaget för gemensamma tillgångar som sportanläggningar, lekplatser mm, har därigenom kraftigt reducerats. Antalet stugor kan och bör ökas till åtminstone 60 med 750 kvm som minsta tomtplats.

Byggrätten

Byggrätten 45 kvm per tomtplats bör ändras till åtminstone 60 kvm, vilket är normal storlek på vad marknaden för fritidshus efterfrågar, men mindre än den lokala efterfrågan från den äldre generationen. 90 kvm är därför bättre.

Uterummet i ett fritidshus är ofta det viktigaste rummet. Detaljplanen bör tillåta ett inglasat sådant utöver byggrätten. Ingår det i byggrätten blir resterande användbara ytan absurt liten med 45 kvm boyta. Ett eventuellt inglasat uterum bör därför ej inräknas i byggrätten.

Begreppet fritidshus

I detaljplaner kan inte användningen av bostäder regleras. Begreppet "fritidshus" i planbeskrivningen bör därför ersättas med "bostadshus".

Genomförandetiden

Med det nya och oprövade konceptet för planens utgångspunkter som gäller, är fem år för att genomföra

den inte rimligt. I bolagets diskussioner med Samhällsbyggnadskontoret under lång tid har tio år varit vad vi var överens om. Som administrativ bestämmelse bör tio år gälla för genomförandetiden.

Kommentar

I kommunens tidigare översiktsplan, ÖP 2000, antagen 2002-04-25, fanns planområdet med som utredningsområde för fritidsbebyggelse. Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. I gällande ÖP finns inte området med eftersom Gullbranna inte är en utpekad "serviceort". Syftet har från början varit att området, för att kunna exploateras, ska bebyggas med bostäder med inriktning mot fritidsboende d. v. s. små byggrätter och ej styckningbara tomter. Detta kan endast styras i detaljplan genom att byggrätterna begränsas så att sannolikheten för permanentboende minskar. Ändringen i PBL, 2014-07-02, med införande av ytterligare bygglovbefriade åtgärder gjorde att den sammanlagda byggrätten ökade avsevärt. Kommunen gjorde då bedömningen att byggrätterna med anledning av detta bör minskas ytterligare (från 60 kvm till 45 kvm). Då finns ändå möjlighet att få en sammanlagd byggrätt på totalt 60 kvm genom att utnyttja de 15 kvm som är bygglovbefriade åtgärder. För att detaljplanen ska kunna godkännas anser kommunen att det är nödvändigt med en begränsad byggrätt. Ingen justering görs därför av byggrätt eller antal stugor.

Genomförandetiden ändras till tio år enligt synpunkt.

GULLBRANNA 6:3, HALLANDS OCH HALMSTADS NATURSKYDDSFÖRENING

Vi tycker att detaljplanen är bra. Men har några praktiska synpunkter som redovisas nedan. Hallands Naturskyddsförening äger fastigheterna i nära anslutning, både i öster och väster, till planområdet. Särskilt området väster om planområdet är redan i dag ett väl frekventerat rekreatjonsområde.

I detaljplanen är områdena beskrivna som bra rekreatjonsområde för de som kommer att bo i det planerade fritidshusområdet. Detta har vi inget emot utan tvärtom är Naturskyddsföreningen positiv till att människor får uppleva naturen.

I planen är det också beskrivet i detalj hur det ska möjliggöras för allmänheten att röra sig i och igenom rekreatjonsområdena. Bl.a. står det att "Befintliga stigar söderut mot havet föreslås kopplas samman med de nya och rustas upp".

Vi frågar oss hur det är tänkt mer i detalj? I grunden är vi positiva till upprustning av stigar på vår mark men vi vill i så fall ha en överenskommelse med Halmstads kommun om hur det ska genomföras. Större delen av området är idag nyckelbiotop så samråd måste i så fall också ske med skogsstyrelsen.

Redan i dag är som tidigare nämnts området mellan detaljplanområdet och E6 hårt frekventerat av Gullbrannabor. Inom området finns ett stort antal stigar. Det är inte Hallands Naturskyddsförening som har anlagt dessa utan det är Gullbrannaborna. Hallands Naturskyddsförening är intresserad av en lösning för underhåll av stigar i området. Direkt efter att t.ex. ett träd har fallit över en stig får vi påstötningar om att upparbeta trädet.

Hallands Naturskyddsförening har inga resurser för att snabbt åtgärda problem med stigarna. Gullbrannaborna har ingen förståelse för detta. Vi undrar om det finns en möjlighet att kommunen skulle kunna vara behjälplig med underhåll av stigarna särskilt nu när området kommer att frekventeras av ännu fler närboende.

Kommentar

Kommunen äger inte marken söder om planområdet och har därför inga möjligheter att anlägga eller sköta stigar i området. Avsikten är att stigar från planområdet ska kopplas samman med befintliga stigar i området. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Bullernivåer för befintlig bebyggelse*
- *Utökad byggrätt, större antal bostadshus*
- *Gata ska ligga på allmän plats*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gullbranna 8:22	Håkan Gustavsson	Senapsvägen 18, 305 96 Eldsberga
Gullbranna 1:13, 1:15 och 1:17	Gullbranna fastighets AB	c/o E Nordqvist redovisning AB, Propellervägen 4B, 183 62 Täby
Gullbranna 6:3	Hallands och Halmstads naturskyddsförening	Hjärtared 142, 310 60 Ullared

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gullbranna 1:188	Stefan Forsman	Anisvägen 20, 305 96 Eldsberga

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Anna Winnberg
planarkitekt

Datum
2017-04-27

Dnr KS
2011/00616

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 mars 2017, § 27 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GULLBRANNA 1:13 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1047 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 31 mars 2017.

Länsstyrelsen har den 6 april 2017 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 26 april 2017**.

Samhällsbyggnadskontoret den 27 april 2017.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SBK Plan
SBK Mex
SBK Strategi)
LBVA, diarium
E.ON Elnät Sverige AB
Gullbranna Fastigheter AB, c/o E Nordkvist Redovisning AB, Propellervägen 4B, 183 62 Täby
Tönnersa-Gullbranna vägsamfällighet, c/o Lennart Persson, Tönnersa 223, 305 96 Eldsberga

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